

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Plangrundlage	4
1.4	Erforderlichkeit der Planung	4
1.5	Entwicklungsgebot.....	4
1.6	Rechtsgrundlagen	5
1.7	Aufstellungsverfahren.....	5
1.8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	6
1.9	Landschaftspläne und sonstige Pläne.....	7
1.10	Schutzgebiete.....	7
1.11	Sonstige städtebauliche Planungen	7
1.12	Abstimmung mit den Nachbargemeinden	7
2	Städtebauliches Konzept	8
3	Erschließungskonzept	11
3.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.2	Löschwasserversorgung.....	11
3.3	Versickerung des anfallenden Regenwassereres	12
3.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	12
3.5	Abfallentsorgung.....	12
4	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	13
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
4.4	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)	14
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
4.7	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	15
4.8	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	16
4.9	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V).....	16
5	Eingriffsregelung	16
6	Umweltprüfung	17
7	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	17
8	Artenschutz	18
9	Wald	19
10	Hochwasserschutz	20
11	Finanzierung und Durchführung	20
12	Flächenbilanz	21

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Glowe hat am 27.02.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „An der Schaabe“ gefasst¹.

Für den Bereich des ehemaligen Kinderferienlagers der Uni Potsdam südlich der L 30, westlich der Dünenresidenz und östlich des Waldgebietes „Schaabe“ soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Bebauungsplanung sollen städtebauliche Missstände beseitigt und Baurecht im Rahmen der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glowe als Ferienhausgebiet geschaffen werden.

Die Gemeinde Glowe ist in ihrer Wirtschaftsstruktur fast vollständig auf den Tourismus ausgerichtet. Dabei beruht die Eignung der Gemeinde als Erholungsort nicht nur auf den natürlichen Gegebenheiten mit dem Ostseestrand und der Schaabe. Für Glowe prägend ist die in der Vergangenheit schon immer auf Fremdenverkehr und Erholung ausgerichtete bauliche Entwicklung. Bis 1990 betrug die Zahl der Gäste in Ferienlagern, auf dem Campingplatz und in Privatunterkünften ca. 9.300 Personen täglich. Hinzu kamen in großem Umfang Tagesgäste, die den Strand aufsuchten.

Die Gemeinde Glowe sieht in der Stärkung des Tourismus einen wesentlichen Beitrag zu einer wirtschaftlich sicheren Entwicklung der Region.

Ziel der Gemeinde ist es, die Verhältniszahl von 3 Betten je Einwohner zu erreichen und dabei primär das Ziel eines Familienbades, d. h. ausgerichtet auf einen überwiegenden Anteil Ferienwohnungen zu verfolgen. Dieses Beherbergungsangebot soll durch eine deutliche Zunahme der Betten in Hotels und Pensionen sowie dem Segment der Jugendherberge ergänzt werden. Insgesamt soll damit das Potenzial an Gästen angesprochen werden, die bereits vor 1990 Glowe als Urlaubsort für Kinder- und Jugendferien in größeren Anlagen oder auf dem Zeltplatz erlebt haben und jetzt mit geänderten Ansprüchen die unterschiedlichsten Formen von Ferienwohnungen nachfragen. Dabei soll das Angebot der Wohnungsarten bereits variieren zwischen kleinen Appartements über kompakte Wohnanlagen und „geschlossenen“ Ferienparks bis hin zu großzügigen Ferienhäusern und -grundstücken, wie sie eher in Dänemark zu finden sind.²

Die Feriendomizile der Gemeinde Glowe sind zu einem der beliebtesten Ferienziele in Mecklenburg-Vorpommern aufgestiegen und die Insel Rügen zum Top-Ferienparadies der deutschen Küsten³. Durch das Angebot von höherwertigen Ferienimmobilien wird auch zunehmend ein zahlungskräftiges Publikum angezogen. Dadurch wird eine Nachfrage nach einer entsprechenden touristischen Infrastruktur generiert, wodurch Einnahmefekte für die Gemeinde und Arbeitsplätze für die Bewohner vor Ort entstehen.

1.2 Geltungsbereich

Die Gemeinde Glowe gehört zur Verwaltungseinheit des Amtes Nord-Rügen des Landkreises Vorpommern-Rügen im Land Mecklenburg-Vorpommern. Glowe ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Die Gemeinde Glowe hat 1.015 Einwohner⁴ und umfasst eine Fläche von 2.220 ha⁵. Glowe liegt etwa 18 Kilometer nördlich von Bergen auf Rügen und befindet sich am westlichen Übergang der Halbinsel Jasmund zur Landenge der Schaabe zwischen der Ostsee (Tromper Wiek) und dem Großen Jasmunder Bodden. Nachbargemeinden sind die Gemeinden Lohme und Sagard im Osten und die Gemeinde Breege im Westen.

