

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 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

4. vereinfachte Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11.1

„Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Gemeinde Glowe

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	2
1.1.) Geltungsbereich.....	2
1.2.) Ziele der Planung.....	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2.) Flächennutzungsplan	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	3
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	3
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	4
1.4.3.) Überflutungsgefahr.....	4
2.) Städtebauliche Planung.....	5
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Flächenbilanz	5
2.3.) Erschließung.....	5
3.) Auswirkungen.....	5
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	5
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst nur das Grundstück Flurstück 1/215, Flur 11 der Gemarkung Wittower Heide.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung und Ergänzung vom 26.03.2014 mit Stand vom 23.07.2014, der für den Bereich der Änderung hinsichtlich des Baufensters sowie der Erhaltungsgebote für Bäume angepasst wird.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung hat die Planung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 soll die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich neu festgesetzt werden.

Die Eigentümer des Grundstücks möchten an der bisherigen Nutzung als Wochenendhaus festhalten und keine Ferienvermietung betreiben. Die Wochenendhausnutzung ist im Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen. Aufgrund der im Vergleich zu Ferienhäusern geringeren zulässigen Gebäudegröße von Wochenendhäusern – sowie in Anbetracht der familiären Situation der Bauherren (zwei Brüder) – sollen statt eines größeren Ferienhauses dabei zwei kleinere Wochenendhäuser errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Grundfläche von 143 qm, was für die Errichtung von zwei kleinen Wochenendhäusern mit jeweils knapp 60 qm ausreichend ist.

Anders als auf dem bereits geteilten Nachbargrundstück (Flst. 1/216, 1/217) ist das Baufenster im Änderungsbereich auf die Errichtung eines größeren Gebäudes zugeschnitten und lässt die Errichtung von zwei kleinen Gebäuden bisher nicht zu. Sofern die jetzige Nutzungsabsicht der Eigentümer der Gemeinde bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens bekannt gemacht worden wäre, hätte die nunmehr geänderte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch seinerzeit bereits berücksichtigt werden können.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt dem Unterzentrum Sagard zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsraum Landwirtschaft ausgewiesen.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen. Die Bestandsentwicklung bestehender Ferienggebiete entspricht zudem den Grundsätzen 3.1.3(4) und 4.1(6).

1.3.2.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem SO1-Gebiet (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO Ferienhausgebiet). Dabei wurde jedoch weder die Entwicklung des Gebiets (ursprünglich Anlage als Wochenendhausgebiet) noch die in großen Bereichen immer noch prägend vorhandene Wochenendhausnutzung berücksichtigt. Da es sich sowohl bei Ferienhäusern als auch Wochenendhäusern um Erholungs- bzw. Freizeitwohnen im Sinne des § 10 BauNVO handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch bei erweiterter Nutzungsfestsetzung sichergestellt.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet (Flst. 1/215) war zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit einem kleinen Wochenendhaus bebaut, das in Vorbereitung der Erneuerung vor kurzem abgerissen wurde.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung und Ergänzung (vgl. Abbildung 1) lässt grundsätzlich wahlweise die Nutzung für Ferienhäuser oder Wochenendhäuser zu, wobei Ferienhäuser auf 80 qm, Wochenendhäuser auf 60 qm Grundfläche begrenzt werden. Bei der Berech-

nung der Grundfläche der Wochenendhäuser sind nach TF 1.2 nicht überdachte Terrassen nicht zu berücksichtigen, was allgemein durch die Rechtsprechung bestätigt wurde (vgl. OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG sowie OVG Greifswald Urteil vom 20.03.2012 - 3 L 12/08).

Angesichts der Größe des Grundstücks im Änderungsbereich von 715 qm lässt die GRZ von 0,2 eine Überbauung von insgesamt 143 qm zu, was für zwei kleine Gebäude zuzüglich Terrassen ausreichend ist. Die zulässige Gesamtversiegelung nach TF 1.4b i.V.m. § 19 (4) BauNVO beträgt 215 qm.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langen bestehenden Teil der Ortslage Glowe. Erst im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht.

- Südwestlich und südlich liegt in einem größeren Abstand >500 m das FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordrügensche Boddenlandschaft“ sowie in einem Abstand >1.280 m das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen.
- Südlich in einem Abstand >300 m liegt das Naturschutzgebiet Nr. 255 „Roter See bei Glowe“.
- Der Siedlungsbereich Wittower Heide grenzt nördlich, westlich und südlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966). Zum Plangebiet (Erweiterungsbereich) beträgt der Abstand nach Norden und Westen >120m und nach Süden >220m.
- Die Dünen nördlich der Landesstraße sind als Küstenschutzgebiet „Schaabe“ ausgewiesen.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens mit 2,10 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Angesichts einer Höhenlage von rund 1,2 m HN ist das Plangebiet wie nahezu der gesamte Bereich der Wittower Heide überflutungsgefährdet.

