

# **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 Weddeort**

**der Gemeinde Glowe**

## **umweltrelevante Stellungnahmen**

*Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 13.2.2025 bis 18.3.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.*

*Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 13.2.2025 bis 18.3.2025 im Internet eingestellt (B-Plan-Services).*

*Diese Unterlagen haben in der Zeit vom 13.2.2025 bis 18.3.2025 öffentlich ausgelegen (im Amt Nord-Rügen).*



**Unterschrift**





ZWAR · Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen

**Amt Nord-Rügen**  
**Bauleitplanung**  
**Ernst-Thalman-Straße 37**  
**18551 Sagard**

Abteilung Technologie

Bearbeiter: Herr Uwe Trefflich  
Telefon: 03838 8004 157  
E-Mail: trefflich@zwar.de

Ihr Zeichen  
Frau Riedel

Ihre Nachricht vom  
05.01.2024

Unser Zeichen  
St/07/24

18528 Bergen auf Rügen  
15.01.2024

## Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Weddeort“ der Gemeinde Glowe

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Plangebiet erfolgt folgende Stellungnahme:

### 1. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist nicht mit öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erschlossen und ist auch keine entsprechende Erschließung vom ZWAR geplant.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit über eine private Eigenversorgungsanlage. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur diesbezüglichen Entnahme von Grundwasser aus dem örtlichen Brunnen ist bis zum 31.12.2028 befristet.

Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentliche Wasserversorgungsanlagen besteht am Ortsausgang Alt-Glowe.

Aus Sicht des ZWAR wäre eine Fristverlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zum weiterbetrieb der privaten Eigenversorgungsanlage möglich.

### 2. Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nicht mit öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen und ist auch keine entsprechende Erschließung vom ZWAR geplant.



Verbandsvorsteher: Olaf Braumann  
Putbuser Chaussee 1 · 18528 Bergen auf Rügen  
Telefon (0 38 38) 80 04-0  
Telefax (0 38 38) 80 04-924  
Notfalltelefon (08 00) 9 92 71 12  
Email info@zwar.de · www.zwar.de

Register-Gericht  
Amtsgericht Stralsund  
Register-Nr.  
HRA 1674  
Steuernummer  
079/133/00937

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Berlin  
IBAN: DE91 1203 0000 0000 1022 05  
BIC: BYLADE33HAN  
Bankverbindung Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE30 1505 0500 0036 0017 96  
BIC: NOLADE316RW

Der ZWAR ist für die Grundstücke im Plangebiet von der Abwasserentsorgungspflicht - bezüglich Schmutzwasser - befreit.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit mittels privater, vollbiologischer Kleinkläranlage. Die diesbezügliche wasserrechtliche Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2027.

Die nächste Anschlussmöglichkeit an öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen besteht am Ortsausgang Alt-Glowe.

Aus Sicht des ZWAR wäre eine Fristverlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zum weiterbetrieb der privaten Kleinkläranlage möglich.

### **3. Niederschlagswasserentsorgung**

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Gemäß Niederschlagswasserkonzept des ZWAR ist vorgesehen, das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

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 erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken 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.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

### **4. Löschwasserversorgung**

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden.

Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gesonderte Maßnahmen erforderlich

### **5. Breitbandausbau**

Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Weddeort ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.

Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

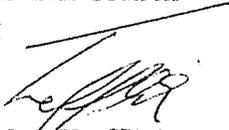
### **6. Allgemeines**

Falls Anschlüsse an die öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des ZWAR erfolgen sollen, sind die Kosten für diese Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen vom Bauherrn /

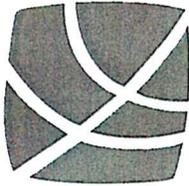
Erschließungsträger zu übernehmen. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind dann in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.

Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dipl.-Ing. Uwe Trefflich  
Technologe Trinkwasser



# Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow

## Forstamt Rügen

Amt Nord-Rügen  
Bauleitplanung  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard



Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982  
Fax: 03994 235-414  
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.38\_Glowe BP 41  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 10. Januar 2024

### **Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Weddeort“ der Gemeinde Glowe, Ihre Unterlagen vom 5. Januar 2024, Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 und § 2 Abs. 2 BauGB**

*Hier: Stellungnahme des Forstamtes Rügen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Abstand von 30 m um den Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V<sup>1</sup>. Die angrenzenden Waldflächen wurden Ihnen bereits mitgeteilt (Waldfeststellung 07.12.2022) und sind im B-Plan entsprechend dargestellt. Der nach § 20 Landeswaldgesetz erforderliche Waldabstand von 30 m ist ebenfalls im B-Plan dargestellt.

Die Baufelder sind so angeordnet, dass der gesetzliche Waldabstand eingehalten wird.

Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen liegen teilweise im Waldabstandsbereich und laut Punkt 2.5 der textlichen Darstellung sind bereits 834 qm versiegelt. Eine Bestandsänderung der versiegelten Fläche ist nicht vorgesehen.

Nach Punkt I.2.1 der textlichen Festsetzung (Teil B) des B-Planes *sind ebenerdige Garagen, Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen (wie Geräteschuppen, Brunnen) sowie bauliche Anlagen die keine Gebäude sind zulässig. Das gilt auch für die als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Verkehrsfläche Vp1.*

Die als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Verkehrsfläche Vp1 befindet sich im Waldabstandsbereich.

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794)."

<sup>2</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstanstalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuer Nummer: 079/133/80058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2003

*Nach § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> kann das Forstamt Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zulassen bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.*

Nach § 5 Satz 1 der Waldabstandsverordnung beteiligt die Forstbehörde vor Zulassung einer Ausnahme hiervon betroffene Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverfahrgesetzes<sup>3</sup>. Daher wurden die betroffenen Waldeigentümer des Waldflurstückes (9/4; Flur 4, Gemk.: Glowe; Erbgemeinschaft „Köhler“) durch das Forstamt beteiligt. Im Forstamt Rügen bis zum 16.02.2024 eingehende Rückmeldungen der betroffenen Waldbesitzer, werden an die Bauleitplanung des Amtes Nord-Rügen übermittelt.

Eine Ausnahme nach § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> wird erteilt, sofern keine negative Rückmeldung der betroffenen Waldbesitzer eingeht.

#### **Hinweis I:**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ein Aufstellen von Solar- /Photovoltaikanlagen im Waldabstandsbereich forstbehördlich nicht zulässig ist und sollte im B-Plan entsprechend vermerkt werden.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist unter Beachtung der Hinweises I und des § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V positiv zu werten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Pries  
Forstamtsleiterin

<sup>3</sup>Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020)

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund



Gemeinde Glowe  
über das Amt Nord-Rügen  
Der Bürgermeister  
Ernst-Thälmann-Straße 37  
18551 Sagard

Ihr Zeichen: 61-20 01  
Ihre Nachricht vom: 4. Januar 2024  
Mein Zeichen: 511.140.02.10019.24  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Andrina Aust  
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30  
18528 Bergen auf Rügen  
Zimmer: 103  
Telefon: 03831 357-2938  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 26. Februar 2024

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 "Weddeort" der Gemeinde Glowe

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 4. Januar 2024 (Posteingang: 10. Januar 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 14. Oktober 2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 14. Oktober 2023
- Begründung mit Stand vom 14. Oktober 2023

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Glowe plant die Ferienanlage Weddeort bestandsorientiert zu erweitern. Entsprechend den mir vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, in wie weit sich die Gemeinde mit dem einzuhaltenden Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auseinandergesetzt hat. Wird ein Parallelverfahren angestrebt? Wurde die Aufstellung der 12. Änderung bereits beschlossen? Die entsprechenden Aussagen innerhalb der Begründung (Seite 9f) sind derzeit irreführend, es lassen sich keine eindeutigen Erkenntnisse ableiten.

Die Angabe des gesetzlichen Bezuges § 12 Abs. 3a i. V. m. 9 Abs. 2 BauGB ist zu korrigieren (Text - Teil B). Inhaltlich kann sich diese bedingte Festsetzung nur auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) beschränken. Der Geltungsbereich des VEP ist jedoch nicht eindeutig. Die diesbezüglich bezeichnete Unterlage beinhaltet sowohl die Abbildung des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch eine nochmal gesonderte Ausweisung eines weiteren Geltungsbereiches. Diese doppelte Betitelung ist irreführend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen (inhaltlich) aufeinander abgestimmt sein. Dies ist hier nicht der Fall.

Entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB können *einzelne* Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in den Bebauungsplan einbezogen werden. Das relative Verhältnis (einzeln) ist hier nicht gegeben, da der Bereich des VEP im Vergleich zur

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN:  
DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



Gesamtgröße des Bebauungsplanes wesentlich kleiner ist. Dies bedarf einer Anpassung der Planung, da ansonsten wichtige Tatbestandsmerkmale für die Anwendung des § 12 BauGB nicht erfüllt sind. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist im vorliegenden Fall überdies eine Legende beigefügt werden um den inhaltlichen Regelungsgehalt zu verdeutlichen.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB handeln soll, ist zu prüfen, ob die textlichen Festsetzungen den Anforderungen an die Definition eines allgemeinen Baugebietes entsprechen.

Die hier getroffene Einschränkung der Ferienhäuser und -Wohnungen auf eine nicht definierte Lage, Größe und Ausstattung entspricht zwar wörtlich dem zitierten Gesetzestext, jedoch keiner rechtskonformen Festsetzung. Ziel des Gesetzgebers war es, die genaue Regelung der Zweckbestimmung eines Erholungsgebietes nach § 10 BauNVO, dem Verordnungsgeber, hier der Gemeinde, zu überlassen (siehe § 10 Abs. 2 BauGB).

Überdies muss der Plan selbst sicherstellen, dass die Bedingungen hinsichtlich der Standortqualität und Infrastruktur für die Ferienerholung und damit für die Ausweisung eines Baugebietes nach § 10 BauNVO erfüllt sind. Der Plan kann diese nicht als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen an eine externe Beurteilung knüpfen (hier TF I.1.1). Es ist Aufgabe der Planung die dem Profil des Erholungsortes entsprechenden touristischen Angebot für die Anlage zu schaffen (z. B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Spielplätze).

Die Aussagen innerhalb der Begründung, dass keine Verkaufsräume vorgesehen sein sollen, widerspricht den Zulässigkeitskatalog. Sollten sich diese Aussagen nur auf den Inhalt des VEP und des Durchführungsvertrages beziehen, so ist dies von den allgemeinen Zulässigkeiten des Bebauungsplanes zu unterscheiden und ausdrücklich auf die aufschiebend bedingte Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.

Der Sinn für die getroffene Unterscheidung in „zulässig sind“ und „ergänzend zulässig sind“ kann nicht nachvollzogen werden (TF I.1.1). Die Festsetzung ist insoweit unbestimmt und nicht rechtseindeutig. Für die Radlerrast sollten entsprechende baurechtlich definierte Begriffe verwendet werden, sonst ist nicht klar, ob man als Radfahrer nur Kuchen kaufen oder sogar übernachten darf.

Die Zulässigkeit und gesetzliche Definition der gastronomischen Einrichtung sowie der Verkaufsfläche ist zu prüfen (vgl. § 12 Abs. 3 a BauGB).

Ob die Gemeinde auch Räume für freie Berufe zulassen möchte, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Der generelle Bedarf an zwei Betreiberwohnhäusern gegenüber der geringen Anzahl an Ferienwohnungen ohne größere Infrastrukturbetreuung (z. B. Schwimmbad) kann nicht nachvollzogen werden. Zukünftige weitere Entwicklungen des Gebietes wurden nicht betrachtet. Die Prognosen und maximalen Entwicklungsmöglichkeiten sind darzulegen. Insbesondere da die Grundstücksflächen sehr großzügig sind, sollte die Gemeinde mögliche weitere Entwicklungsabsichten (zukünftig möglicher Wechsel einiger bzw. aller Betreiberwohnungen in Ferienwohnungen, Abgang und Neuerrichtung (insb. im SO 1), Vergrößerung und Verschmelzung der Baugebiete) mit betrachten. Alle Festsetzungen sind auf ein allgemein gültiges Baugebiet hin abzustellen.