¹ Beschluss-Nr. 21-160/08 der Gemeinde Glowe vom 27.02.2008

² Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe, Erläuterungsbericht v. 18.11.2004

³ Karin Krentz, „Ansturm auf Ferienhäuser – Rügen baut ins Wasser“, Welt Online vom 01.08.2011

⁴ Mecklenburg-Vorpommern Statistisches Amt - Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden, 2010

⁵ Mecklenburg-Vorpommern Statistisches Amt - Flächennutzung der Gemeinde Glowe, 2008

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Schaabe“ liegt am westlichen Ortsrand von Glowe südlich der Landesstraße L 30 und östlich des Waldgebietes „Schaabe“. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 2,21 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Glowe: 5/1 und 5/4 (Eigentum der Grundstücksgemeinschaft Wittower Heide) sowie 5/3 (anderer privater Grundstückseigentümer). Auf dem Flurstück 5/1 und 5/4 befindet sich ruinöse Bausubstanz des ehemaligen Ferienlagers. Das Flurstück 5/3 ist mit einem Wochenendhaus bebaut.

Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Bebauung mit Wochenendhäusern und Ferienhäusern. Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ an. Es befinden sich bereits südlich und östlich des Geländes Ferienhausanlagen.

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhenlage von ca. 2,00 m über NHN. Das Gelände ist eben.

1.3 Plangrundlage

Grundlage für den Bebauungsplan bilden digitale Vermessungsdaten mit Stand vom Februar 2009⁶ und die aktuelle ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) mit Datum vom 15.08.2011⁷. Die Vermessung liegt im amtlichen Höhenbezugssystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern, NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) vor.

Mit der Einführung von DHHN92 ab Juli 2009 wird die Höhe aller Messungen, Notierungen, Planungen und Ausführungen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Alle Neuvermessungen, Planungen und Unterlagen sind demnach in ETRS89 mit DHHN92 auszuführen und anzugeben⁸.

Das davor verwendete Höhenbezugssystem HN (Höhennull) des Staatlichen Nivellementnetzes der DDR (SNN76) liegt 15 cm unter dem NHN Höhenbezugssystem.

1.4 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Flächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben ist ohne konkrete Bauleitplanung nicht zulässig.⁹

1.5 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan und dem Bebauungsplan als verbindlichem Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe¹⁰ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Schaabe“ als Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

⁶ STEINBRECHER u. PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH

⁷ Landkreis Vorpommern-Rügen, Kataster- und Vermessungsamt für die Hansestadt Stralsund und den Landkreis Vorpommern-Rügen

⁸ Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Vermessungsrichtlinie und digitale Datenformate, 3 - 7 / 2009

⁹ Ablehnungsbescheid des Landkreises Rügen vom 21.06.2006

¹⁰ Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe v. 10.11.2004

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 18 „An der Schaabe“ wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

1.7 Aufstellungsverfahren

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des BP dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	27.02.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.03.2008 bis 08.04.2008 ortsüblich durch Aushänge
Planungsanzeige (Meldeerlass vom 06. Mai 1996 (Amtsbl. M-V Nr. 23))	29.04.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.05.2011 bis 31.05.2011 durch Offenlage; bekannt gemacht vom 02.05.2011 bis 20.05.2011 orts- üblich durch Aushänge
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.04.2011
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.05.2012 05.07.2012 bis 07.08.2012 durch Offenlage; bekannt gemacht vom 18.06.2012 bis 05.07.2012 orts- üblich durch Aushänge
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.06.2012
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	13.03.2013
Mitteilung der Abwägungsergebnisse (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	

1.8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Art. 8 Kreisstrukturgesetz vom 12.7.2010 (GVOBl. M-V S. 366);
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308);
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 19.08.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 453).

1.8.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Schaabe“ liegt laut LEP M-V innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus.

Nach 3.1.3 (1) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

1.8.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Laut Karte zum RREP VP liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

Gemäß 3.1.3 (4) RREP VP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen gemäß 3.3 (2) RREP VP die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Laut Ziel 3.3 (3) RREP VP ist Glowe als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Gemäß 5.3 (2) RREP VP sollen in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.

Laut Begründung umfassen Vorbehaltsgebiete Küstenschutz an den Außen- und Boddenküsten sowie in den tiefliegenden Flussmündungsbereichen im Wirkungsraum der Ostsee die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Gemäß Ziel 5.3 (1) RREP VP sind in den Vorranggebieten Küstenschutz alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen.

Laut Begründung zu Ziel 5.3 (1) RREP VP ist die Schaabe/Rügen (Zeltplatz Altenkirchen bis Glowe, Küstenlänge: 10,9 km, Breite des Schutzgebietes: gesamtes Küstengebiet) als Vorranggebiet Küstenschutz ausgewiesen. Vorranggebiete Küstenschutz umfassen ausschließlich die nach § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern festgelegten Gebiete im Küstensaum der Planungsregion, die unmittelbar dem Küstenschutz und der Abwehr von Sturmfluten dienen.

