

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR: Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO:

Abweichend von § 3 (3) BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

Im WR₂ sind entgegen Satz 1 ausnahmsweise zulässig: Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

I.2) Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)

Im WR₁ sind nur Wohngebäude für alte und behinderte Menschen zulässig. Die Wohnungen sind als behindertengerechte / rollstuhlgerechte Wohnung mit entsprechendem Serviceangebot herzustellen und ausschließlich für das Wohnen alter oder behinderter Menschen zu verwenden.

I.3) Höhenlage für Aufenthaltsräume (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, muss eine Höhenlage von 2,1 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind unzulässig.

I.4) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude, Garagen und Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

I.5) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen: 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 im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

I.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, und die Kronentraufbereiche zzgl. 1,5 m vor Auffüllungen, Abgrabungen, Materiallagerungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

II) Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

II.1) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB):

Bei baulichen Anlagen innerhalb der als überflutungsgefährdet gekennzeichneten Bereiche (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- für Neubauten der Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,1 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen,
- für Neubauten mit Aufenthaltsräumen Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,1 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk),
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,1 m NHN zu beachten.

III) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB (III.1) und Hinweise

III.1) Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Angesichts einer Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) bodenseitig von 2,10 m NHN ist das gesamte Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) anzusprechen. Der Boddendeich Glowe ist in seinem derzeitigen Ausbaustand nicht in der Lage bei Eintritt eines BHW diesen zu kehren.

Das Land MV übernimmt keine Haftung bei Schäden infolge von Sturmfluten; unabhängig davon, ob das Plangebiet durch Hochwasserschutzanlagen gesichert ist oder nicht. Es bestehen keine Ansprüche auf nachträgliche Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen.

III.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.3) Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel durchzuführen.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

III.4) Baumschutz

Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe (bekanntgemacht am 26. Mai 2009) sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumfällungen ist ein Antrag auf Ausnahme (Fällantrag) bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Im Falle von Fällungen von Bäumen mit Quartiereignung ist vorab eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln bzw. deren Lebensstätten erforderlich; die Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind entsprechend zu beachten.