Ebenfalls Aufgabe des Planverfahrens (sog. Vorhaben und Erschließungsplanung) ist es, die Nachweise der gesicherten Erschließung zu erbringen (siehe hierzu auch meine nachfolgende Stellungnahme der Wasserwirtschaft -längere Nutzungszeit der Planung als 2027).

Die Baufelder im Sondergebiet SO 1 haben keine direkte Verkehrsanbindung. Die private Verkehrsfläche im Norden und damit das Sondergebiet SO 2 weist keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche auf.

Innerhalb der Planunterlagen werden die zwei Begriffe „Baufenster“ („baufensterweise“) und „Baufeld“ für den gleichen (Regelungs-)Inhalt der überbaubaren Grundstücksfläche genutzt. Ich rege eine Vereinheitlichung an.

Mit der Formulierung „das Maß der baulichen Nutzung“ in der TF: I.1.2 a ist sicherlich „die Grundfläche“ gemeint. Dies sollte daher auch so verdeutlicht werden.

Die zitierte gesetzliche Grundlage zur TF Nr. I.1.2 ist um § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu ergänzen.

Nach den derzeit getroffenen Regelungen kann die Verkehrsfläche „Vp1“ komplett mit Garagen überbaut werden. Wieso sich die unterschiedliche Festsetzung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche auf § 9 Abs. 7 BauGB stützt, ist nicht nachvollziehbar.

Soll eventuell eine Gesamthöhe inkl. PV-Anlagen-Konstruktion festgesetzt werden (TF: I.1.2 b)?

Die in TF I.2.2 benannte „gekennzeichnete Fläche“ ist nicht auffindbar. Die Festsetzung ist zu prüfen. Die Auswirkungen auf das Plangebiet und die Integration in das Landschaftsbild sind zu betrachten.

Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der getroffenen baugestalterischen Festsetzungen (z.B. warum sind Dachmaterialien und Farben regelungsbedürftig?) erfolgte noch keine Erläuterung innerhalb der Begründung. Dies sollte im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Die Bauzeitenregelung sollte ausformuliert werden (TF I.5). Welche erforderlichen EU-Standards sind anzuwenden? Ist die Festsetzung rechtseindeutig?

Die Angabe innerhalb der Planzeichenerklärung „a = 22m“ ist irreführend.

Eine Ergänzung der Auflistung auf Seite 15 innerhalb der Begründung mit den Baufeldnummierungen würde die Zuordnung erleichtern.

### Bauaufsicht

Die beschriebene Betreiberwohnung wäre zur Zwecksicherung mittels Baulasteintrag im Baulastenverzeichnis des Landkreises zu sichern.

Aussagen zur Realisierung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 LBauO M-V sind den Unterlagen nicht zu entnehmen, auf eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, insbesondere auf die Einhaltung der Abstandsflächenvorschrift der baulichen Anlagen in Baufeld I und II wird verwiesen, Ausnahmetatbestände für eine Überschneidung von Abstandsflächen sind nicht ersichtlich.

Im Pkt. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen benannte Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sind als flächenbezogene Festsetzung in der Planzeichnung nicht ausgewiesen.

### Bodenschutz

In dem Umweltbericht sind die Bodenschutzbelange wie:

- Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung der Böden unter Berücksichtigung aller relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG.
- Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Bodenfunktionen.
- Ermittlung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nachvollziehbar darzulegen.

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### Wasserwirtschaft

1. TWSG und Gewässer II. Ordnung sind nicht berührt.

#### 2. Wasser- und abwassertechnische Erschließung

Die Pflicht zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) obliegt grundsätzlich dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Am Standort erfolgt die Trinkwasserversorgung derzeit durch eine Eigenwasserversorgungsanlage und die Schmutzwasserbeseitigung über eine Objektkläranlage.

##### 2.1. Wasserversorgung:

Die Eigenwasserversorgungsanlage basiert auf einer Grundwasserentnahme, für die die wasserrechtliche Erlaubnis WE 30/Br/07/1997 am 20. Mai 1997 befristet bis zum 31. Mai 2028 erteilt wurde. Sie kann daher nicht als Nachweis einer dauerhaft gesicherten Trinkwasserversorgung gelten. Inwiefern die Beschaffenheit des Trinkwassers den Anforderungen der Trinkwasser-verordnung entspricht, ist durch die zuständige Behörde (Gesundheitsamt) zu beurteilen.