1.9 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Glowe liegt kein Landschaftsplan vor. Folgende übergeordnete Pläne liegen vor:

- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2003)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (1996)
- Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (Oktober 2009)

Weitere Pläne, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.10 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird nicht durch Schutzgebiete berührt. Folgende Schutzgebiete liegen in der Nähe des Geltungsbereiches:

- Naturschutzgebiet „Roter See bei Glowe“ (N 255), ca. 400 m südlich
- Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (L 81), westlich angrenzend
- FFH-Gebiet „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302), ca. 600 m südlich

1.11 Sonstige städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Sonstige städtebauliche Planungen, die zu berücksichtigen sind, liegen nicht vor.

1.12 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden werden parallel zur Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

2 Städtebauliches Konzept

Die vor der Wende als Kinderferienlager genutzte Liegenschaft soll künftig wieder Erholungs-, Ferien- und Urlaubszwecken dienen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet Ferienhausgebiet schaffen. Ferienhäuser sind aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Westlich und südlich grenzt Wald an das Plangebiet. Die Bebauung wird behutsam in die vorhandene Landschaft eingefügt. Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt, die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Baumgruppen weitgehend zu erhalten und in das Konzept einzubeziehen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Kinderferienlagers wurden Anfang der 1990er Jahre aufgegeben und haben keinen Bestandsschutz mehr. Ein vollständiger Abriss ist vorgesehen. Neben den Gebäuden zählen insbesondere eine Vielzahl an befestigten Flächen dazu.

Der Vorhabenträger plant auf dem Gelände eine Ferienhausanlage mit parzellierten Grundstücken für private Nutzer (Vermieter) mit Grundstücksgrößen zwischen 900 m² und 4.800 m². Die Grundstücke werden über die vorhandenen Erschließungswege bzw. über neue Erschließungswege innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen. Die Bebauung erfolgt pro Grundstück mit Einzelferienhäusern.

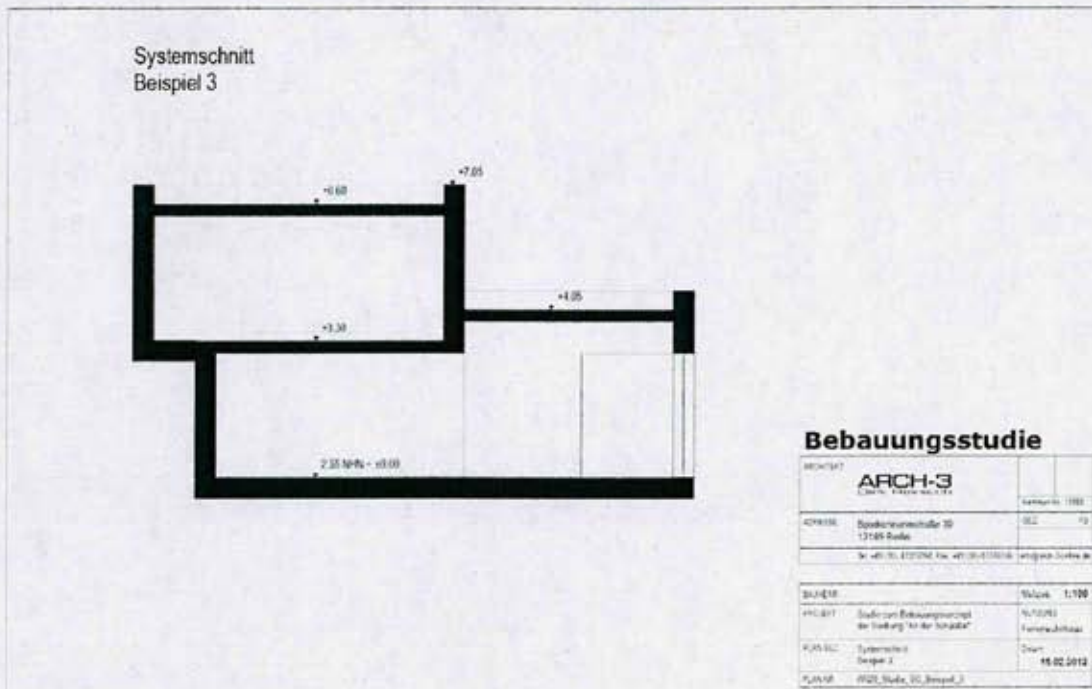
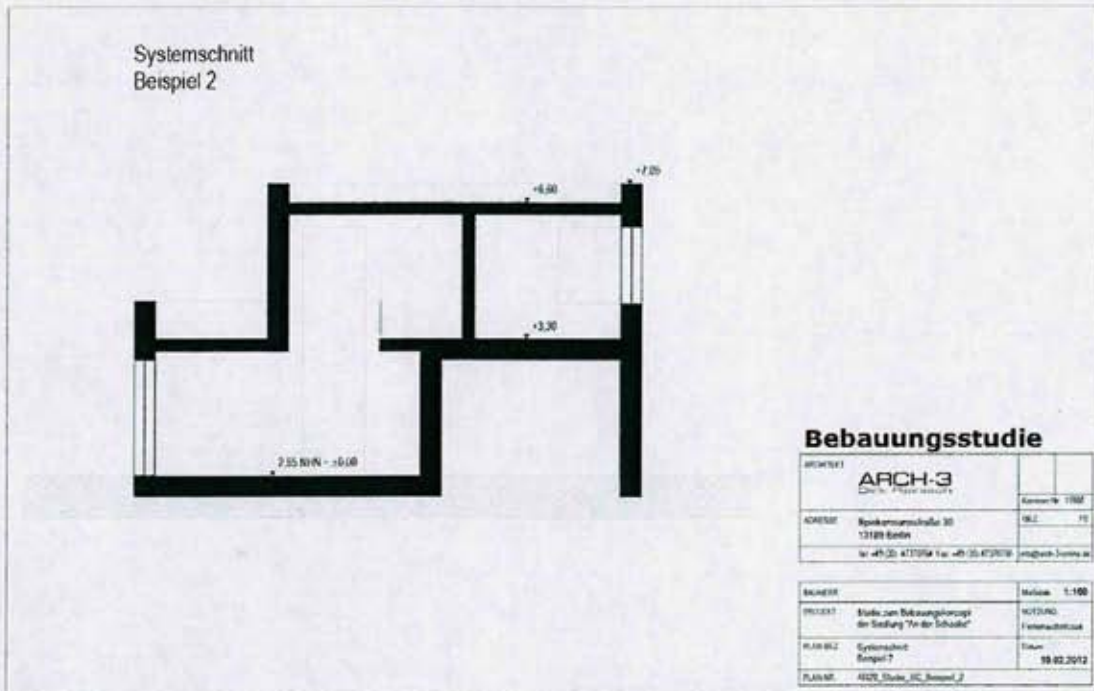
Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sollen parzelliert werden. Der Bebauungsplan enthält einen unverbindlichen Vorschlag für die Parzellierung und die Bebauung. Einige Grundstücke grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen, andere Grundstücke können über einen neuen öffentlichen Erschließungsweg erschlossen werden bzw. über eine private Zufahrt.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende Ziele:

