SATZUNG
DER GEMEINDE GLOWE

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wald" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekannt- machung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschluss- fassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wald" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbe- trachtung / Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Einstellung in das Bau- und Planungsportal MV

Beginn: …….. Ende ……..

Einstellung in das Internet

Beginn: …….. Ende ……..

Öffentliche Auslegung

Beginn: …….. Ende ……..

Unterschrift / Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplans behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit und gelten auch für die hier vorliegende Änderung. Ergänzend werden Festsetzungen zum Belang des Artenschutzes sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise für die Änderungsbereiche vollständig neu formuliert und als Punkt 10 ergänzt. (Ergänzung in **fett** und *kursiv*):

Festsetzungen zum Artenschutz
10. Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ersatz
10.1 Vermeidungsmaßnahme V 1
Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
• Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
• Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
• Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm,
• Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

10.2 Vermeidungsmaßnahme V 2
Die Freiflächen sind nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu begrünen (keine Schottergärten). Für die Bepflanzung der Grundstücke mit Gehölzen (Hecken, Gebüsche, Bäume) sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu nutzen

10.3 Vermeidungsmaßnahme V 3
Installation von Fledermausquartieren nach folgenden Kriterien:
• pro Baufeld 2 Stk. 1FWQ-L (Fa. Hasselfeldt) Fledermaus Wandquartier groß (oder ähnliches Modell),
• Montagehöhe über OKG: > 4 m,
• freier An- und Abflug
• möglichst keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)
• Umsetzung der Maßnahme vor Beendigung der Bauarbeiten
• an den neu errichteten Gebäuden oder Gebäuden im Umfeld des Vorhabens

10.4 Vermeidungsmaßnahme V 4
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung inklusive Gehölzrodung sowie die anschließenden Bauarbeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 31. November und 01. Februar begonnen werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (11 bis 12) gem. §9 Abs. 6 BauGB und HINWEISE
11. Bodendenkmäler
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.
12. Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr
Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2008 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,55 NHN (2,40 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.
Entsprechend ist das Plangebiet größtenteils im Fall eines Extremereignisses überflutungsgefährdet. Für Geländehöhen unterhalb des BHW sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO MV notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.3.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, auf der Homepage und im Internet vom 8.4.2024 bis 24.4.2024 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung im Amt vom 24.4.2024 bis 10.5.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, auf der Homepage und im Internet vom 8.4.2024 bis 24.4.2024 erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.4.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 6.3.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Der Entwurf der 6. Änderung des B-Planes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht wurden in der Zeit vom 13.5.2024 bis 14.6.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 26.4.2024 bis 15.5.2024. ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-ervices.de.de und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf der 6. Änderung des B-Planes wurde nach der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung und umweltrelevante Stellungnahmen wurden in der Zeit vom …… bis …….. gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom …… bis ……..ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-ervices.de.de und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB über die erneute Veröffentlichung mit Schreiben vom ……informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am …….. von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Glowe,den Siegel Th.Mielke
Der Bürgermeister

12. 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 Unterschrift/Siegel Vermesser

13. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

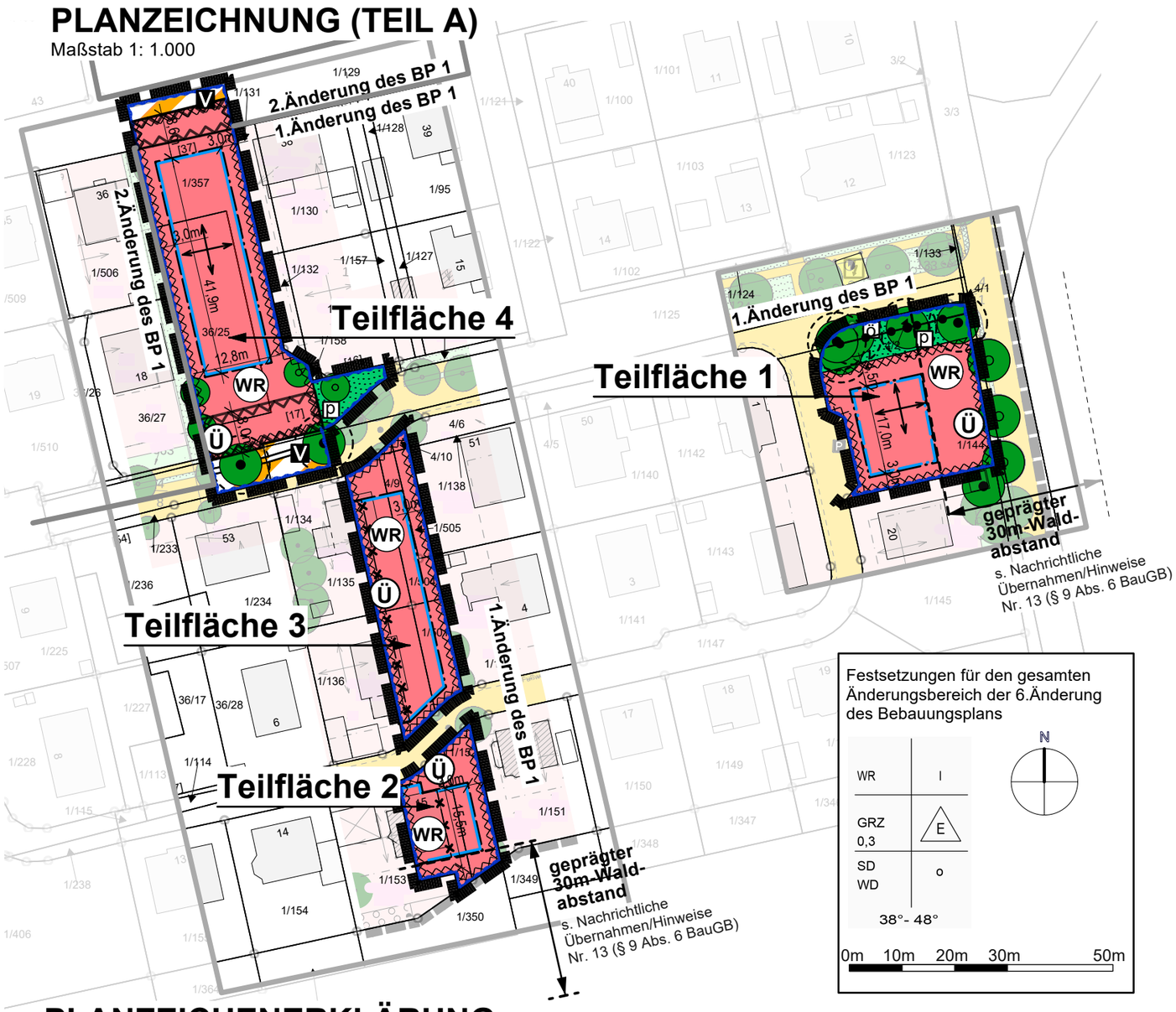
Glowe,den Siegel Th.Mielke
Der Bürgermeister