Um über eine Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis über die bestehende Befristung hinaus zu entscheiden, bedarf es einer wassertechnischen Prüfung. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob eine Versorgung des überplanten Gebietes aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung möglich ist. Im weiteren Verfahren ist eine Erklärung des ZWAR zur möglichen Wasserversorgung des überplanten Gebietes vorzulegen.

##### 2.2. Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung wurde der ZWAR bis zum 31. Dezember 2027 von seiner Pflicht befreit und für die Gewässerbenutzungen durch Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser die wasserrechtliche Erlaubnis WE 15/KK+RW/47/97 am 16. Juni 1997 erteilt.

Sie berücksichtigt die Schmutzwasserentsorgung von insgesamt 30 Einwohnerwerten auf den Grundstücken Gemarkung Glowe, Flur 4, Flurstücke 8/5 und 8/6 und ist befristet bis 31. Dezember 2027. *Sie kann daher nicht als Nachweis einer dauerhaft gesicherten Schmutzwasserentsorgung gelten.*

Durch Überplanung des Gebietes ergibt sich auch ein erhöhter Schmutzwasseranfall (35 EW), was einer Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Um über eine Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis (auch über die bestehende Befristung hinaus und somit die weitere Befreiung des ZWAR) zu entscheiden, bedarf es einer wassertechnischen Prüfung. In diesem Zusammenhang ist durch den Vorhabensträger nachzuweisen, dass die bestehende Kleinkläranlage geeignet ist, dass anfallende häusliche Abwasser, das auf dem erweiterten Gebiet anfällt, so zu behandeln, dass die Anforderungen an die Einleitung eingehalten werden, ansonsten ist eine neue Kleinkläranlage zu errichten bzw. die vorhandene zu erweitern. Insofern ist die Beseitigung prinzipiell gesichert. Für den Nachweis ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, welche Anforderungen an die Einleitung gestellt werden. Im weiteren Verfahren sind die Aussagen zur Abwasserbeseitigung bezogen auf die ergangenen Hinweise zu qualifizieren.

Das zur Bebauung geplante Flurstück (Gemarkung Glowe, Flur 4, Flurstück 8/8) ist in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR erfasst. Somit ist eine erlaubnisfreie Beseitigung des auf diesem Flurstück anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers

durch Versickerung möglich. Für die dort geplante Niederschlagswasserversickerung gilt, dass eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

## Naturschutz

### *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*

Bereits zum jetzigen Planungsstand erscheint die Vorlage einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sinnvoll, um im weiteren Verfahren Korrekturen einarbeiten und Zeitverzögerungen vermeiden zu können.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung MV 2018 maßgeblich. Grundlage sollte die Biotopkartierung mit Stand von Juli 2023 sowie die Flächenbilanz unter Punkt 2.5 der Begründung sein. Geplante Kompensationsmaßnahmen sind kartographisch darzustellen. Grundsätzlich sind Hecken oder Baumpflanzungen aus heimischen Strauch- und Baumarten eine begrüßenswerte Kompensationsmaßnahme. Jedoch müssen sie den Anforderungen der HzE MV für die Anerkennung entsprechen. In Betracht gezogen werden kann auch der Kauf von Ökopunkten eines Ökokontos in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Die schriftliche Bestätigung zur verbindlichen Reservierung von Ökopunkten ist vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### *Natura-2000-Gebiete*

Zum östlich angrenzenden FFH-Gebiet „Nordreigensche Boddenlandschaft“ und dem nahe gelegenen EU-VSG „Binnenbodden vor Rügen“ wurde eine Vorprüfung durchgeführt und vorgelegt, deren Aussagen bestätigt werden.