- Einhaltung des vorgeschriebenen Waldabstandes
- Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (Waldcharakter)
- Weitestgehende Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Erhaltung der Grünflächen im Westen und Süden des Geltungsbereiches
- Sicherung des Hochwasserschutzes durch Einhaltung einer Mindesthöhe des Fertigfußbodens
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der Grundfläche der Ferienhäuser und eine aufgelockerte Bebauung
- Festlegung einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen
- Weitestgehende Nutzung der vorhandenen Erschließungswege

Das städtebauliche Konzept wird durch eine Bebauungsstudie ergänzt, aus der die Anordnung und Ausrichtung der geplanten Ferienhäuser einschließlich einer Skizzierung der Gebäudekubaturen hervorgeht (Abb. 1). Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der im Umfeld vorhandenen Bebauung sollen in Anlehnung an die Bauhaus-Architektur maximal zweigeschossige Gebäudekubaturen mit einem Flach- oder Pultdach (Neigung bis max. 25 Grad) entstehen. Die in den Systemschnitten der geplanten Ferienhäuser dargestellten Raumhöhen erfordern zuzüglich der notwendigen Oberkante des Fertigfußbodens von 2,55 m, aus Gründen des Hochwasserschutzes, eine Firshöhe von max. 10 m über NHN (Abb. 2 und 3).

Abb. 2 und 3: Beispiele Systemschnitte



3 Erschließungskonzept

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erfolgt über Zufahrten von vorhandenen öffentlichen Straßen aus. Das Plangebiet ist im Westen über die vorhandene Straße „Waldsiedlung“ an die L 30 angebunden.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „L30/Wittower Heide“ wurde ein Verkehrsgutachten mit einer Leistungsfähigkeitsberechnung erstellt und mit dem Straßenbauamt Stralsund abgestimmt¹¹. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geplante städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung des Status-quo und der Prognose 2015, das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) die theoretische Grenzbelastung unterschreitet, so dass der Quell- und Zielverkehr, der von dem Baugebiet ausgeht, durch den bestehenden Knotenpunkt „L30/Wittower Heide“ aufgenommen und bewältigt werden kann. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit ca. 100 Kfz-Bewegungen/24h, das von dem Baugebiet ausgeht, liegt weit unter der faktischen Grenzbelastung für den Knotenpunkt¹². Durch den Verkehrszuwachs, der von dem Baugebiet ausgeht, bleibt die höchste Qualitätsstufe A für den Knotenpunkt erhalten. Die Herstellung eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 30 ist durch den Bebauungsplan Nr. 12 vom 07.08.2004 gesichert.

Daneben wird das Plangebiet über die Anliegerwege „Wittower Heide“ im Norden und im Osten erschlossen. Zwischen den Wegen „Wittower Heide“ und „Waldsiedlung“ soll eine öffentliche Erschließungsstraße geschaffen werden. Durch einen privaten Anliegerweg sollen Zufahrten zu den innen liegenden Grundstücken geschaffen werden. Am Ende der Privatstraße wird eine Wendemöglichkeit als Wendehammer ausgebildet. Die Wendemöglichkeit (15,50 m x 9,00 m) entspricht den Anforderungen der Rettungsfahrzeuge in der Gemeinde Glöwe¹³.

Ausgehend von der Straße „Waldsiedlung“ können Zufahrten für die angrenzenden Grundstücke sowie erforderlichenfalls Zufahrten zu innen liegenden Grundstücken errichtet werden. Die vorschriftsmäßigen Zufahrten für die Feuerwehr können durch ausreichende Befestigung und Dimensionierung dieser Wege realisiert werden¹⁴. Ein Ausbau der Wege ist nicht zwingend erforderlich, wenn die vorhandene Befestigung den Anforderungen der Feuerwehr genügt.

3.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Plangebiet durch eine dezentrale Löschwasserversorgung sichergestellt. Im Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³ /h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Diese erforderliche Menge kann durch den Einbau einer unterirdischen Zisterne, voraussichtlich im Bereich der Straßenverkehrsflächen (z. B. Wendehammer mit einer Grundfläche von ca. 15,50 m x 9,00 m) im Geltungsbereich sichergestellt werden. Der Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Eine diesbezüglich standortbezogene Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB soll auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erfolgen. Die Belange der Löschwasserversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sowie im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag zu sichern.

¹¹ Verkehrsgutachten mit Leistungsfähigkeitsberechnung vom 12.10.2011, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH

¹² Bei einer Bemessungsverkehrsstärke MSV (mittlere stündliche Verkehrsstärke) bis 160 Kfz/h aus der Gemeindestraße sowie 160 einblegenden Kfz/h aus der Landstraße ist die Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knotenpunktes L 30 / Wittower Heide ohne Linksabbiegestreifen im Zuge der L 30 mit einer genügenden Verkehrsqualität (QSV = D) gerade noch gegeben.

¹³ Abstimmung mit dem Bauordnungsamt am 13.07.2011

¹⁴ Technische Baubestimmungen, Anhang E, Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung August 2006 –

3.3 Versickerung des anfallenden Regenwasseres

Auf den Grundstücken ist eine oberflächige Abführung und Versickerung des anfallenden Regenwasseres vorgesehen. Die Versickerung im Plangebiet wurde durch ein ingenieurtechnisches Bodengutachten nachgewiesen. Entsprechend dem geotechnischen Bericht (Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH) stehend Mittel- und Feinsande der Bodengruppe SE an, die teilweise auch grobsandige Beimengungen enthalten. Es wurden K_f -Werte zwischen $2,1 \times 10^{-4}$ m/s bis $2,4 \times 10^{-4}$ m/s ermittelt, die für die Versickerung gut geeignet sind. Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen kann bei Flächenversickerungen und Muldenversickerungen der Sickerraum kleiner als 1 m betragen.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wurde der grundstücksbezogene Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch die Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft erbracht und mit Schreiben vom 31.08.2012 übersendet. Der Nachweis enthält die Berechnungen und die Erläuterungen zur Versickerung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Für die Entwässerung der Dachflächen, entsprechend der maximal möglichen Versiegelung (Festsetzung der Grundfläche), sind für die Muldenversickerung 20% der Dachfläche erforderlich. Mit Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 19.09.2012 wird den Ausführungen generell gefolgt.

Im Ergebnis wird die Muldenversickerung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die tatsächliche Verortung bzw. Anordnung der Versickerungsflächen auf den Grundstücken steht in Abhängigkeit der Baukörperanordnung und -ausrichtung im Baufeld sowie der geplanten Erschließung bzw. Zufahrten der einzelnen Grundstücke.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Straße „Wittower Heide“ verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die die zukünftigen Grundstücke angeschlossen werden können. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung entlang der Straße „Waldsiedlung“ ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen neu zu errichten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die leitungsgebundene Erschließung neu zu verlegen. Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz bzw. über vorhandene Löschwasserbrunnen sicherzustellen.