14. Die 6. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom …… bis …… ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des …… in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

Glowe,den Siegel Th.Mielke
Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



Festsetzungen für den gesamten Änderungsbereich der 6.Änderung des Bebauungsplans

WR	I
GRZ 0,3	E
SD WD	o
38°- 48°	

N

0m 10m 20m 30m 50m

Zur Übersicht:
Katasterauszug des Gesamtumgriffs mit Darstellung der vier Änderungsbereiche (in Orange, Ausschnitt ohne Maßstab

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
WR — Sondergebiet: SO-Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
GRZ — Grundflächenzahl
I — Anzahl der max. Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, § 23 BAUNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
o — offene Bauweise

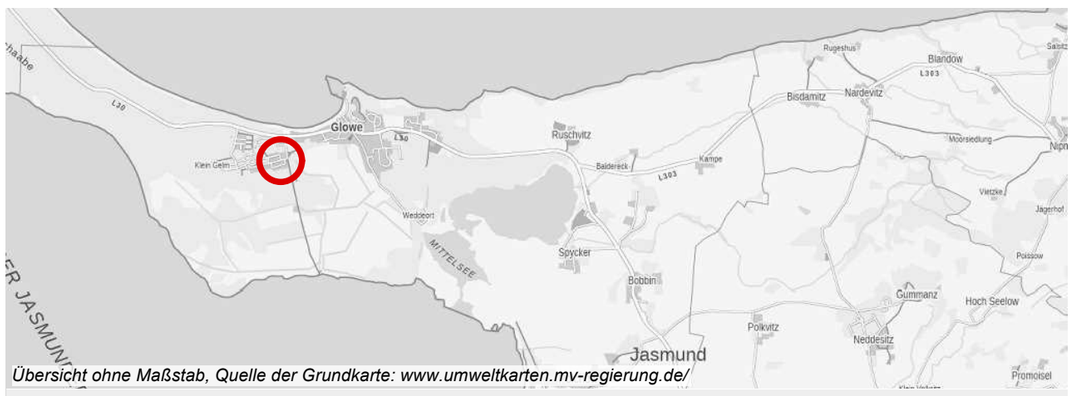
6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
p/ö — Grünflächen: privat / öffentlich

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAß-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen und für die Erhaltung von Bäumen(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen / Erhalt von Bäumen m. Wurzelbereich

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.. 1 Nr.10 BauGB), hier: mit Ausnahme einer 4,0m breiten zulässigen Zufahrt ist § 8 Abs. 1 LBauO MV anzuwenden
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungs-maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6.Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Unterschiedliche Darstellung der Grünflächen, hier: öffentlich / privat (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
Firstrichtung
DN: 38° - 48° Dachneigung
SD / WD Satteldach / Walmdach
Aufhebung bestehender Baugrenzen



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Glowe / Rügen
6. Änderung des Bebauungsplans
Nr.1 "Am Wald"

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

Veröffentlichungsfassung
(§ 4a Abs.3 sowie §§ 3, 4 jeweils Abs. 2 BauGB)

Fassung vom 12.01.2024, Stand 18.09.2024 Maßstab 1:1.000