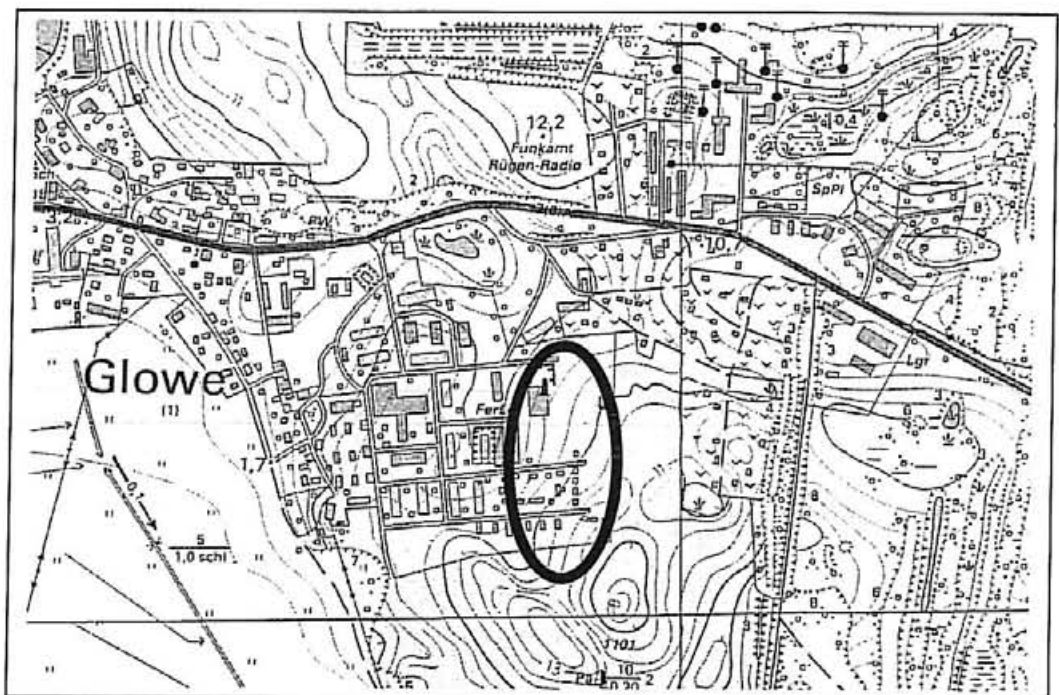


---

# Gemeinde Glowe

## 1. (vereinf.) Änderung des B-Planes Nr. 5

### Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Glowe**  
Landkreis Rügen

Planung: **O L A F**  
Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Knieperdamm 74  
18435 Stralsund  
Tel.: 03831 / 280 522  
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Ulrike Rückwart

Stand: 11.09.2008

---

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Lage und Charakteristik des Plangebietes                                | 2  |
| 2. Ziel und Zweck der Planung                                              | 2  |
| 3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Rechtsgrundlagen               | 3  |
| 4. Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 | 3  |
| 5. Erschließung                                                            | 8  |
| 6. Nachrichtliche Übernahmen                                               | 12 |
| 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen                                    | 12 |
| 8. Flächenbilanz                                                           | 13 |
| 9. Verfahrensablauf                                                        | 13 |
| 10. Kosten für die Gemeinde Glowe                                          | 13 |



### **1. Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Osten des Geltungsbereiches des seit dem 31.05.2005 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Glowe für das Wohn- und Sondergebiet „Am Süßling“.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Ortsgebietes Glowe und umfasst Teile des ehemaligen „Zentralen Pionierlagers Hermann Dunker“. Es umfasst mit ca. 3,9 ha in der Flur 3 der Gemarkung Glowe, die Flurstücke 60/3, 61/39, 62/10 (teilweise) und 71/16. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Brachflächen im Norden (Flurstücke 58/1 u. 58/2), Waldflächen im Osten (Flurstücke 57 u. 58/2), Waldflächen im Süden (Flurstück 63/7) und den im rechtskräftigem B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen auf den Flurstücken 60/2, 61/38, 62/9 und 71/15 im Westen.

