

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans**

### **Nr. 1**

#### **„Am Wald“**

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## **Gemeinde Glowe**

### **Satzungsfassung**

# **Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 „Am Wald“, Gemeinde Glowe**

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1) Grundsätze</b>                                      | <b>2</b> |
| 1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets               | 2        |
| 1.2) Ziele der Planung                                    | 2        |
| 1.3) Ableitung aus dem FNP                                | 3        |
| 1.4) Zustand des Plangebiets                              | 3        |
| 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets | 3        |
| 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet       | 4        |
| 1.4.3) Hochwasserschutz                                   | 4        |
| <b>2) Städtebauliche Planung</b>                          | <b>5</b> |
| 2.1) Begründung der Änderungen                            | 5        |
| 2.2) Flächenbilanz                                        | 5        |
| 2.3) Erschließung                                         | 5        |
| <b>3) Auswirkungen</b>                                    | <b>5</b> |
| 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung         | 5        |

## **1) Grundsätze**

### **1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung besteht aus einer Teilfläche der im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung hinzugenommenen Ergänzungsbereichs, umfassend die Flst. 1/495, 1/496, 1/497 und 1/498 der Flur 11, Gemarkung Wittower Heide mit knapp 0,4 ha.

Statt ausschließlich eingeschossiger Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach sollen auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach zugelassen werden. Die Änderung erstreckt sich daher nur auf einzelne Festlegungen. Geändert werden für den Planbereich:

- die Angabe der Geschossigkeit,
- die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung,
- die Festlegungen zum Hochwasserschutz (Höhenlage Erdgeschoss als Objektschutz).

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung. Inzwischen erfolgte Flurstücksfortschreibungen wurden zum Stand 05/2018 nachrichtlich nachgetragen. Die dem Ursprungsplan zugrundeliegende Vermessung wurde seinerzeit im Höhenbezugssystem HN 76 erstellt; zum aktuellen amtlichen Lage- und Höhensystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NHN 92) besteht eine Höhendifferenz von ca. 15 cm (NHN 92 = HN 76 + 15 cm).

### **1.2) Ziele der Planung**

Gemäß Ursprungsplan sind im Planbereich ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach zulässig. Im Geltungsbereich des abgrenzenden Bebauungsplans Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“ wurden hingegen ergänzend auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach zugelassen. Um die tatsächlichen Gebäudehöhen von ein- und zweigeschossigen Gebäuden anzugleichen und ein harmonisches Nebeneinander zu gewährleisten, wurden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt differenziert:

Dächer von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Dächer von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind als flache bzw. flach geneigte Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltfächer mit einer Dachneigung bis maximal 25 Grad auszuführen.

Mit der 5. vereinfachten Änderung soll für den Bereich am nördlichen Waldrand eine vergleichbare Bebaubarkeit gewährleistet werden.

Die Änderung erstreckt sich damit nur auf Teilumfänge der Festsetzungen. Alle übrigen Festlegungen einschließlich der generellen Festlegung zu Art der baulichen Nutzung, zur Größe der zulässigen Grundflächen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert, so dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und folglich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die Aussagen im Umweltbericht des Ursprungsplans zur Verträglichkeit mit Natura 2000-Gebieten, bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig.

### 1.3) Ableitung aus dem FNP

Da sich die Änderung weder auf die Art der baulichen Nutzung noch die Abgrenzung der Baugebiete erstreckt, sind für die Planung keine Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass der Ursprungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet ist.

### 1.4) Zustand des Plangebiets

#### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Der Bebauungsplan umfasst einen unbebauten Bereich am nördlichen Rand des Baugebiets, angrenzend an eine bestehende Waldfläche im Sinne § 2 LWaldG M-V. Östlich schließt der große Baukörper des „Appartement-Haus-Glowe“ mit 21 Ferienappartements an (Flst. 1/90). Die westlich angrenzenden Grundstücke wurden nach den Vorgaben des Bebauungsplans mit Wohngebäuden bebaut.

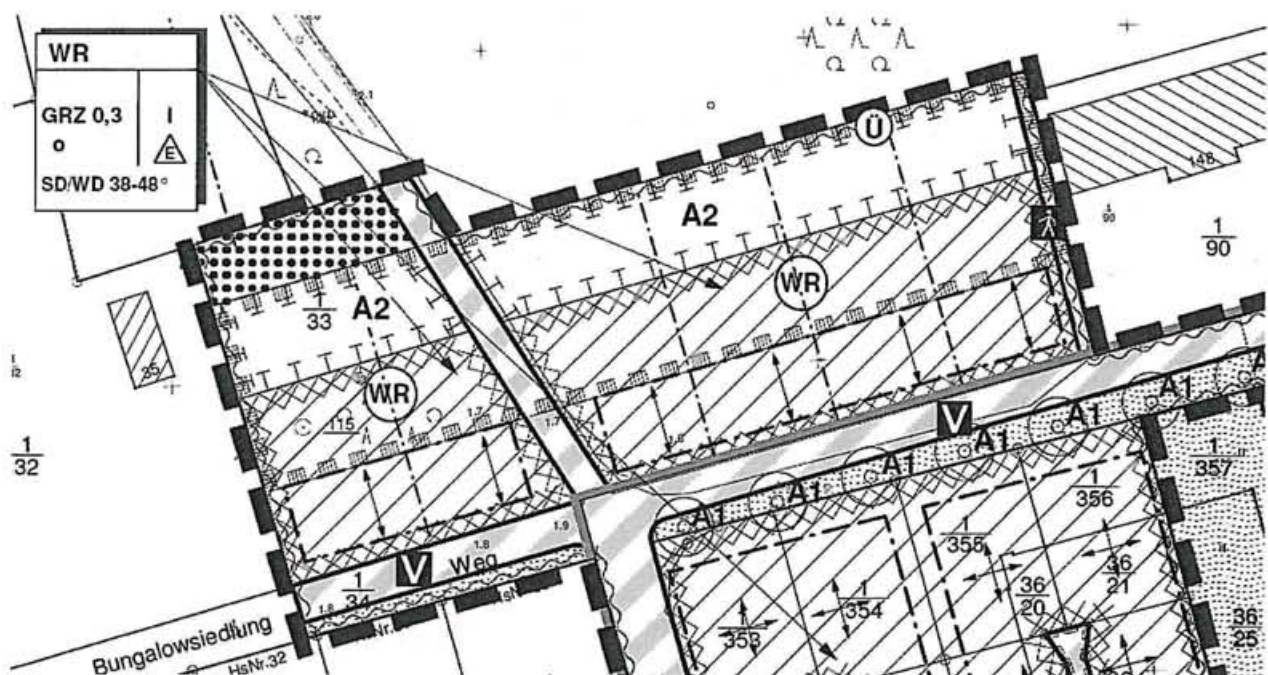


Abbildung 1: Planzeichnung 2. Änderung und Ergänzung, Ausschnitt ohne Maßstab

Der Ursprungsplan in der Fassung der 2. Änderung und Ergänzung (vgl. Abbildung 1) lässt im Plangebiet straßenbegleitend eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit GRZ von 0,2 und einer Dachneigung zwischen 38 und 48 Grad zu.

Der erforderliche Waldabstand von 30 m zum nördlich gelegenen Wald wurde bei der Normierung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt; entlang des Waldrandes wurde als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt eines gehölzgeprägten Waldrandes) festgesetzt, dass der Gehölzbestand derart zu erhalten bzw. wieder herzustellen ist, dass mindestens 60% der Grundfläche durch Baumkronen überdeckt sind. Eine Gartennutzung ohne Errichtung von ortsfesten Einbauten bzw. jegliche feste Installationen ist zulässig. Die Grundstücke sind gegenüber dem Wald einzuzäunen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde damals eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 2,40 m HN vorgeschrieben. Eine höhere Höhenlage ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig, sofern die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 0,30 m über dem vorhandenen Gelände liegt. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,40 m HN) sind unzulässig. Seinerzeit (d.h. nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2008) wurde im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,40 m HN gerechnet. Das heutige boddenseitige Bemessungshochwasser wird jedoch nur noch mit 1,95 m HN angegeben (vgl. Abschnitt 1.4.3).

