

Gemeinde Glowe

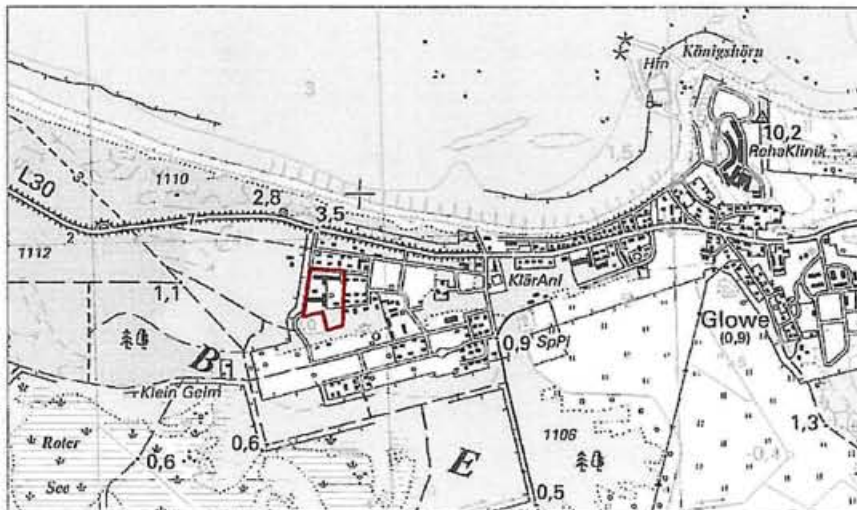
1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 18 Ferienhaussiedlung „An der Schaabe“

Begründung

Satzung

Oktober 2017



Erarbeitet im Auftrag von

Holger Eisner
Steinstraße 15
14542 Werder

von der

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Vor dem Mühlentor 1
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | GRUNDSÄTZE | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziele und Inhalte der 1. Änderung | 2 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren | 2 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 1.4 | Plangrundlage und Geltungsbereich | 3 |
| 1.5 | Kennzeichnung der Änderungen | 3 |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| 2.1 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2 | Straßenverkehrsflächen | 6 |
| 2.3 | Abfallstellplatz | 6 |
| 2.4 | Grünflächen | 6 |
| 3 | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 7 |
| 3.1 | Abwägungsrelevante Belange | 7 |
| 3.2 | Auswirkungen auf die Umwelt | 7 |
| 3.3 | Finanzierung und Durchführung | 8 |
| 4 | FLÄCHENBILANZ | 8 |

1 Grundsätze

1.1 Anlass, Ziele und Inhalte der 1. Änderung

Die Gemeinde Glowe hat mit Wirkung vom 07.05.2013 den Bebauungsplan Nr. 18 Ferienhaussiedlung „An der Schaabe“ in Kraft gesetzt. Für das Gebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

Das Gebiet wurde inzwischen verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Mit der Parzellierung, Veräußerung und Bebauung der Grundstücke wurde ebenfalls begonnen. Im Rahmen der einzelnen Bauanträge wurde festgestellt, dass aufgrund der im Bebauungsplan sehr konkret und sehr eng gefassten Festsetzung von Grundflächen häufig Klärungsbedarf bestand und besteht.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 soll der Plan derart angepasst werden, dass eine klarstellende Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen wird, die der Konkretisierung im Hinblick auf die baurechtlichen Entscheidungen dient.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die textlichen Festsetzungen zu den Grundflächen in den Sondergebieten SO 1 bis 3 unverändert bleiben, jedoch eine klarstellende Formulierung zur möglichen Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen zusätzlich aufgenommen wird.

Im Zuge dessen ist auch die nachrichtliche Anpassung der Planzeichnung an die geänderte Ausführung der Verkehrsanlage (Verkürzung der Stichstraße, Änderung der Position der Wendeanlage) und die Position des Stellplatzes für die Abfallbehälter vorzusehen. Diese Änderung wurde 2014 im Zuge des Antrags auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises einschließlich der Anpassung der Kompensationsmaßnahmen abschließend und einvernehmlich abgestimmt und baulich umgesetzt.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

1.2 Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren

Rechtsgrundlagen

Das Bauleitplanverfahren wird nach dem BauGB i.d.F. d. Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. d. Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017) und der

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. d. Bek. vom 18.04.2006 (GS M-V GL Nr. 2130-9), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVObI. M-V S. 106, 107).

geführt.

Aufstellungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung / den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Glowe befindet sich im Umgriff des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP). Die Vereinbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 Ferienhaussiedlung „An der Schaabe“ wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bestätigt.

Da es sich im vorliegenden Fall um Klarstellungen im Detail handelt und die Art der baulichen Nutzung sowie die Bauflächen nicht geändert werden, ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung unverändert gegeben.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe¹ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Schaabe“ als Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen der Nutzungsart und der Ausdehnung der Sondergebietsflächen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird daher auch weiterhin mit den Planinhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans entsprochen.

1.4 Plangrundlage und Geltungsbereich

Plangrundlage ist die Satzungsfassung des Bebauungsplans vom 07.05.2013, die digital verfügbar ist.

Die Inhalte der 1. Änderung umfassen die geänderte Ausführung der privaten Verkehrsanlage (Stichstraße mit Wendeanlage) in Verbindung mit der Anpassung der angrenzenden Sondergebiets- und Grünflächen sowie die Verschiebung des Abfallstellplatzes nördlich der öffentlichen Verkehrsanlage. Die Änderungen in der Planzeichnung sind nachrichtliche Übernahmen / Anpassungen der Darstellungen im Planteil A an die inzwischen erteilten Genehmigungen.

Weiterhin wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1, 7.2 und 9.2 mit Bezug auf alle Bauflächen sowie die Grünflächen geändert bzw. ergänzt.