Im Plangeltungsbereich befanden sich eine Vielzahl von baulichen Anlagen, von denen die meisten auf Grund ihres Zustandes nicht erhaltenswert waren und aus Schutz vor Brand, Vandalismus, Einsturzgefahr und wegen einer möglichen Umweltgefährdung durch belastete Baustoffe bereits vor Planungsbeginn abgerissen wurden. Die im Geltungsbereiche der B-Planänderung existierende Ferienanlage (Bungalowsiedlung mit Gastronomie) erst im Jahr 2002 abgerissen wurde.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Planungsziel die Neuordnung der Sondergebietsflächen für eine Ferienhausiedlung angestrebt. Dies geschieht gegenüber dem rechtskräftigen Plan insbesondere unter der Berücksichtigung einer minimierten Erschließung und der Beachtung des im Osten einzuhaltenden Waldabstandes.

Die Grundzüge der Planung aus dem rechtskräftigen Plan, die Entwicklung eines Sondergebietes für freistehende Ferienhäuser auf großzügigen Grundstücken werden nicht verändert. Die Ferienhausbebauung soll damit einen ständig wechselndem Personenkreis zur Verfügung stehen und somit zur Stabilisierung der sonstigen touristischen Angebote in Glowe beitragen. Dabei wird es bei der Planung mit ca. 45 Häusern nicht zu einer Erweiterung der Bettenkapazität gegenüber der bisherigen Planung in diesem Beherbergungssegment kommen.



### **3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht in ihren Aussagen dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe. Dort sind die betroffenen bebaubaren Grundstücke als Sondergebiet Ferienhäuser gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 31.03.2005 rechtskräftig.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Rahmen eines vereinfachten Bauleitplanverfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

#### **Gesetzesgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tag des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531).

### **4. Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5**

Gegenstand der Änderung ist die Minimierung der Verkehrsflächen und damit die Neuordnung der Bauflächen im Sondergebiet, welche auch der im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Plans sich präzisierenden Feststellung des Waldes und seines Abstandes



Rechnung trägt. Die Änderung betrifft somit nur die Planzeichnung und nicht die Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen. Diese werden teilweise, der Übersicht halber, jedoch mit dargestellt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan wird die Straßenerschließung des Sondergebietes auf eine Hauptstichstraße, die in einem Wendehammer endet, reduziert. Bisher erfolgte die Erschließung über eine „Netz“ von teilweise parallel verlaufenden Straßen mit einem größeren Platze am Ende des Straßensystems. Die auf den Bauflächen in „zweiter Reihe“ entstehenden Gebäude werden über die Bauflächen der „Vorderlieger“ erschlossen. Dafür sind entsprechende Aussparungen in den Baufeldern festgesetzt.

Die Berücksichtigung des Waldabstandes auf der vollen Länge der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze führt zur Ausweisung von relativ vielen Grundstücken, die nur im vorderen Teil innerhalb der Baufenster bebaubar sind.

Weiterhin entfallen zwei geplante Grünflächen. Die eine lag isoliert in der Ferienhausbebauung und die zweite war als Spielplatz vorgesehen, der aber im Waldabstand nicht mehr realisiert werden kann. Die beiden neuen Grünflächen im Norden übernehmen dabei auch die Funktion des Spielplatzes und waren bisher auf den Bauflächen mit einer entsprechenden Pflanzbindung festgesetzt.

Insgesamt führt die Änderung dazu weiterhin ca. 45 Häuser errichten zu können. Durch die Reduzierung von Verkehrsflächen und den geringeren Anteil der mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzten Flächen erhöht sich insgesamt die Sondergebietsfläche. Daher beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße nunmehr 750 m<sup>2</sup> statt 640 m<sup>2</sup>. Dabei liegt die Spanne zwischen dem potenziell kleinsten und größten Grundstücke zwischen 300 m<sup>2</sup> und 1.760 m<sup>2</sup> statt bisher 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>. Somit ist eine Grundfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> auf den kleinsten Grundstücken möglich. Die potenzielle mögliche Grundfläche auf den größeren Grundstücken wird in keinem Fall erreicht werden, weil die engen Baugrenzen hier eine maximale Grundfläche von 145 m<sup>2</sup> zulassen.