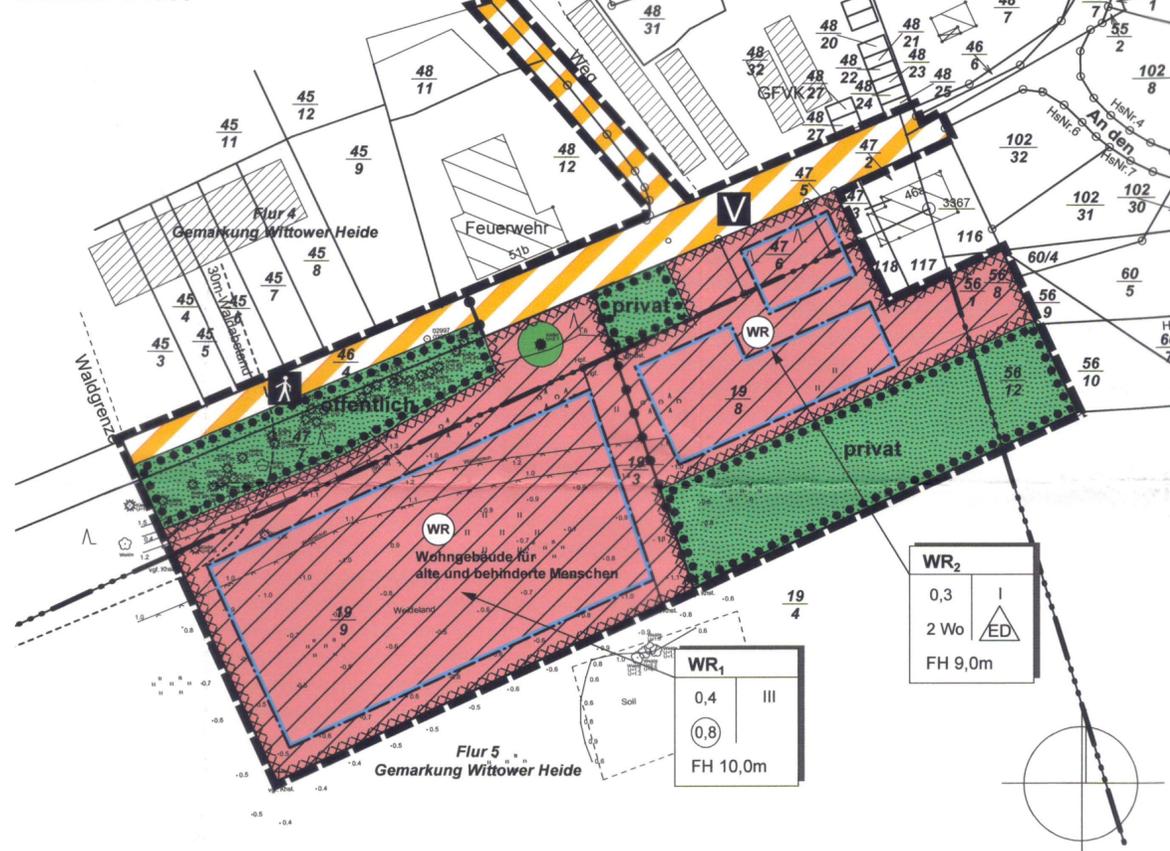
III.5) Artenschutz bei Baumaßnahmen

Lässt es sich nicht vermeiden, dass Bau- oder Fällarbeiten im Rahmen der gesetzlich geregelten Zeiten beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung einzuschalten. Diese hat mögliche Habitattflächen von Bodenbrütern (insbesondere WR₁) oder potenzielle Habitattäume von Buntspecht oder Gehölzbrütern auf Besatz zu kontrollieren, bevor diese beschädigt oder entfernt werden. In Bezug auf die potenziellen Vorkommen von Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Kammmolch (*Triturus cristatus*) sind der Graben und das Kleingewässer auf Vorkommen dieser Arten zu überprüfen.

Werden die Arten nachgewiesen, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen einzuleiten. Für den Laubfrosch ist im Falle des Besatzes des südlichen Kleingewässers eine Bautabzone (V2) einzurichten, eine Wanderung zum nördlichen Graben kann ausgeschlossen werden, da er als Habitat ungeeignet ist. Durch die Bautabzone soll nicht nur die Tötung der Art selbst, sondern auch die Beeinträchtigung des Kleingewässers als Lebensraum vermieden werden. Sollte eine Kammmolchpopulation festgestellt werden, wird eine Bautabzone (V2) als nicht ausreichend erachtet, da die Art möglicherweise durch das Baufeld zum nördlichen Graben wandert. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermeiden zu können, ist deshalb zusätzlich zur Bautabzone ein Amphibienschutzzaun (V3) zu errichten (siehe Formblatt 5). Dieser soll eine Wanderung vom Kleingewässer zum Graben lenken, ohne, dass dazu das Baufeld gequert werden muss. Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Arbeiten keine Individuen im Baufeld befinden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2.12.2016 bis 21.12.2016 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 8.5.2017 bis zum 26.5.2017 im Amt Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.4.2017 bis 9.5.2017 erfolgt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.4.2017 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.12.2019 die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am 21.8.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht, einem Artenschutzfachbeitrag und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 1.10.2019 bis 5.11.2019 während folgender Zeiten:
Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,
Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und
Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 12.9.2019 bis 8.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde die Bekanntmachung im Zeitraum vom 12.9.2019 bis 8.10.2019 auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und ergänzend unter www.b-planpool.de im Internet veröffentlicht. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
8. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.9.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 10.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 10.06.2020 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2020 gebilligt.
11. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 09.06.2020 entsprechen dem Liegenschaftskataster.
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Glowe, den 29.06.2020
Th. Mielke
Der Bürgermeister
13. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 07.07.2020 bis 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.07.2020 in Kraft getreten.
Glowe, den 20.07.2020
Th. Mielke
Der Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 35 "seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen" für den Bereich Boddenwiesen als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen" für den Bereich Boddenwiesen als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte)
0,8 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Einzel- und Doppelhäuser
B Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 6 BauNVO)

G Grünflächen, hier: extensive Wiesen- und Gehölzfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:
- verkehrberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B Bäume - Erhaltung
- Pflanzung

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

B Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Glowe
Bebauungsplan
Nr. 35
"seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen"
für den Bereich Boddenwiesen
als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht