Beschlussvorlage

030.07.120/20-01
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" in Glowe

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauleitplanung *Bearbeitung:* Birgit Riedel	25.05.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	10.06.2020	Ö

Sachverhalt
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 3.4.2019 den Aufstellungsbeschluss Nr. 030.6.24-294/19 über die Aufstellung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ gefasst. Der Beschluss wurde vom 10.4.2019 bis 26.4.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Am 12.7.2019 wurde der städtebauliche Vorvertag zur Klärung der Kostenübernahme für die Planung mit dem Vorhabenträger geschlossen (Beschluss-Nr. 030.6.24-304/19 vom 3.4.2019). Am 18.12.29019 wurden dir Planunterlagen gebilligt (Beschluss-Nr. 030.07.057/19). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 27.1.2020 bis 11.02.2020 statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich vom 9.1.2020 bis 28.1.2020. Die Planung wurde angezeigt. Die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.1.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 12.2.2020 bis 17.3.2020 durch Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich, auf der Homepage des Amtes sowie im Internet unter www.b-planpool.de vom 23.1.2020 bis 14.2.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen sind abzuwägen. Die verspätete Stellungnahme der Raumordnungsbehörde ist in die Beschlussvorlage vom 25.5.2020 eingearbeitet worden.Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden zur 9. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 8 von der Planänderung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 8 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

b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:

- Landkreis Vorpommern-Rügen

c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:

- e.dis
- Forstamt Rügen
- IHK zu Rostock
- EWE
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Gemeinde Lohme
- Gemeinde Sagard
- Gemeinde Breege

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. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Gemeindevertretung Glowe die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ für den unbebauten Bereich südlich der Ortsdurchfahrt in Glowe am westlichen Ortseingang im Bereich des Ferien- und Freizeitparks (Nähe Leuchtturmferienhaus) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Glowe nach Erfüllung der Forderung aus § 3 Abs. 1 des städtebaulichen Vorvertrages durch den Vorhabenträger bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag ergänzt
2	Planzeichnung der Satzung

3	Begründung mit textlichen Festsetzungen

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark“ der Gemeinde Glowe

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

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, *Stellungnahme vom 04.07.2020*

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Es finden sich Fehler beim Anwenden der Planzeichenverordnung. So wurde das „Sondergebiet", Abkürzung SO, mit Schraffur gekennzeichnet. Bei farbiger Darstellung wird allerdings lediglich „Orange mittel" genutzt. Für Grünflächen ist nur „Grün mittel" zu verwenden, ohne die Punktdarstellung. Die Baugrenze ist in „Blau", genauer einem dunkleren Blauton als den hier angewendeten, darzustellen.	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine Kombination von schwarz-weißer und farbiger Darstellung ist zulässig und auch praktikabel, da dann auch im Falle eines SW-Ausdrucks / einer SW-Kopie die Planzeichnung lesbar bleibt.
Des Weiteren muss eine Bezeichnung, ob es sich um eine private oder öffentliche Grünfläche handelt, vorgenommen werden.	Hinweis wird berücksichtigt, die Kennzeichnung privat wird gem. Ursprungsplan in der Planzeichenerklärung ergänzt.
Das Symbol für die Baumanpflanzungen ist fehlerhaft.	Hinweis wird berücksichtigt, das Symbol in der Planzeichenerklärung wird dem der Planzeichnung angepasst.
Präambel In der Präambel ist die Rechtsgrundlage aller betroffenen Bauvorschriften zu nennen. Der Verweis auf die Landesbauordnung fehlt allerdings. Daher muss die Präambel angepasst werden. Dazu empfiehlt sich folgende Formulierung: „Aufgrund des § 10 und § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGB[. 1 S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Da die Örtlichen Bauvorschriften nicht Gegenstand der Änderung sind, ist der Hinweis auf LBauO M-V nicht erforderlich.

((GVOBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung der Gemeinde Glowe über den Bebauungsplan Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen"	

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
In den textlichen Festsetzungen (Teil B) I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ist die Festsetzung „baulich untergeordnete Bedeutung" sowie „Mitarbeiter von im Plangebiet ansässigen Betrieben " nicht ausreichend definiert.	Die Formulierung „baulich untergeordnete Bedeutung“ entspricht der gesetzlichen Vorgabe in § 13a BauNVO und stellt einen sog. unbestimmten Rechtsbegriff dar. D.h. es kam dem Gesetzgeber darauf an, künftige konkrete Entwicklungen in der Alltagspraxis nicht von vorneherein durch eine zu genau festgelegte gesetzliche Regelung auszuschließen und/oder der Rechtsprechung und Fachliteratur die Subsumtion eines Einzelfalls unter die Begriffe bzw. die Konkretisierung der unbestimmten Begriffe zu überlassen. Bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe kommen die allgemeinen Auslegungsregeln zur Anwendung. Dabei wird vom Wortsinn der unbestimmten Rechtsnorm ausgegangen (*grammatische Auslegung*), ihre parlamentarische Entstehungsgeschichte untersucht (*historische* oder *subjektive Auslegung*), ihr Sinn und Zweck hinterfragt (*teleologische Auslegung*) und ihre systematische Stellung im Gesetz geprüft. Die Auslegung ist gerichtlich voll nachprüfbar. Da der Anspruch auf eine bundeseinheitliche Ausdeutung besteht, sind der Gemeinde eigene Auslegungen verwehrt. Der Term „Mitarbeiter von im Plangebiet ansässigen Betrieben“ ist eindeutig“.

III. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine Prüfung von boden- und immissionsschutzrechtlichen Belangen ergab keine Hinweise, daher sind die vorliegenden Unterlagen ausreichend.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Oberirdische Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit dem ZWAR zu regeln.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist bereits erschlossen.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßen und Stellflächen wurde der Gemeinde Glowe über das Amt Nordrügen antragsgemäß mit Datum vom 4. Februar 2014 die wasserrechtliche Erlaubnis WE 30/RW/02/2014 zur Einleitung von Niederschlagswasser über Sickermulden in das Grundwasser erteilt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Eine Prüfung von naturschutzfachlichen Belangen ergab keine Hinweise, daher sind die vorliegenden Unterlagen ausreichend.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VI. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Durch das Vorhaben werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VII. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
„Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. 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 um zusetzen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist bereits erschlossen.
Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen."	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VIII. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. Die Flurstücksnummer 1/276 ist in 1/491 zu ändern.	Hinweis wird berücksichtigt.
Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen, -nummern und Grenzpunkte.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterscheidung vermarkter und unvermarkter Grenzpunkte ist für die Bebauungsplanung ohne Belang.

Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am .....wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ……., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Die Planzeichenerklärung wird der Übersichtlichkeit wegen auf Planzeichen mit Festsetzungscharakter begrenzt. Angaben zur Plangrundlage finden sich in der Begründung. Die katastermäßige Richtigkeit wird durch ÖbVI bestätigt werden.
Begründung: Unter Punkt 1 .1) „Umfang und Ziele der Änderung" ist die Flurstücksnummer 1/276 in 1/491 zu ändern.	Hinweis wird berücksichtigt.

IX. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Belange des Tiefbaus sind nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

X. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis 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."	Das Plangebiet ist erschlossen; Maßnahmen an der öffentlichen Erschließung sind nicht absehbar. Aus der 9. vereinfachten Änderung entstehen keine grundsätzlich geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin grundsätzlich gültig.
Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."	s.o. Maßnahmen an öffentlichen od. privaten Straßen sind nicht geplant.
Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in	s.o.

der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/ -schleife nicht realisiert werden kann. Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10,00 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen. Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."	
Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,50 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -	s.o.

1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).	
Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."	s.o.
Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen befahren dürfen.	s.o.

1.2) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	**Abwägung**
Stellungnahme vom 20.02.2020 forstbehördliche Belange werden von der 9. Änderung des B-Planes nicht berührt. Der im Ursprungsplan festgelegte Waldabstand von 20 m zu den Baufeldern wird dadurch nicht unterschritten. Die Baugrenze in Richtung Wald bleibt unverändert. Lediglich die Art der Nutzung der Gebäude soll geändert werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das forstbehördliche Einvernehmen zur 9. vereinfachten Änderung des o. g. B-Plans wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	**Abwägung**
Stellungnahme vom 11.02.2020 **1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung** Im Plangebiet sind öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Das Flurstück 1/291 ist mit entsprechenden, bereits vorhandenen Hausanschlüssen erschlossen. Für die weiteren Grundstücke im Plangebiet bestehen Anschlussmöglichkeiten am öffentlichen Anlagenbestand. Dazu sind die vorhandenen Trink-und Schmutzwasserleitungen bis zu diesen Grundstücken zu verlängern.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist bereits erschlossen.
2. Niederschlagswasserentsorgung Im Plangebiet sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanalgen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nicht geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt 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. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan. 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.	
3. Löschwasserversorgung Über die sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten - Nr. 12041, 12043 und 12044 können maximal 48,00 m³/h und den Hydrant - Nr. 12042 maximal 24,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Werte sind als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten, stehen insgesamt auch nur maximal 48 m3/h Löschwasser zur Verfügung. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend steht angrenzend an den Änderungsbereich ein Löschwasserteich zur Verfügung.
4. Breitbandausbau Seitens des ZWAR ist in Glowe derzeit der Breitbandausbau nicht geplant.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Allgemeines Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen mcl. Planungsleistungen (Pkt. 1 -2) sind vom Bauherren! Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen. Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht	s.o. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	

1.4) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Stellungnahme vom 11.02.2020 In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist bereits erschlossen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	s.o.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- E.DIS Netz GmbH
- Handwerksammer Ostmecklenburg-Vorpommern (12.03.2020)
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock (16.03.2020)
- Amt für Raumordnung und Landesplanung (12.5.2020)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