Innerhalb des 38.818 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches ergibt sich folgende Flächenbilanz

|                           | bisher                | geplant               |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sondergebiet Ferienhäuser | 31.980 m <sup>2</sup> | 34.475 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen           | 4.709 m <sup>2</sup>  | 2.973 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen               | 2.129 m <sup>2</sup>  | 1.370 m <sup>2</sup>  |



– Anmerkungen zum möglichen Eingriff und Ausgleich nach Naturschutzrecht:

Es werden insgesamt 2.495 m<sup>2</sup> neu als Sondergebiet Ferienhaus im Bereich des Ausgangsbiotops "Ruderaie Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte" ausgewiesen. Bei einer maximal möglichen Überbauung von 37 % der Fläche können 923 m<sup>2</sup> als vollversiegelte Fläche angesetzt werden. Dem gegenüber steht eine Reduzierung der vollversiegelten Verkehrsfläche um 1.736 m<sup>2</sup> auf dem gleichen Ausgangsbiotop. In der Bilanz kommt es somit zu keiner Erhöhung der versiegelten Fläche. Die Reduzierung der Grünflächen zu Gunsten der Sondergebietsfläche ist ebenfalls nicht relevant für einen zusätzlichen Ausgleich, da es nur zu einer Verschiebung von Grünflächen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gartenfläche) kommt. In beiden Fällen kommt bei der Bilanzierung der Funktionsverlust des Ausgangsbiotops zum Tragen, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 bewertet und ausgeglichen wurde.

Ansonsten erfolgen keine Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, so dass über die innere „Umorganisation“ der Bau- und Erschließungsflächen keine Auswirkungen auf angrenzende Flächen und weitere Belange durch die Planung hervorgerufen werden.

Alle sonstigen folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes gelten weiter fort. Diese werden in der Planzeichnung der Übersicht halber mit dargestellt.

Auszug aus der Begründung zu den weiter geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 5:

„Im Geltungsbereich wird die Möglichkeit geschaffen auf unterschiedlich großen Grundstücksteilen mit durchschnittlich 640 m<sup>2</sup> (Spanne von 400 bis 1.500 m<sup>2</sup>) freistehende Ferienhäuser zu errichten. Insgesamt wird ein Potential von 45 Ferienwohnungen in Einzelhäusern mit 4 bis 6 Betten und somit insgesamt ca. 250 Betten geschaffen.“

Zwar geht der Bebauungsplan in seiner Begründung zur Ermittlung der Kapazitäten und der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung von einer späteren Grundstücksteilung innerhalb des Sondergebiets aus. Dabei wird berücksichtigt, dass im Maximalfall 45 Häuser auf je einem eigenem Grundstück entstehen können und somit dafür Festsetzungen zur maximalen Bebauung getroffen werden. Es ist jedoch derzeit nicht absehbar, ob insgesamt überhaupt so viele Häuser errichtet werden und ob nicht auch mehrere Häuser auf einem Grundstück errichtet werden. Somit ist die spätere Grundstücksteilung (die generell im B-



Plan nicht festgesetzt werden kann und hier auch nicht als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen wird) noch nicht bekannt.

„In dem festgesetzten Sondergebiete für Ferienhäuser (SO) sind entsprechend der angestrebten Nutzung vorrangig Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,

- vorgesehen und allgemein zulässig. Weiterhin allgemein zulässig sind
- die Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Darüber hinaus sind ausnahmsweise

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
  - sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- zulässig.

Mit der Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks an der begründeten Stelle (Eingang des Sondergebietes) wird ein Standort für die innerhalb des SO Ferienhausgebietes allgemein (Verwaltung) bzw. ausnahmsweise (Versorgung) zulässigen Nutzungen vorgehalten, ohne dass der Gebietscharakter des gesamten Sondergebietes beeinträchtigt wird. Diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 zulässige Festsetzung dient dazu, innerhalb des gesamten Sondergebietes die entsprechenden Nutzungen, die weiterhin zwar in allen Bereichen entsprechend zulässig wären, auf den städtebaulich sinnvollen Standort, z. B. zur Reduzierung von Fahrverkehr innerhalb des Gebietes, zu beschränken.“

Somit erfolgt weiterhin die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung um auf der Baufläche am Eingang des Ferienhausgebietes ausschließlich die Nutzung der Verwaltung der Ferienanlage und nicht die Errichtung der sonstigen Nutzungen (z. B. Ferienhaus selbst) zuzulassen.

„In den SO erfolgt die Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,25. Mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von eins ist damit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den gemäß § 17 Baunutzungsverordnung z. B. in Wohngebieten zulässigen Werten (GRZ 0,40 und GFZ 1,2), um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden und die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Weiterhin wird dadurch der angestrebte Charakter eines hochqualitativen Ferienhausgebietes mit einem hohen Maß an Freiflächen unterstützt.



Die Bebauung im SO erfolgt eingeschossig. Die detailliert festgesetzte Firsthöhe über HN bedeutet, dass diese maximal 9,00 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. des vorhandenen Geländes liegt. Durch diese Höhenbeschränkung soll gewährleistet werden, dass sich die geplante Bebauung gut in das Landschaftsbild und die nähere Umgebung einfügt und die prägende Topographie des Standortes nachvollziehbar bleibt. Weiterhin wird damit vermieden, dass es in Einzelfällen bei besonders hängigen Grundstücken zu städtebaulich und gestalterisch ungewünschten Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Straßenbildes durch „mehrgeschossige“ Fassaden kommt.

In den B-Plan wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal 3 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zulässt. Damit wird gewährleistet, dass bei der späteren individuellen Ausgestaltung der Gebäude untergeordnete Bauteile wie Eingänge oder Erker errichtet werden können, ohne dass die den städtebaulichen Raum prägende Hauptbaukörper die durch die Baufenster vorgegebene Ordnung verlassen.

Entsprechend der gewünschten Kleinteiligkeit der Bebauung und des angestrebten Charakters der Siedlungsteile erfolgt in dem SO die Beschränkung auf Einzelhäuser. Es sind die Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Kommune auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet und das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten des einzelnen Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen wird der angestrebte Charakter eines qualitativ hochwertigen Baugebietes ohne gestalterische Extreme gewährleistet. Mit dem jedem privatem Bauherrn zumutbaren Mindestanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke wird somit einerseits eine ubiquitäre (Allerwelts-) Gestaltung des Wohngebietes vermieden und andererseits ein eigenständiges und Identität stiftendes Erscheinungsbild gefördert.

Fensterlose Außenflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie freistehende oder an Gebäuden errichtete oberirdische Müll-, Gas- oder Ölbehälter sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Rankern und Schlingern sind entsprechende Rankhilfen anzubringen.

Gauben sind nur in Form von Gauben mit symmetrischen Satteldächern oder Schleppgauben zulässig. Dabei darf die maximale Breite aller Dachaufbauten 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.



Nach Süden geneigte Dachflächen können mit Photovoltaik- und Solaranlagen versehen werden.

Zwischen der Grundstücksfläche und den Verkehrsflächen sowie zu den bebaubaren Nachbargrundstücken sind Einfriedungen nur als Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter Hecke bis zu einer Höhe von zwei Meter zulässig. Zwischen der Grundstücksfläche, den nicht bebaubaren Nachbargrundstücken sowie zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als freiwachsende Hecke und als Zäune mit dazugepflanzter freiwachsender Hecke zulässig. Durch diese Regelungen soll einerseits die Durchgrünung des Plangebietes erhöht werden und ein einheitlicher Charakter des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet bleiben."

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die verkehrliche und sonstige Erschließung der Grundstücke erfolgt prinzipiell wie bisher im B-Plan vorgesehen. Lediglich die Lage der Erschließungsstraße und damit der Haupttrassen der unterirdischen Erschließung werden geändert.

Das Plangebiet selber wird durch die vorhandene Straße „Am Süßling“ an die L 30 in der Ortsdurchfahrt angebunden.

Für die neu zu errichtenden öffentlichen Straßen (derzeit privates Grundstück) und die Anbindung an die Landesstraße außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, die für die Errichtung der Bebauung erforderlich sind, wurde einerseits ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer, der TLG Rostock, und andererseits eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Straßenbauamt geschlossen.

Die dem öffentlichem Verkehr gewidmeten Straßenflächen in einer Breite von sechs Metern im Geltungsbereich werden von einseitigen Baumreihen bestanden. Der Ausbau der Fahrbahn erfolgt auf einer Breite von 4,75 Metern, so dass auch für das Müllfahrzeug Begegnungsverkehr mit dem Pkw möglich ist. Somit verbleiben 1,75 Meter für die Nebenanlagen wie Bankett und Graben und ggf. für Parkplätze, sofern die Grundstückszufahrten es zulassen. Die auf den Bauflächen in „zweiter Reihe“ entstehenden Gebäude werden über die Bauflächen der „Vorderlieger“ erschlossen. Dafür sind entsprechende Aussparungen in den Baufeldern festgesetzt.

Wie zuvor bereits ausgeführt, ist die spätere Grundstücksteilung (die generell im B-Plan nicht festgesetzt werden kann und hier auch nicht als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen wird) noch nicht bekannt. Damit ist auch die zeichnerische

---



Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wenig sinnvoll, wenn diese später nur teilweise oder aber an anderer Stelle gebraucht werden.

Die weitere innere Erschließung des Geländes erfolgt ausschließlich über Fußwege die darüber hinaus auf der Anbindung und Durchwegung des übrigen Gemeindegebietes dienen.

Das Plangebiet ist auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 500 Meter Entfernung an der Landesstraße 30.

### 5.2 Wasser und Abwasser

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz und wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gewährleistet. Das Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz zur Abwasserbehandlungsanlage Glowe geführt. Die Planunterlagen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Bereits in der Stellungnahme des ZWAR vom 25.06.2003 wurde zum rechtskräftigem B-Plan ausgeführt: „(...) möchten wir Ihnen mitteilen, dass die neue Kläranlage sich kurz vor der Fertigstellung befindet und somit die Entsorgung als gesichert angesehen werden kann.“ Da mit der vorliegenden Änderung keine Kapazitätserhöhung verbunden ist, können die Gemeinde und der Eigentümer weiterhin von einer gesicherten Erschließung ausgehen.

### 5.3 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers im Plangebiet erfolgt nicht durch eine Kanalisation. Entsprechend der Baugrunduntersuchung des Büro Heppner, Neparmitz vom 28.08.2001 ist dies für den Straßenbau für das angrenzende WA und der Flächen für den Gemeinbedarf im ersten Bauabschnitt innerhalb des B-Planes Nr. 5 möglich. Dabei sind in Abhängigkeit von den lokalen Bodenverhältnissen außer den Sickermulden oder -rigolen ausreichend Puffer für Starkregenfall vorzuhalten. Nach bisherigem Erkenntnisstand konnte von vergleichbaren Voraussetzungen für die Bereiche der 1. Änderung ausgegangen werden; dies war jedoch als Annahme im B-Planverfahren nicht ausreichend. Zwischenzeitlich liegt mit Datum vom 07.04.2008 eine Baugrunduntersuchung des Büros Heppner für den Bereich der Änderung vor, welche folgende Hinweise und Schlussfolgerung enthält:

„Im Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 vom April 2005 sind u. a. die Anforderungen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser aufgezeigt. Danach sind für



Untergrundversickerungsanlagen Bodenarten mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f \geq 1 \times 10^{-6}$  m/s erforderlich, wobei die Mächtigkeit des Sickerraumes 1,0 m betragen sollte.

Im untersuchten B-Plangebiet Nr. 5 sind in den einzelnen Baufeldern unterschiedliche Bedingungen für den Bau von Versickerungsanlagen vorhanden.

Unter OF.- Gelände stehen zunächst i. a. durchgängig versickerungsfähige Bodenarten: sandige Auffüllung, Mutterboden und „Obere Sande“ an.