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Internationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 630 m zum Plangebiet. Auswirkungen aus dem Plangebiet sind aufgrund des großen Abstands sowie der dazwischenliegenden Siedlungsbe-  
reiche nicht erkennbar.

Im Süden liegt in einer Entfernung von rund 130 m zum Plangebiet das LSG „Ost-Rügen“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock 18-3/66 vom 4.2.1966). Innerhalb des LSG liegt in einer Entfernung von ca. 320m das NSG „Roter See bei Glowe“ [Verordnung vom 10.10.1994, GVOBl. M-V 1994, S. 1007, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 158), in Kraft am 28. Februar 1998].

#### 1.4.3) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standorts ist heute nach dem Regelwerk 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Angesichts einer Geländehöhe von rund 1,6 m HN liegt das Plangebiet wie der gesamte Siedlungsbereich in der Wittower Heide nicht überflutungssicher. Der Bereich wird daher als Risikogebiet (extrem) „Küstengebiet Os“ (DEMV\_RG\_965\_CW) geführt.



Abbildung 2: Schutzgebiete (Quelle Umweltkarten M-V)



Abbildung 3: Risikogebiet DEMV\_RG\_965\_CW (Quelle Umweltkarten M-V)

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Begründung der Änderungen**

Im Zuge der Änderung wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf zwei angehoben. Um ein harmonisches Nebeneinander ein- und zweigeschossiger Gebäude zu gewährleisten, werden ergänzend die Örtlichen Bauvorschriften nach dem Vorbild des Bebauungsplans Nr. 21 „Wohngebiet Waldsiedlung“ differenziert. Mit der Begrenzung der Dachneigung für zweigeschossige Gebäude auf maximal 25 Grad wird sichergestellt, dass die Gesamthöhe der Gebäude trotz abweichender Geschossigkeit aufgrund der unterschiedlichen Dachneigung insgesamt nur wenig differieren werden.

### **2.2) Flächenbilanz**

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

### **2.3) Erschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

## **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, der nur Details der Bebauung betrifft, sind in der Abwägung daher keine öffentlichen Belange erheblich berührt.

Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche und zur Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Versiegelung werden unverändert übernommen, so dass keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden. Ebenso werden die grundstücksbezogenen Festlegungen wie die überbaubare Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen Festsetzungen (Maßnahmefläche als Puffer zum Wald) beibehalten. Durch die 5. vereinfachte Änderung werden daher auch die von der Bebauung grundsätzlich berührten Belange der Forst sowie des Naturschutzes nicht berührt.

Mit der Anpassung der Festlegung zum Hochwasserschutz gemäß des aktuellen Regelwerks Küstenschutz M-V der zuständigen Fachbehörde reagiert die Gemeinde auf die geänderten Rahmenbedingungen und vermeidet eine ungewollte, da sachlich in dieser Form nicht mehr erforderliche Auflage zulasten der privaten Bauherren.

Private Belange werden durch die Änderung nicht ersichtlich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch die begünstigten Grundstückseigentümer angestoßen, um die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Angesichts der nunmehr nach der Geschossigkeit differenzierten örtlichen Bauvorschriften ist jedoch sichergestellt, dass sich die Gesamthöhe der zulässigen Gebäude nicht erheblich verändert, so dass auch die Wirkung der geänderten Bebauung auf das Straßenbild sowie die Nachbargrundstücke nicht wesentlich anders ausfallen kann als bei Beibehaltung des Ursprungsplans.

Gemeinde Glowe  
September 2018

ausgefertigt: 10.12.2018