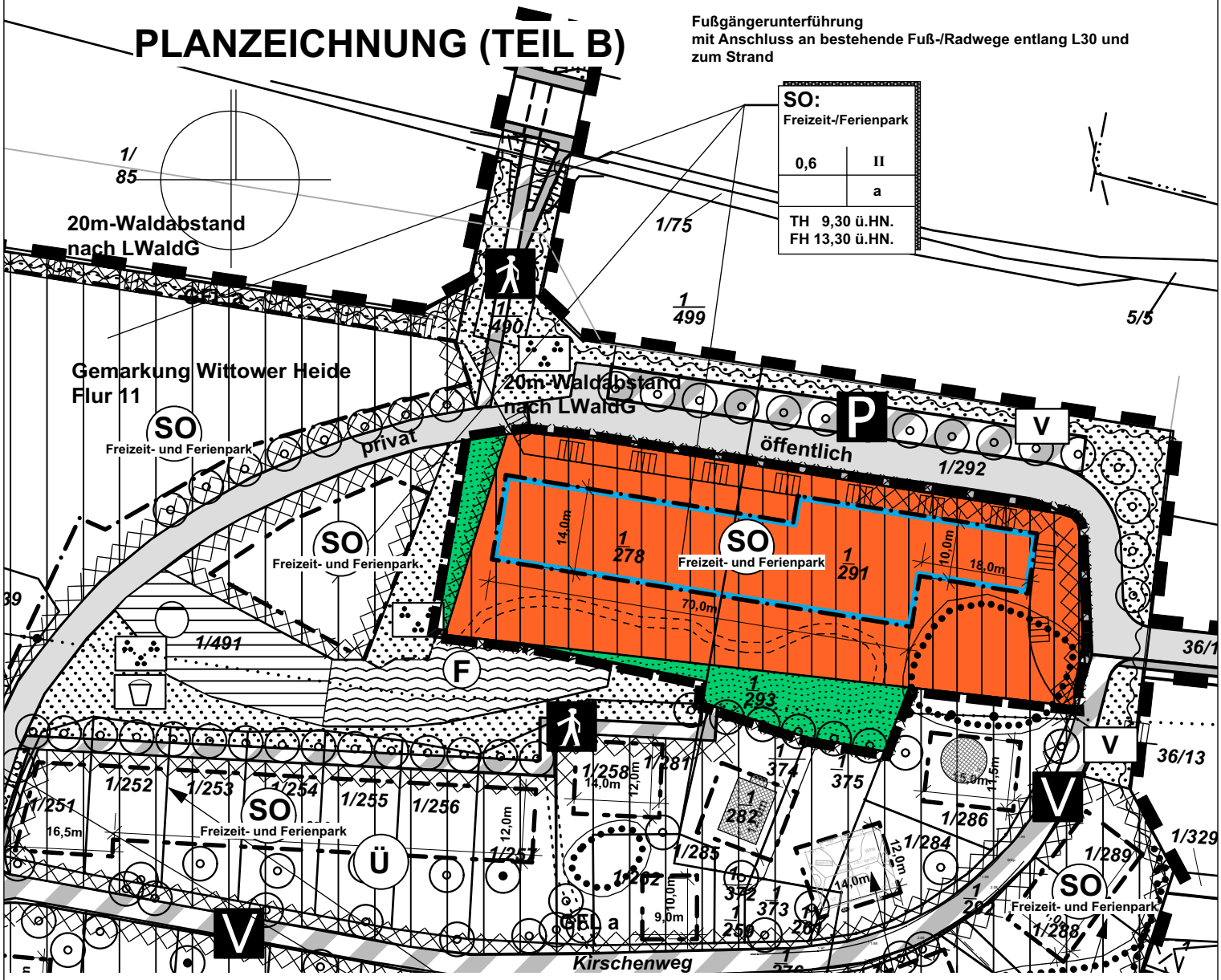
- Gemeinde Breege (21.01.2020)
- Gemeinde Lohme (22.01.2020)
- Gemeinde Sagard (28.01.2020)

4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

Gemeinde Glowe, März 2020

PLANZEICHNUNG (TEIL B)



PLANZEICHEN gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO
Freizeit- und Ferienpark

Sonstiges Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: Ferien- und Freizeitpark

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl
II	Anzahl zulässiger Vollgeschosee
TH 6,3 m ü.HN.	maximale Traufhöhe
FH 10,3 m ü.HN.	maximale Firsthöhe
	jeweils in Metern über HN

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume - Anpflanzen

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (privat)