Bei den Sondierbohrungen BS 3, 4, 6, 9 und BS 15/00 – Baufelder BF 2, BF 3 und BF 5 – sind die v. g. oberflächennahen versickerungsfähigen Schichten zu geringmächtig:  $\leq 0,65$  m sowie 0,9 m (BS 15/00). Es folgt Geschiebelehm sowie Geschiebemergel, die bereits als Wasserstauer fungieren. Ab Tiefen zwischen 0,7 m (BS 6)- und 2,7 m unter OF.- Gelände (BS 3) werden diese bindigen Bodenarten von pleistozänen Sanden – Schichtstärke i. a.  $> 2,0$  m – unterlagert. Bei dem v. g. Schichtenaufbau, der Durchlässigkeit der pleistozänen Sande –  $k_f$  in der Größenordnung von  $5 \times 10^{-5}$  m/s bis  $1 \times 10^{-4}$  m/s – und unter Berücksichtigung, dass das Untersuchungsgebiet nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone liegt, kommt für diese Grundstücke nur eine Schachtversickerung in Betracht. Da die Schachttiefe auf Grund der vorhandenen Wasserverhältnisse – siehe Punkt 4 – begrenzt ist, sollte der Schacht Typ A – u. a. seitliche Durchtrittsöffnungen oberhalb der Filterschicht – zu Anwendung kommen. Bei gleicher Schachttiefe verfügt er über ein größeres Speichervolumen als Schacht Typ B. Wie die durchgeführten Berechnungen zeigen – siehe Anlage 5.2 und 5.3 – beträgt der erforderliche Mindestschachtdurchmesser DN 2000.

Bei den Aufschlüssen BS 5, 8, 11, 13, 15, 16 und BS 21 – Baufelder BF 2, 4, 5, 6 und BF 8 – wurde die Stärke der anstehenden oberflächennahen versickerungsfähigen Schichten mit 1,0 m bzw. ca. 1,5 m (BS 8, BS 16) ermittelt.

Bei den relativ geringen Durchlässigkeitsbeiwerten dieser Schichten – i. a.  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  m/s bis  $5 \times 10^{-6}$  m/s – ist hier eine Versickerungsanlage mit Speichervolumen erforderlich. Bei den v. g. Randbedingungen kommt die Muldenversickerung in Betracht. Hierbei ist zu beachten, dass auf den einzelnen Grundstücken 20 % der befestigten Flächen ausschließlich für die zu begründenden Sickermulden zur Verfügung gestellt werden müssen. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist hierbei u. a. mittels gepflasterter Rinnen zur Mulde zu leiten. Die durchgeführte Berechnung – siehe Anlage 5.1 – ergibt für 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein notwendiges Speichervolumen von 2,95 m<sup>3</sup>. Bei einer Muldenabmessung von  $B \times L = 1,5 \text{ m} \times 12,0 \text{ m}$  beträgt die erforderliche Muldentiefe somit 16 cm.

In den übrigen Aufschlussbereichen sind die v. g. versickerungsfähigen Schichten bis in Tiefen, bezogen auf OF.- Gelände, von  $\geq 1,7$  m festgestellt worden. Bei Einsatz der Rohrversickerung bzw. eines Rohr-/Rigolenelementes kann hier die unterirdische Zuleitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen erfolgen. Insbesondere in den tiefer gelegenen Baufeldern ist jedoch wegen der



gemessenen Grundwasserstände – ab + 4,5 m HN – die Einleitebene so hoch wie möglich anzuordnen.“

Daher kann für jedes Baugrundstück in Auswertung der Baugrunduntersuchung eine ausreichende Lösung gebaut werden. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder einer anderen Nutzung zuzuführen (Brauchwassernutzung). Zum anderen gewährleisten die entsprechenden Festsetzungen jedoch eine möglichst geringe Versiegelung und damit eine Reduzierung des Regenwasseranfalls sowie die Möglichkeit im eigenen Ermessen des privaten Bauherrn hier Anlagen zur Versickerung, Verdunstung oder Nutzung des Regenwassers zu errichten.