3.5 Abfallentsorgung

Anschlusspflichtige, deren Grundstück nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und -säcke bis zur nächsten befahrbaren Straße bzw. Stellplatz bringen¹⁵. Eine Befahrung der als „private Verkehrsfläche“ gekennzeichneten Fahrstraße durch die Müllabfuhr ist nicht erforderlich. Die Mülltonnenentsorgung erfolgt am Tag der Abholung von der im Plangebiet als „Straßenverkehrsfläche“ gekennzeichneten Fahrstraße. Abfallbehälter und -säcke sind von den Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße bzw. Stellplatz zu bringen. Der erforderliche Stellplatz ist im Bebauungsplan durch die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)“ dargestellt. In der Planzeichnung wird der Zusatz „Abfallstellplatz“ ergänzt. Zusätzlich wird ein Hinweis aufgenommen, dass Anlieger an den Privatstraßen ihre Mülltonnen am Abfuhrtag bis zum gekennzeichneten Abfallstellplatz zu bringen haben.

¹⁵ Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 10.03.2011

4 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend dem Planungsziel wurde im Plangebiet ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung wurden Ferienhausgebiete festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wurden gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO Ferienhäuser, Ferienwohnungen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

4.2.1 Grundfläche baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bestimmt. Zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wurde im Sondergebiet SO 1 des Bebauungsplans eine Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen von 100 m² festgesetzt. Im SO 2 beträgt die Grundfläche 130 m², im SO 3 beträgt die Grundfläche 150 m².

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Ferienhausgebiet ist mit Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten und den im Umfeld vorhandenen Baubestand höchstens nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Durch die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen, durch Festsetzung der Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen), soll die Herausbildung eines halben Geschosses verhindert werden.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde gemäß § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO im Ferienhausgebiet für die Trauf- bzw. Firsthöhen (Oberkante baulicher Anlagen) auf Höchstmaße beschränkt. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Erforderlichkeit der Festsetzung wird insbesondere aufgrund der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gesehen.

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Angabe eines Bezugspunktes ist nicht erforderlich, da die Höhenfestsetzung in Meter über NHN (Normalhöhennull) des Höhensystems DHHN 92 (Deutsches Haupthöhennetz 1992) angegeben wird. Deshalb wird die Geländehöhe zu der angestrebten Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) addiert.

Zum Hochwasserschutz wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit mindestens 2,55 m über NHN Fußbodenhöhe festgesetzt. Aufenthaltsräume unterhalb dieser Höhe sind unzulässig¹⁶ (siehe Kap. 10).

Bei einer mittleren Geländehöhe von 2,00 m über NHN i. V. m. dem Erfordernis zur Einhaltung der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit mindestens 2,55 m und der angestrebten maximalen Gebäudehöhe von 7,45 m ergibt sich eine festzusetzende Firsthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,00 m über NHN als Höchstmaß.

¹⁶ Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Übersichtsheft, Grundlagen, Grundsätze, Standortbestimmung und Ausblick, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2009: Übersicht zu Bemessungshochwasserständen; Glowé; Jasmunder Bodden; BHW: 2,55 über NHN; entspricht 2,40 über HN

4.2.4 Mindestmaße der Baugrundstücke

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO die Größe der Baugrundstücke mit 400 m² als Mindestmaß festgesetzt.

4.2.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebengebäude sind nur als Anbauten der Hauptgebäude zulässig. Pro Hauptgebäude ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Pro Ferienwohnung ist ein Stellplatz oder ein Carport gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Ferienhausgebiet werden nur Einzelhäuser zugelassen (offene Bauweise).

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um übermäßigen Erschließungs- und Nutzungsdruck im sensiblen Randbereich des Ortes (Übergangsbereich in die Landschaft mit umfangreichem Gehölzbestand) zu vermeiden, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Der Abstand der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen bzw. den Nachbargrenzen richtet sich nach den Zielstellungen des städtebaulichen Konzeptes. Bedingt durch den benachbarten Wald wurden im Westen gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG¹⁷ Abstände von 30 Metern gewählt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß für Dachüberstände, Gesimse und Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m von der Außenwand hervortreten und max. 1/3 der Gebäudelänge des Haupthauses betragen.

4.4 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wo die Begrenzung einer Verkehrsfläche mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, ist zur Planklarheit eine Festsetzung erforderlich. Der Straßenanschluss von Grundstücken an der Geltungsbereichsgrenze wurde durch entsprechende textliche Festsetzung klargestellt.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Auf den Grünflächen, die mit dem Planzeichen ‚Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ mit einer Flächengröße von 2.530 m² ist

¹⁷ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66, 84)

eine Gehölzfläche aus Bäumen, Sträuchern und Heistern zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen ist ein Bestand von 100 Bäumen zu sichern. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Es sind weiterhin auf 820 m² Fläche 290 Sträucher und 40 Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt für Sträucher 1,5 m und für Heister 3 m sowie 1,5 m zwischen den Reihen. Darüber hinausgehende Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es sind jeweils Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘, mit einer Fläche von 5.485 m², ist unter Erhaltung des wertgebenden Baumbestandes als Park mit waldartigen Charakter zu entwickeln. Der Bestockungsgrad soll fünf Bäume pro angefangene 100 m² nicht unterschreiten. Auf zuvor entsiegelten Flächen sind heimische standortgerechte Bäume gemäß Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

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

Zur Befestigung von Ein- und Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Bodens und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, über begrünte Mulden mit einer Fläche von mindestens 20 % der Grundstücksgröße zu versickern. § 9 Absatz 4 BauGB).