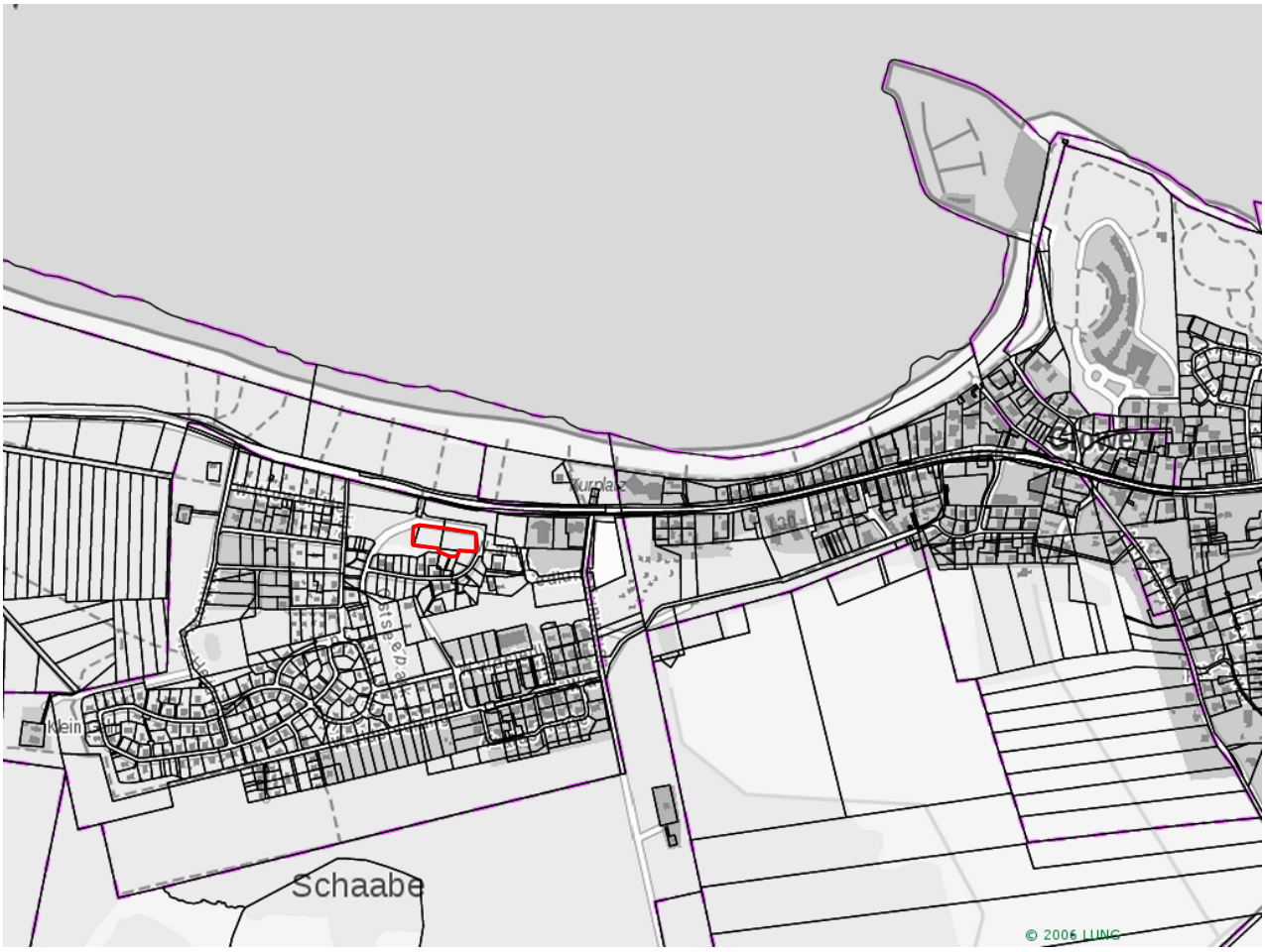
SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

SATZUNG

über die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe **www.stadt-landschaft-region.de** **Frankendamm 5, 18439 Stralsund**

Gemeinde Glowe
9. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 11
"Ferien- und Freizeitpark Glowe"

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 25.09.2019, Stand 04.03.2020 Maßstab 1:1000

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

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

9. vereinfachte Änderung

des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11

„Ferien- und Freizeitpark Glowe“

Gemeinde Glowe

Satzungsfassung

Satzung der Gemeinde Glowe

über die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen werden im Punkten I.1.1 für das Plangebiet der Änderung wie folgt geändert (Änderungen in ***fett kursiv***, Streichungen als solche sichtbar gemacht).

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

a) SO: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, hier: Ferien- und Freizeitpark

Das Sondergebiet "Freizeit- und Ferienpark" dient ~~vorwiegend~~ zur Unterbringung von Dienstleistungs- und touristischen Infrastruktureinrichtungen für Sport und Freizeit ***sowie ergänzend dem Ferienwohnen***. Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,

- Schank- und Speisewirtschaften,

- Einzelhandelsbetriebe bis max. 30 qm Verkaufsfläche~~, jedoch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels einschränkend nur bis max. 400 qm Verkaufsfläche~~,

- die dem Betrieb des Freizeit- und Ferienparks sowie des Ferienhausgebiets (vgl. b)) zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen und Werkstätten,

- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,

~~- in Teilfläche 1 darüber hinaus:~~

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. ~~80~~ ***95*** qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse) zur Belegung durch einen ständig wechselnden Personenkreis,

- kleine Beherbergungsbetriebe, auch als Räume für Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung,

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie ***Mitarbeiter von im Plangebiet ansässigen Betrieben*** ~~Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.~~

Ausnahmsweise können ~~in Teilfläche 1~~ zugelassen werden:

- Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit.

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Ferien- und Freitzeitpark Glowe“, Gemeinde Glowe

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage 3

1.1) Umfang und Ziele der Änderung 3

1.2) Übergeordnete Planungen 5

1.3) Bestandsaufnahme 6

1.3.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung 6

1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts 7

1.3.3) Überflutungsgefahr 7

2) Städtebauliche Planung 8

2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung 8

2.2) Flächenbilanz 9

2.3) Erschließung 10

3) Auswirkungen 10

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 10

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ umfasst einen Teil des bislang brachliegenden Bereichs des Sondergebiets „Freizeit- und Ferienpark, bestehend aus den Flurstücken 1/278 und 1/291, 1/293 sowie 1/491 (teilw.) der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide mit zusammen 0,37 ha (vgl. Abbildung 1).

Ziel der Änderung ist die Zulassung der im Rahmen der 2. Änderung für die Teilfläche 1 des sonstigen Sondergebiets „Freizeit- und Ferienpark“ getroffenen Festlegungen für den bislang unbebauten Bereich des Sondergebiets. Die Zulassung von Ferienhäusern im Änderungsbereich ist städtebaulich gerechtfertigt, da zum Einen die bisherigen Hindernisse für eine solche Zulassung entfallen sind (Reduzierung der Lärmbelastung durch Geschwindigkeitsbegrenzung im anliegenden Abschnitt der L 30, so dass die Orientierungswerte des MI-Gebiets eingehalten werden). Zum Anderen ist aufgrund der inzwischen bestehenden Infrastrukturausstattung der Gemeinde (Marktplatz und Nahversorgung in der Ortsmitte, Läden am Kurplatz) die gewerbliche Einzelhandelsnutzung einzuschränken.

Ergänzend soll die Größe der zulässigen Einfamilienferienhäuser entsprechend der 8. Änderung des Bebauungsplans auf 95 qm angehoben und zusätzlich Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Die übrigen Festsetzungen werden weitestgehend beibehalten (GRZ 0,6, zwei Vollgeschosse, Firsthöhe 13,3 m HN). Die Abgrenzung des Baugebiets sowie der überbaubaren Grundstücksfläche muss jedoch im Detail an die bisher erfolgte Umsetzung angepasst werden; zu berücksichtigen ist der Straßenverlauf im Nordosten sowie die Teichfläche im Süden des Baugebiets. Die Festsetzung zu Betriebswohnungen wird redaktionell überarbeitet mit dem Ziel, den Bezug zum Plangebiet deutlicher herauszustellen.

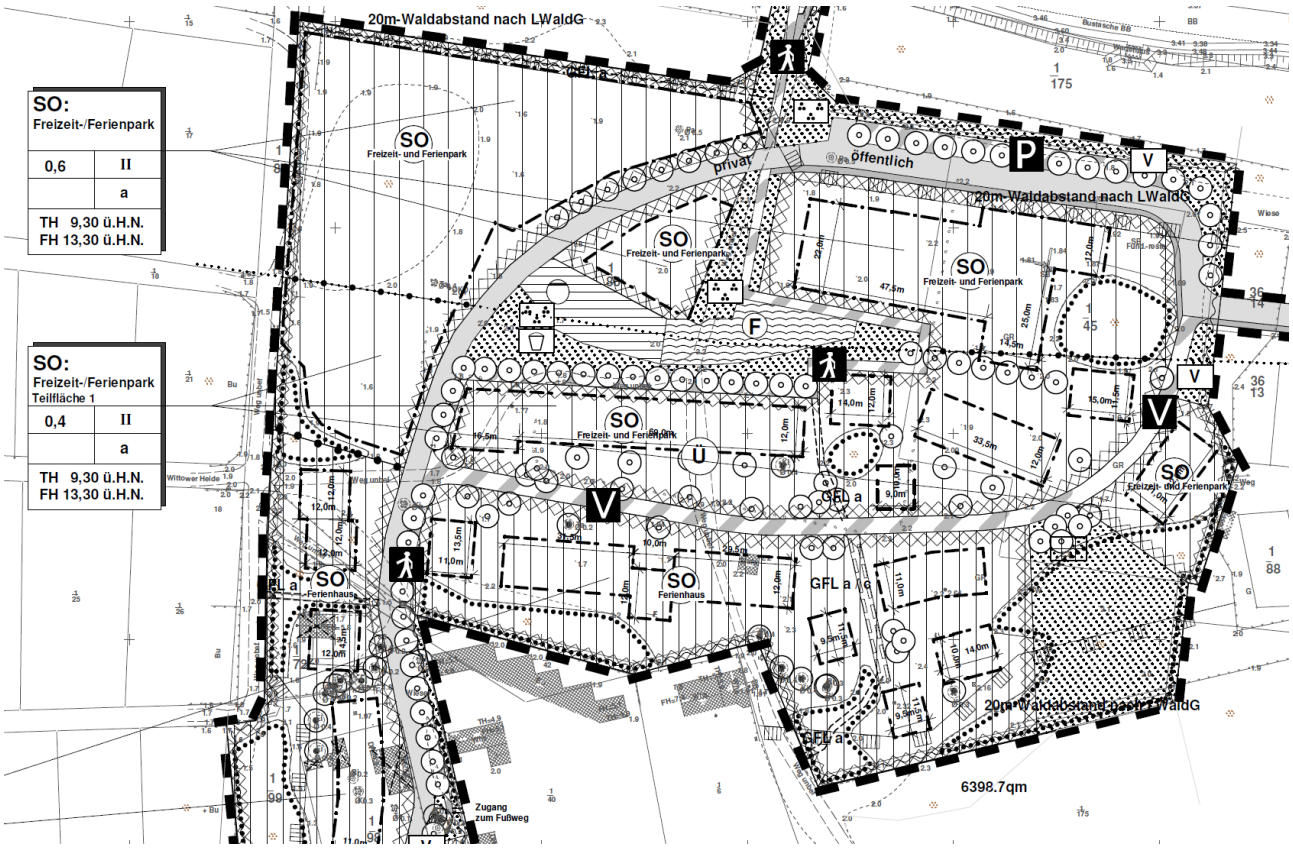


Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans unter Berücksichtigung der bisher abgeschlossenen Änderungsverfahren. Für den Änderungsbereich wurde ein aktueller Katasterbestand mit Stand September 2019 hinterlegt.

Angesichts des inhaltlich vergleichsweisen geringen Anderungsumfangs wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall.

Der Änderungsbereich umfasst mit rund 0,37 ha räumlich einen nur überaus geringen Teil des insgesamt 12,51 ha großen Plangebiets, die zentralen Festsetzungen zur Abgrenzung des Baugebiets sowie zum Maß der baulichen Nutzung werden grundsätzlich beibehalten.

Die Änderung ist begründet durch die seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans veränderte Lärmbelastung (Verringerung der Geschwindigkeit auf 50 km/h im angrenzenden Abschnitt der L 30) sowie durch die Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur im Gemeindegebiet (Einzelhandel und Gastronomie). Damit ist die Forderung des Bayr. VGH erfüllt, *„(...) es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte." (v*gl. Urteil vom 2. Mai 2019 - AZ 1 16.2071*).*

Der Ursprungsplan war seinerzeit im Regelverfahren mit Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB aufgestellt worden. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB

genannten Schutzgüter sind schon aufgrund der großen Abstände sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (9. vereinfachte Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

1.2) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 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 Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Da es sich bei dem Vorhaben des „Ferien. Und Freizeitpark Glowe“ insgesamt um eine raumrelevante größere Freizeit- und Beherbergungsanlage handelt, wurde in Vorbereitung der Ursprungsplanung wurde 2001 bis 2002 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Als Ergebnis wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass die Errichtung des Ferien- und Freizeitparks den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wenn folgende Maßgaben eingehalten werden (Auszug):

- Die Beherbergungskapazität ist auf 600 Betten zu begrenzen. Sie soll in Ferienhäusern und Appartements errichtet werden und sich in der Anordnung der Gebäude schwerpunktmäßig auf die Nutzung bereits früher bebauter und versiegelter Areale konzentrieren.
- Das Betreiberkonzept ist auf einen ständig wechselnden Personenkreis auszurichten; die Errichtung von Dauerwohnen ist auf das unbedingt notwendige Minimum betriebsbedingten Wohnens zu be-

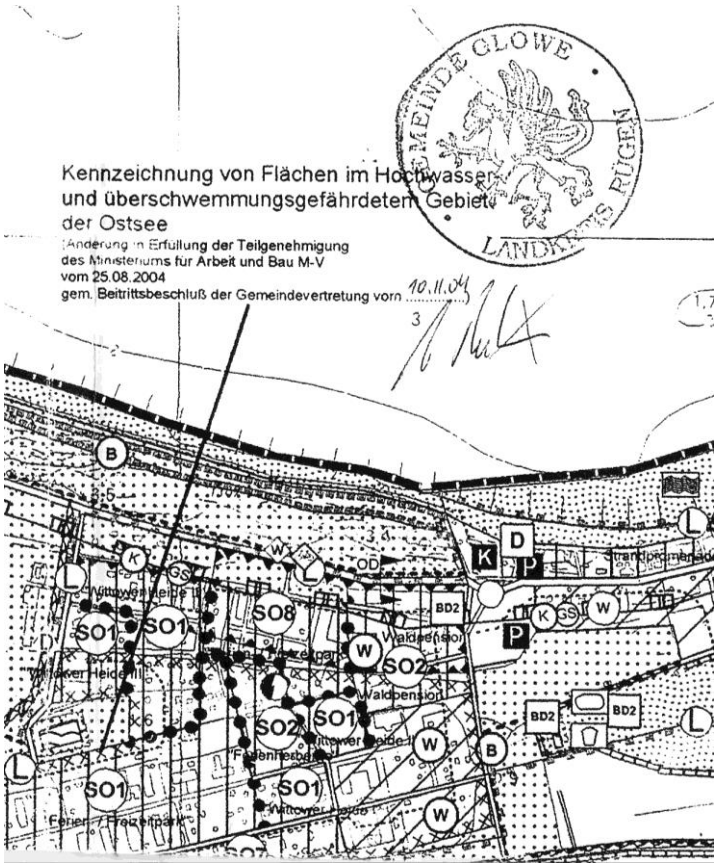


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

schränken.

- Neben den geplanten Beherbergungseinrichtungen sind Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen zu errichten. Die Einrichtungen sollen dem Bedarf der Anlage, der Gemeinde Glowe sowie der Tagesgäste angepasst werden; die öffentliche Zugänglichkeit muss gewährleistet werden.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet einheitlich als SO 8 „Ferien- und Freizeitpark“ nach § 11 BauNVO dar (vgl. Abbildung 2).

Da die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ beibehalten wird, ist die Änderung aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Abbildung 3: Luftbild mit aktuellen Flurstücksgrenzen, Quelle Umweltkarten M-V

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Zustand des Plangebiets und der Umgebung

Mit dem Ursprungsplan bezweckte die Gemeinde die Errichtung eines ganzjährig betriebenen Freizeit- und Ferienparks mit einer Kapazität von 600 Betten in freistehenden Ferienhäusern mit jeweils nur einer Wohneinheit und in Ausnahmefällen in Doppelhäusern. Die Anlage wurde in mehreren Bauabschnitten fast vollständig umgesetzt, es entstanden insgesamt 155 Ferienhäuser (davon im 1. BA: 36 Ferienhäuser, im 2. BA: 42 Ferienhäuser sowie im 3. BA: 77 Ferienhäuser, davon 53 als Einzelhäuser).

Bei dem Plangebiet der 9. Änderung (Flst. 1/278 und 1/291) handelt es sich um die letzte bislang unbebaute Fläche, die ursprünglich für die Errichtung zentraler Einrichtungen vorgesehen war (vgl.

Abbildung 3). Der Bereich ist erschlossen und wird im Norden durch die Hauptzufahrt ins Plangebiet und im Süden durch einen künstlich angelegten See begrenzt. Westlich des Plangebiets schließen sich der zentrale Spielplatz der Ferienanlage sowie weitere Sportflächen (1. BA) an.

Nördlich der Zufahrt grenzen Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V an. Im Zuge der Ursprungsplan wurde hinsichtlich des erforderlichen Waldabstands eine Ausnahme auf 20 m erteilt. Das bisherige Baufenster hält den örtlich festgesetzten Waldabstand von 20 m ein, der 20 m Waldabstand wurde nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Ursprungsplan (vgl. Abbildung 1) weist den Bereich als sonstiges Sondergebiet „Ferien- und Freizeitpark“ aus; zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe bis 9,3 m HN und einer Firsthöhe bis 13,3 m HN (bei ca. 2,0 m Geländehöhe) und einer GRZ von 0,6.

Die Zulässigkeit ergänzender Beherbergungsnutzung wurde für den nördlichen Bereich des Sondergebiets bei der Aufstellung des Ursprungsplans nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen. In der Begründung des Ursprungsplans wurde zum Immissionsschutz ausgeführt: „Da für eine Teilfläche unmittelbar entlang der L 30 jedoch auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, wird Wohnen und Ferienwohnen in den nördlichen Flächen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.“

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde für die südlich anschließende Teilfläche 1 des Sondergebiets der Gebietszweck um eine ergänzende Nutzung durch Ferienwohnen bzw. Wohnen erweitert und der Nutzungsartenkatalog um die Zulässigkeit von Betriebswohnungen für im Plangebiet ansässige Betriebe sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohngebäuden mit max. 1 Wohneinheit ergänzt. Damit wollte die Gemeinde für die Ferienhausbesitzer die Möglichkeit zu einer zeitweisen, aber durchaus auch längerfristigen privaten Nutzung des Ferienhauses eröffnen und so ein „Ausweichen“ der Ferienwohnungskäufer in Wohngebiete verhindern.

Im Zuge der 8. Änderung Anfang 2014 wurde für die angrenzenden Ferienhausgebiete die zulässige Gebäudegröße der Ferienhäuser von 80 qm auf 95 qm angehoben.

Das Plangebiet liegt im Einwirkbereich der Lärmemissionen durch die nördlich verlaufenden L 30 (Hauptstraße). Gemäß Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2015 (Zählstelle 1764 (Abzweig Lohme in Richtung Norden) ist mit einer täglichen Verkehrsbelastung DTV von 6.355 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 241 Kfz/24h auszugehen. Damit ist tags mit einer stündlichen Belastung von 380 Kfz/h (0,06 * DTV), nachts von 70 Kfz/h (0,011 * DTV) zu rechnen. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt.

1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgebiete nach internationalem Recht finden sich erst in einer größeren Entfernung von >750 m zur Ortslage (GGB DE 1446-302: Nordrügensche Boddenlandschaft).

Das nationale Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen umschließt allseitig die Ortslage, der geringste Abstand beträgt rund 60 m in nördlicher Richtung (jenseits der stark befahrenen L 30).

Abbildung 4: Schutzgebiete: LSG (grün), Quelle Umweltkarten M-V

1.3.3) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10

m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenauflaufs) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,8 m HN ist das Plangebiet wie nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide überflutungsgefährdet.

Zum Schutz des Siedlungsbereichs in der Wittower Heide ist ein Deichneubau vorgesehen, dessen Umsetzung jedoch nicht absehbar ist. Die gemäß der Vorplanung geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung des Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Objektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung

2.1.1) Art der baulichen Nutzung

Mit der 9. vereinfachten Änderung soll der Katalog zulässiger Nutzungen für den Änderungsbereich um Ferienhäuser sowie Beherbergungsbetriebe und ausnahmsweise Wohnen erweitert werden. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit einer gewerblichen Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

Städtebaulich begründet ist die Anpassung, da zum Einen die bisherigen nutzungsmäßigen Einschränkungen (Ausschluss Ferienwohnen, Beherbergung und Wohnen) angesichts der inzwischen festgesetzten Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht mehr erforderlich sind (a) und folglich auf eine innere Gliederung des Sondergebiets verzichtet werden kann. Die immissionsrechtlich begründeten Beschränkungen für die frühere Teilfläche A können demnach ersatzlos entfallen, so dass der volle Nutzungsartenkatalog (im Stand der 2. Änderung) zukünftig für das gesamte Sondergebiet gilt. Zum Zweiten wurde inzwischen eine angemessene Infrastrukturausstattung in der Gemeinde an anderer Stelle entwickelt (b), so dass die Entwicklung konkurrierender Angebote an neuen Standorten abzulehnen ist. Die Ansiedlung zentraler gewerblicher Einrichtungen (Rezeption) kann jedoch durch ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben unterstützt werden (c).

(a) Immissionsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der nahen L 30 (Hauptstraße) auf 50 km/h werden die für eine Wohn- und Ferienwohnnutzung erforderlichen Orientierungswerte eingehalten. Im Vorfeld der Planung wurde die Immissionssituation gutachterlich neu bewertet (TÜV Nord, Schalltechnische Untersuchung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Glowe, Rostock 11/2016). Demnach liegen die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs (durch L 30 und Gemeindestraße mit öffentlichen Parkplätzen) an der Baufeldgrenze innerhalb des Plangebietes bei maximal 56 dB(A) tags und maximal 46 dB(A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten. Für einen Ausschluss von Wohn- Ferienwohn- und Beherbergungsnutzung besteht damit kein Erfordernis.