### *LSG Ostrügen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des LSG „Ostrügen“. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes besteht nicht. Bei Weiterführung der Bauleitplanung ist daher eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### *Naturschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt teilweise im NSG „Spyckerscher See und Mittelsee“. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturschutzes besteht gemäß § 4 der VO über das NSG vom 27. September 1994 nicht. Eine *Ausnahme* gemäß § 6 Abs. 2 der VO über das NSG wird erforderlich. Diese ist bei der unteren Naturschutzbehörde begründet zu beantragen.

### *gesetzlicher Einzelbaumschutz*

Bereits im Rahmen des Bauleitverfahrens sollte der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) berücksichtigt werden. Eine Ausnahme vom Baumschutz wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. Die Ausnahme für notwendige Fällungen sollte vor Satzungsbeschluss vorliegen, um Verzögerungen bei der Umsetzung des Bauleitplanes vorzubeugen. Die vorliegende Planung sollte daher Aussagen zum Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V treffen. Grundlage sollte die Biotopkartierung mit Stand von Juli 2023 sein. In der Planung sind die Bäume einzutragen, die zum Bestand festgesetzt werden sollen.

### *Artenschutz*

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf))

Insbesondere sollten folgende Artengruppen betrachtet werden:

- Amphibien und Reptilien (z. B. Erdkröte, Laubfrosch und Ringelnatter auch hinsichtlich Ihrer Wanderkorridore)
- Brutvögel vor dem Hintergrund von Gebäudeabbrüchen, Fällungen und Waldnähe (einschließlich Betrachtung des Kollisionsrisikos an Glasscheiben oder ähnlichen Strukturen)
- Rastvögel (vor dem Hintergrund der in unmittelbarer Nähe befindlichen Wasserflächen)
- Fledermäuse (z.B. Abrissgebäude, zu sanierende Gebäude, Baumfällungen)
- Bei potenziellen Habitatbäumen auch europarechtlich geschützte Käfer mit Vorkommenspotenzial

### Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt.

### Brand- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes 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 erforderlichen Löschwasserversorgung von beträgt mindestens 96 m<sup>3</sup>/h und ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Es ist konkret festzulegen wie die Löschwasserversorgung sichergestellt wird.

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.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

### Kataster und Vermessung

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet.

Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle (auch angrenzenden) Flurstücke dargestellt und bezeichnet werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in einer Legende aufgeführt werden. Verfahrensvermerke fehlen.

Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.

Ich empfehle folgenden 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

**Sonstiges:**

Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit Liegenschaftsvermessungen geplant und vorbereitet, aber noch nicht zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich ggf. Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung empfohlen.

**Abfallwirtschaft**

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Entsorgungsprozesses bitte ich Sie für die weitere Planung, bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße, nachfolgende Hinweise 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.“ Zu § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise dann geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 20 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte 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 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m zu planen.

Der Wendepaltenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschranken der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) in § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:

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. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind.

Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,5 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 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).

4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 0,45 m beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.

Für den Fall, dass die o. g. Unfallverhütungsvorschrift nicht eingehalten werden kann, regelt der § 15 Absatz 5 der o. g. Satzung:

„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 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.“

Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung, Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu:

„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015, in der Fassung vom 9. Oktober 2017, 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.“

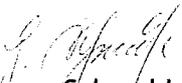
**Zusammenfassendes festgestelltes Ergebnis zur Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen:**

Die Bereitstellung der Abfallbehälter in Glowe im Plangebiet ,Weddeort' erfolgt aktuell in der Straße ,Alt Glowe'. Ein Teil der Straße ,Alt Glowe' befindet sich auf nichtöffentlichem Grund.

Eine sichere Umfahrung des Plangebietes ,Weddeort' mit Abfallsammelfahrzeugen ist nicht möglich. Eine geeignete Wendeanlage auf öffentlichem Raum am Ende der Straße ist nicht vorhanden. Diese Umstände können zukünftig dazu führen, dass die Abfallbehälter zum Zweck der Entleerung an die nächste für Abfallsammelfahrzeuge benutzbare Durchfahrtsstraße bereitgestellt werden müssen.

Um sicher zu stellen, dass Straßen und Anlagen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, sind öffentliche Verkehrsflächen nach o.g. Vorgaben zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Henry Schmuhl  
Fachgebietsleiter