Innerhalb der privaten Grünflächen des Bebauungsplans sind zur Verbesserung der Brutsituation der Avifauna sowie als Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse wie folgt Nisthilfen an einer geeigneten Konstruktion oder an zu erhaltenden Bäumen anzubringen:

- 2 Nisthöhlen mit einem Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 26
- 2 Nisthöhlen mit einem Brutraum Ø 12 cm, Flugloch 32 mm
- 20 napfförmige Kunstnester (ca. H: 11 cm / B: 25 cm / T: 14 cm) bzw. Nestgrundlagen (ca. H: 8 cm / B: 12 cm / T: 7 cm) für Rauchschwalben

4.7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes wird der Erhalt von Bäumen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche gemäß Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind auf diese Pflanzverpflichtung anzurechnen.

4.8 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt, wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die Kennzeichnung dient der Information. Des Weiteren wird im Bebauungsplan für die hochwassergefährdeten Grundstücke eine Festsetzung zur Mindestfußbodenhöhe des Erdgeschosses getroffen, die den Risiken einer Bebauung entgegenwirkt (siehe Kap. 4.2.3).

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

4.9.1 Dachformen und Fassaden

Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 25 Grad auszuführen. Die Fassaden der Einzelhäuser sind als Putzfassaden in Verbindung mit Naturstein-, Holz- oder Kunststoffelementen auszuführen. Damit soll eine einheitliche Gestaltung der Baukörper im Bauhausstil unter Berücksichtigung des besonderen Charakters des Ortes entsprechen werden. Dacheindeckungen aus Rohr sind unzulässig.

4.9.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch Einrichtung von Brunnen, Löschwasserzisternen oder Löschteiche sicherzustellen (dezentrale Löschwasserversorgung). Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Feuerwehrezufahrten und Umfahrungen für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen sind. Im Zuge der Dachgestaltung sind Dacheindeckungen aus Rohr unzulässig. Die Vorschrift dient dem Brandschutz und ist wegen des angrenzenden Waldes und des vorhandenen Baumbestandes erforderlich.

5 Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes M-V¹⁸. Zur Realisierung der vorgesehenen Bebauung sind die Waldflächen im Bereich geplanter Bau- und Verkehrsflächen im Sinne der §§ 15, 15a LWaldG umzunutzen (Waldumwandlung).

Zudem sind mit Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Hierzu erfolgte die in § 1a Abs. 3 BauGB vorgeschriebene Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BNatSchG im Rahmen einer Eingriffs- /Ausgleichbilanzierung.¹⁹

Zur Verminderung der Eingriffsintensität und der Eingriffsfolgen beinhaltet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Maßnahmen zum Schutz- und zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Er-

¹⁸ Stellungnahme Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, vom 09.06.2011

¹⁹ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 18 „An der Schaabe“, Stand 12/2012; Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH

satzmaßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe. Grundlage der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“²⁰.

Mit der Waldumwandlung und den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt die Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung / Totalverlust und Funktionsverlust) multifunktional durch Entsiegelung und anschließende Aufwertung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch Pflanzung von Gehölzen auf externen Flächen im selben Naturraum. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Konflikte vollständig ausgeglichen.

Genauere Ausführungen sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Begründung Teil II zu entnehmen.¹⁹

6 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Äußerungen in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange konkretisiert.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen und den Vorschlägen zu Schutz, Vermeidung / Verminderung, Ausgleich und Ersatz sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.²¹

7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen -).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weder von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) berührt.

²⁰ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Heft 3/1999)

²¹ Begründung Teil II - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „An der Schaabe“, Stand 12/2012; Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH

Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 600 m, liegt das Flora-Fauna-Habitatgebiet „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302). Zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet befindet sich der Ferien- und Freizeitpark Glowe mit ca. 150 Ferienhäusern.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, das „Natura 2000“-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen über die biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie in Verbindung mit anderen Plänen oder Projekten können aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

8 Artenschutz

In den §§ 37 ff BNatSchG²² sind in Umsetzung der EU-Richtlinien Regelungen zum Artenschutz getroffen worden. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 37, der §§ 39 - 41, des § 44 und § 45 BNatSchG sowie auch die Befreiungsvorschrift des § 67 BNatSchG stellen in den Bundesländern unmittelbar anzuwendendes Recht dar.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote, insbesondere für die besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Lebens- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Das betrifft in der Bauleitplanung insbesondere § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte eine Abstimmung über den erforderlichen Untersuchungsumfang von Arten / Artengruppen mit den zuständigen Behörden (Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie). Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fach-

²² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51, S. 2542).

beitrages erfolgte die Ermittlung der relevanten Arten und die Prüfung, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden²³.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen. Die Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Schutz- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 und damit der Abwendung von Eingriffstatbeständen, sowie der durchgängig und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes der Eingriffsregelung.

Zu möglichen Verstößen gegen § 44 (1) Nr. 4 besteht hier kein Zusammenhang.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ausführungen zur Prüfung auf artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote sowie deren Abwendung sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten.²³

9 Wald

Westlich und südwestlich grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldbestände der Schaabe an. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG²⁴ ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß Rahmenplan Wittower Heide²⁵ ist das Flurstück 1 / 244 kein Wald im Sinne des Waldgesetzes M-V, so dass zu diesen Flächen der Mindestabstand von 30 Metern nicht erforderlich ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald i. S. des LWaldG. Gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Ferner gelten gemäß § 2 Abs. 2 LWaldG im Wald liegende oder mit ihm verbundene und ihm dienende Flächen als Wald.

Soweit der erforderliche Waldabstand durch bauliche Anlagen unterschritten werden soll und Ausnahmen nicht zugelassen werden können und soweit Wald innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gerodet werden muss, ist eine Waldumwandlung zu beantragen.

Vor Inkraftsetzung eines Bebauungsplans wird nach § 15 Abs. 1-4 LWaldG geprüft ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde gemäß § 15a Abs. 2 darüber eine Umwandlungserklärung. Der Antrag auf Umwandlung von Wald und Antrag auf Erstaufforstung kann somit vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Gem. § 15 Abs. 8 ist die Genehmigung auf längstens fünf Jahre zu befristen.

²³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 „An der Schaabe“, Stand 09/2012; Steinbrecher u. Partner Ingenieurgesellschaft mbH

²⁴ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern, a. a. O.

²⁵ Fassung vom 23.9.2009, Stand 16.6.2010, erarbeitet durch uhlig raith hertelt fuß

Der Antragsteller wird gem. § 15 Abs. 5 LWaldG zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Umwandlung verpflichtet. Soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nicht ausgeglichen werden können, ist gemäß § 15 Abs. 6 LWaldG eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Hierzu bedarf es der grundsätzlichen Vorklärung des Ersatzbedarfs an Waldflächen mit der zuständigen Forstbehörde.

Die Vorklärung und Ermittlung des Ersatzbedarfes sowie Festlegung von Umfang und Art der Ersatzflächen ist in Abstimmung mit dem Landesforstamt bereits erfolgt. Der Antrag auf Umwandlung von Wald und Antrag auf Erstaufforstung ist ebenfalls bereits vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans erfolgt. Die Durchführung der Ersatzaufforstung und Verfügbarkeit der Fläche wird vertraglich sicher gestellt und erfolgt mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Detaillierte Aussagen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Begründung Teil II zu entnehmen.

10 Hochwasserschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ wurde ein Antrag auf Waldumwandlung für den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 gestellt.

Das ca. 250 m von der Ostseeküste und ca. 1.400 m vom Großen Jasmunder Bodden entfernte Plangebiet liegt größtenteils unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) für Küstenschutzanlagen von 2,55 m ü. NHN für Glowe / Großer Jasmunder Bodden²⁶ und befindet sich somit in einem hochwasser- und überschwemmunggefährdeten Gebiet. Die Ostsee ist eingedeicht.

Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden.

Das Plangebiet wird zur Information als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Des Weiteren wird zum Hochwasserschutz die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt und muss mindestens 2,55 m über NHN betragen (siehe Kap. 4.2.3).

11 Finanzierung und Durchführung

Die städtebauliche Planung wird durch den Vorhabenträger finanziert. Der Gemeinde Glowe entstehen dadurch keine Kosten.

Die Gemeinde Glowe wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag schließen. Die Finanzierung und Durchführung der Erschließung des Baugebietes sowie die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden darin geregelt.

²⁶ Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern Übersichtsheft, 2009, a. a. O.

12 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen – Sondergebiete		
davon SO 1	9060,69	40,97 %
davon SO 2	2256,70	10,20 %
davon SO 3	1.593,11	7,20 %
Straßenverkehrsflächen		
Erschließungsstraße	757,76	3,43 %
Privater Erschließungsweg	410,16	1,85 %
Grünflächen		
private Grünfläche	8.037,73	36,34 %
Plangebiet Gesamt	22.116,15	100,00%

ausgeführt. 18.4.2013


Kielke
Bürgermeister