Zur Festlegung der gebietsunabhängig erforderlichen Schalldämmung nach DIN 4109 sind die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berechnen. Die Lärmpegelbereiche werden für das unbebaute Plangebiet auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet. Er wird aus der Summe der um 13 dB(A) erhöhten Verkehrslärmimmissionen für den Nachtzeitraum ermittelt. Die geplante Bebauung im Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches II. In den Lärmpegelbereichen I bis II sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

(b) Touristische Infrastrukturausstattung in der Gemeinde Glowe

Die touristische Infrastrukturausstattung der Gemeinde wurde in den letzten Jahren gezielt ausgebaut. Mit der neuen Ortsmitte, der Promenade zwischen Hafen und Kurplatz sowie dem Kurpark (mit Spielplatz) im Osten besteht ein Netz gut frequentierter belebter Freiflächen. In der Ortsmitte besteht das Angebot aus einem Lebensmittelmarkt mit Backshop, einem Getränkemarkt und einer ergänzenden Ladenzeile mit Gastronomie (vgl. Bebauungsplan Nr. 2.1 „Ortsmittelpunkt Glowe“, 1. Änderung). Ergänzende Angebote verschiedener touristischer und gastronomischer Dienstleister bestehen Am Kurplatzt als westlichem Abschluss der Promenade.

Um die bestehenden Angebot zu schützen, ist eine ungeordnete Zerstreuung der Einzelhandelsangebote im Gemeindegebiet auszuschließen. Das mit dem Ursprungplan verfolgte Ziel, neben den Beherbergungseinrichtungen (Ferienhäuser) im Bereich des Ferien- und Freizeitparks als Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen auch Ladengeschäfte zu entwickeln, die über die Anlage hinaus auch auf eine gesamtörtliche Nachfrage auszulegen sind (Tagesgäste), ist daher als überholt zu hinterfragen.

Mit der Änderung soll die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet deutlich eingeschränkt werden.

- Einzelhandel wird nur noch bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 30 qm zugelassen. Innerhalb dieser Größen ist sichergestellt, dass es sich bei Einzelhandelseinrichtungen nur noch um nachbarschaftsbezogenen Läden handeln kann, die eng dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet sind. Derartige Einrichtungen konzentrieren sich auf einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Warengruppen an (z.B. Kiosk, evtl. mit saisonalem Angebot an Souvenirs und Strandbedarf); ergänzend werden häufig Dienstleistungen (z.B. Buchungsservice, Kundendienste) angeboten.

Die in der Ursprungsplanung missverständliche Festsetzung zu Betriebswohnungen wird analog zur 2. Änderung redaktionell klarstellend neu gefasst.

(c) ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben

Die Ansiedlung zentraler gewerblicher Einrichtungen (Rezeption, Dienstleistungen wie Fahrradverleih) kann durch ergänzende Zulassung von Beherbergungsbetrieben unterstützt werden. Dabei kann es sich sowohl um die Vermietung einzelner Gästezimmer (z.B. im Obergeschoss der Einrichtung) als auch um einzelne, baulich gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnete Ferienwohnungen handeln. Durch die Einschränkung auf kleine Beherbergungsbetriebe ist sichergestellt, das sich die Beherbergungskapazität des gesamten Plangebiets nur unwesentlich erhöht.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Ursprungsplan als zusammenhängendes, durch Vor- und Rücksprünge gegliedertes Baufeld angegeben.

Angesichts des als Trennung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Baugebiets angelegten Teichs ist die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Bereich derzeit jedoch nicht nutzbar. Der Teich sowie auch der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestrand werden durch Reduzierung des Baufelds im rückwärtigen Bereich berücksichtigt. Zum Ausgleich wird das Baufenster straßenbegleitend verlängert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht in Richtung des Waldes ausgeweitet, der örtlich auf 20 m festgelegte Waldabstand wird weiterhin eingehalten.

2.2) Flächenbilanz

Die 9. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht erheblich aus.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen; Maßnahmen an der öffentlichen Erschließung sind nicht absehbar. Aus der 9. vereinfachten Änderung entstehen keine grundsätzlich geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin grundsätzlich gültig.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen"; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

Die *Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* werden durch Einschränkung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsnutzung positiv unterstützt. Mit der Änderung wird eine mögliche Konkurrenz und damit Schwächung des vorhandenen Nahversorgungsstandorts in der Ortsmitte verhindert.

Die *Belange des Naturschutzes* sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.

Durch die Änderung werden auch *die Belange des Artenschutzes* nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden und sich die mit der Bebauung einhergehenden möglichen betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen durch die Änderung grundsätzlich nicht verändern. Die betroffene Fläche stellte sich als großflächig artenarme Fläche dar, die regelmäßig gepflegt wird und allseitig von intensiver Siedlungsnutzung umgeben ist.
In Folge der Planungsänderung werden sich weder die anlage- noch die betriebsbedingten Wirkungen in negativer Form verändern. Die Planänderung führt auch zu keinen negativen Änderungen möglicher baubedingter Auswirkungen. Allgemein kann möglichen baubedingten Wirkungen (z.B. Störungen und Tötungen bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzen) durch Beachtung entsprechender Sorgfaltspflichten (Schnittzeitenregelung für Bäume und Hecken nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) begegnet werden.

Die *Belange des Waldes* werden durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da der für den Ursprungsplan örtlich festgelegte Waldabstand berücksichtigt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht über den in der Ursprungsplanung beachteten 20 m Waldabstand hinaus in Richtung des Waldes ausgeweitet.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den neuen Grundstückseigentümer der Flächen im Änderungsbereich angestoßen, um die Umsetzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung von der Änderung nicht erfasst ist, ergeben sich auch für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Glowe
März 2020