Zur Lage der einzelnen Baufelder und Sondierbohrungen sowie zur technischen Ausführung der einzelnen Versickerungsarten wird ausdrücklich auf die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüro Heppner, Haus 20 und 18574 Neparmitz/Rügen mit Stand vom 07.04.2008 verwiesen. Diese ist im Amt Nord-Rügen, Bauamt, einsehbar.

#### 5.4 Löschwasser

Zur Gewährleistung der Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfes, der nicht über das Trinkwassernetz gesichert werden kann, wird der innerhalb der Grünfläche westlich des Änderungsbereichs vorhandene Feuerlöschteich weiterhin genutzt und über den auf einem kurzen Stück überfahrbaren Fußweg zugänglich gehalten.

#### 5.5 Energie

Mit Stellungnahme vom 23.05.2003 zum B-Plan Nr. 5 wurde durch e.on edis bereits festgestellt: „Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die e.dis Energie Nord AG durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich 20-kV- und 0,4-kV-Anlagen der e.dis. Bei Erfordernis müssen diese Anlagen bzw. Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um Baufreiheit zu gewährleisten. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung zu stellen.“

Die im Geltungsbereich möglicherweise noch vorhandenen Leitungen sind außer Betrieb. Hier erfolgt der Hinweis, dass diese Kabel bei Erdarbeiten in Abstimmung mit der e.on edis fachgemäß zurückzubauen sind.

Mit Stellungnahme vom 03.06.2003 zum B-Plan Nr. 5 wurde durch die EWE, Bergen bereits festgestellt: „Eine Versorgung des Plangebietes mit dem Energieträger Erdgas wird von der EWE gesichert. Die Versorgung erfolgt dabei im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz.“



### 5.6 Sonstiges

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Technikniederlassung Potsdam, Ressort Bezirksbüro Netze 29, Postfach 229 in 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich angezeigt werden. Die Telekom kann eine ausreichende Anzahl von Fernsprechan schlüssen bereitstellen.

Die Müllabfuhr bzw. Abfallentsorgung ist gemäß Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises Rügen durch ein beauftragtes Unternehmen gesichert. Für die entstehenden Hinterliegergrundstücke sind im öffentlichen Straßenraum oder auf den privaten Grundstücken entsprechende Standorte für die Müllbehälter an der Erschließungsstraße vorzusehen.

### 6. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

### 7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

---



Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen vollständig im Besitz des Erschließungsträgers befinden und die Teilung und Übergabe der Verkehrsflächen erst nach erfolgter Erschließung geschieht.

## 8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Gebietes der 1. (vereinf.) Änderung  
des B-Plan Nr. 5 beträgt

38.818 m<sup>2</sup>

Davon sind Sondergebietsflächen

34.475 m<sup>2</sup>

Grünflächen

1.370 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen

2.973 m<sup>2</sup>

## 9. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden

Satzungsbeschluss

Bekanntmachung der Satzung

Rechtskraft der Satzung

## 10. Kosten für die Gemeinde Glowe

Der Gemeinde Glowe entstehen durch die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes keine weiteren Kosten. Der Grundstückseigentümer der Bauflächen des ehemaligen Ferienlagers, die TLG Rostock, übernimmt als Erschließungsträger die Kosten für alle erforderlichen Planungsleistungen, Voruntersuchungen, Vermessungen und Gutachten, die für die Aufstellung und Umsetzung des Bauleitplanes erforderlich sind. Für die neu zu errichtenden öffentlichen Straßen (derzeit privates Grundstück), die für die Errichtung der Bebauung erforderlich sind, wird ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer geschlossen. Ebenso hat die TLG eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abgeschlossen. Diese vertraglichen Vereinbarungen regeln die Kostenübernahme und in Abstimmung mit der Erschließungsplanung den genauen Ausbaustandard, den Umfang der benötigten



Grundstücksflächen sowie die Gestaltung der Übernahmevereinbarung nach Fertigstellung.  
Die Vereinbarungen die zum rechtskräftigen Plan bereits bestehen, sind für die 1. Änderung  
ggf. zu ergänzen.

Glowe, den 11.09.2008



Anlage: Baugrunduntersuchung