Es besteht eine Vorplanung für einen Deichneubau. Die geplante Trasse wird sich eng an den Siedlungsflächen ausrichten und diese deutlich gegenüber der angrenzenden Landschaft abgrenzen. Bis zur Umsetzung des Deichbaumaßnahme ist durch den jeweiligen Bauherren Ob-

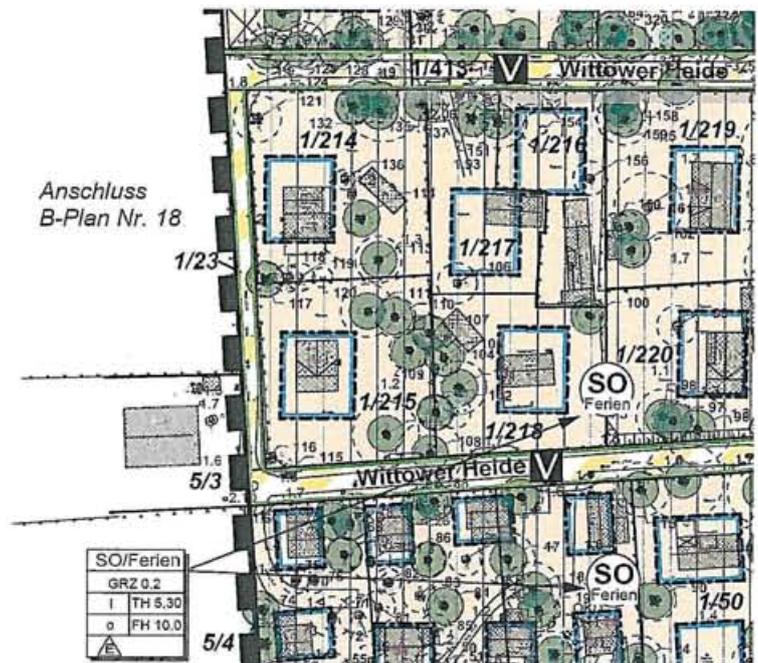


Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung, Stand 3. Änderung und Ergänzung

jektschutz durch eine entsprechende Ausrichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhenlage mind. 1,95 m HN) zu gewährleisten.

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

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der 4. Vereinfachten Änderung soll die im Planbereich zulässige Wochenendhausnutzung erleichtert werden, indem die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche dergestalt angepasst wird, dass im westlichen Bereich zwei kleine Gebäude errichtet werden können.

Die beiden geplanten kleinen Wochenendhäuser werden sich in der Gebiet einfügen, da der Bebauungsplan im Süden bereits vergleichbare kleine Wochenendhäuser vorsieht.

Die Erhaltungsgebote für Bäume werden gemäß Bestand aktualisiert. Bau Nr. 111 (Eiche, StU. 80 cm) wurde beim Gebäudeabriss stark beschädigt und musste entfernt werden.

Alle übrigen Festlegungen, insb. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Gestaltung, werden unverändert beibehalten.

2.2.) Flächenbilanz

Die 4. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

2.3.) Erschließung

Das Grundstück im Änderungsbereich war bis vor kurzem bebaut und ist erschlossen. Die 4. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Erschließung nicht aus.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. 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).

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf

öffentliche Belange aus.

Die Planung wurde seitens der privaten Grundstückseigentümer beantragt.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf Natur und Umwelt aus, so dass die Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die in der Begründung des Ursprungsplans bzw. der 3. Änderung und Ergänzung enthalten sind, weiterhin Gültigkeit behalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Aus der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da auch bisher bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sind (nach TF 2.1 und 2.2, zulässig z.B. ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind).

Im Zuge der Änderung wird auf Erhaltungsgebot für Baum Nr. 111 (Eiche StU. 80 cm) verzichtet. Der Baum wurde beim Gebäudeabriss stark beschädigt und musste entfernt werden.

Grundsätzlich unterliegt der Baumbestand im Plangebiet Baumschutzsatzung Glowé vom 26.05.2009. Geschützte Bäume sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm bzw. mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, strauchartige Bäume oder baumartige Sträucher, wie z.B. Deutsche Mispel, Kirschpflaume, Salweide oder Kornelkirsche, wenn mindestens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mind. 40 cm aufweisen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Glowé, September 2017

ausgefertigt: 24.4.2018



[Handwritten signature]
h. Mielke
Bürgermeister

Anhang: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 3. Änderung und Ergänzung beibehalten und im Folgenden nachrichtlich wiedergegeben.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1. SO Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO „Ferienhausanlage Wittower Heide“

Das SO „Ferienhausanlage Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Zulässig sind: Ferienhäuser.

SO Feriengebiet nach § 10 BauNVO „Wittower Heide“

Das SO Feriengebiet „Wittower Heide“ dient zu Zwecken der Erholung sowohl dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen als auch dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Zulässig sind: Ferien- und Wochenendhäuser.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) S. 2 BauNVO (Kleintierhaltung) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.2. Die Geschossfläche der Ferienhäuser wird auf 80 qm je Gebäude beschränkt (§ 10 (4) BauNVO). Die Grundfläche der Wochenendhäuser ohne nicht überdachte Terrassen wird auf 60 qm beschränkt (§ 10 (3) BauNVO).

1.3. ---

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB):

a) Die GRZ darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern das Maß der gesamten baulichen Nutzung nach Absatz b) eingehalten wird.

b) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 (4) BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.5. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage 1,95 m HN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 1,95 m HN) sind unzulässig.

1.6. Traufhöhe

Die Traufhöhe gibt den Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches an. Die Traufhöhe ist an der Längsseite des Hauptdaches zu ermitteln, ergänzende Bauteile (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) sind nicht zu berücksichtigen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze, Carports, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Carports und Nebenanlagen als Gebäude müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

2.2 Die Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und baulichen Anlagen, die nach § 6 (6) LBauO M-V in den Abstandsflächen zugelassen werden können, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. —

3.2. —

3.3. —

3.4. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.

3.5. —

3.6. Wege innerhalb der Sondergebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

3.7. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

4.1. Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Gebäude unter 52 qm Grundfläche können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen (III.1-2) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise (III.3)

5.1. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

5.2. Baumschutzsatzung Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

5.3. Hochwasserschutz / Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzu-zufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.