Folglich entspricht der Geltungsbereich der 1. Änderung dem Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans.

1.5 Kennzeichnung der Änderungen

Die redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) sind mit einer Schraffur bzw. Umrandung in der nachfolgenden Textkarte (Abb. 1) gekennzeichnet.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Teil B) werden **fett – kursiv** hervorgehoben. Ohne Kennzeichnung erfolgt die Übernahme der aktuellen Katastergrenzen.

Die Begründung enthält ausschließlich Aussagen zu den geänderten Teilen der Planung. Alle nicht aufgeführten Kapitel und Aussagen der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

¹ Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe v. 10.11.2004

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Ausgangslage

Aufgrund der unterschiedlichen und teilweise recht großen Grundstücke hat sich die Gemeinde im Laufe des Aufstellungsverfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplans, in dem in den frühen Planungsphasen zunächst die Festsetzung von Grundflächenzahlen vorgesehen war, das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) zu bestimmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde demnach für die Hauptgebäude für das Sondergebiet SO 1 eine Grundfläche von 100 m² festgesetzt, im SO 2 beträgt die Grundfläche 130 m² und im SO 3 sind 150 m² zulässig.

Als Anbauten an die jeweiligen Hauptgebäude ist zusätzlich je ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 5)

Pro Ferienwohnung ist weiterhin ein Stellplatz oder Carport zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

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 um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Darauf wurde in der Begründung zum rechtskräftigen Plan hingewiesen.

Problemaufriss und Gebot zur 1. Änderung

Im Zuge der Objektplanung und Bauantragstellung hat sich herausgestellt, dass die Überschreitung um 50 v.H. unter Bezugnahme auf die geringe und sehr eng gefasste Grundfläche pro Baugrundstück nicht ausreichend ist, um die Nebenanlagen, die Stellplätze und Zufahrten wie auch begehbare Fußwege zu den Gebäuden zu realisieren.

Durch die teilweise große Entfernung der Baufelder von den Verkehrsflächen (bis zu 20 m) und der Tiefe der Baufelder, die eine noch weiter zurückgesetzte Anordnung der Ferienhäuser (bis zu 30 m) erlaubt, sind entsprechend lange Fußwege erforderlich.

Die PKW-Stellplätze werden zwar soweit möglich in der Nähe der der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsanlage angelegt, aber auch das ist aufgrund des zur Erhaltung festgesetzten Baumbestands nicht in jedem Fall möglich. Die private Erschließungsstraße ist zudem sehr schmal, sodass für das Auf- und Abfahren zu den Grundstücken aufgrund der Schleppkurven und zum Rangieren zusätzlich Bewegungsflächen notwendig sind.

Diese Besonderheiten sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt worden, sodass für mehrere Bauvorhaben bereits Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden.

Daraus ergibt sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit, den Bebauungsplan mit einer klarstellenden Festsetzung zur zulässigen Überschreitung zu ändern, um dem Gebot der Herstellung der städtebaulichen Ordnung zu entsprechen und eine eindeutige Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigungen zu schaffen.

Änderung

Mit diesem Ziel soll mit der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans folgende Textliche Festsetzung zusätzlich in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen werden:

3.1: Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Stellplätzen oder Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Zuwegungen bis zu 40 v. H. des Baugrundstücks überschritten werden. Dabei sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen mitzurechnen.

Dieses Maß der baulichen Nutzung wurde in Orientierung an die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Ferienhausgebiete zulässige maximale Grundflächenzahl gewählt und ist damit nicht nur den im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Sondergebieten mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiete‘ angemessen, es entspricht auch dem Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Ferienhaussiedlungen.

Weitere Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

2.2 Straßenverkehrsflächen

Zwischen den Wegen „Waldsiedlung“ und „Wittower Heide“ ist im Geltungsbereich eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt und bereits hergestellt worden. Von dieser Straße ausgehend erfolgt die innere Erschließung des Gebiets durch eine private Stichstraße, die in einer Wendeanlage endet.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsanlagen wurde die private Stichstraße, abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, um ca. 11 m verkürzt und die Wendeanlage in gleicher Dimensionierung unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen der angrenzenden Baugrundstücke gespiegelt.

Diese Ausführung der Erschließung wurde mit Schreiben vom 17.07.2014 beim Landkreis Vorpommern-Rügen gem. § 10 StrWG-MV beantragt und abschließend mit den zuständigen Fachbehörden einschließlich der unteren Naturschutzbehörde (sh. Kap. 3.1) einvernehmlich abgestimmt.

Auf dieser Grundlage wird im Zuge der hier vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans die Darstellung der privaten Erschließungsstraße nachrichtlich angepasst.

Zur Klarstellung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wurde zusätzlich folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen:

7.2: Die Erschließung der Baugrundstücke, ausgenommen Flurstück 5/3, ist nur von den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen aus zulässig.

Das Flurstück 5/3 ist bereits über eine vorhandene Zufahrt an den Weg „Wittower Heide“ angebunden und kann über die Verkehrsflächen im Geltungsbereich nicht erschlossen werden.

2.3 Abfallstellplatz

Im rechtskräftigen Plan ist an der öffentlichen Straße innerhalb der Sondergebietsfläche SO 1 ein Sammelstellplatz für die Abfallbehälter festgesetzt worden. Hier sind die Abfallbehälter der Anschlusspflichtigen, deren Grundstück nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße (hier: die private Stichstraße), am Tag der Abholung durch die Müllabfuhr bereit zu stellen.

Der Stellplatz ist im Bebauungsplan durch das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) dargestellt und mit dem Zusatz „Abfallstellplatz“ gekennzeichnet.

Im Zuge der Erschließungsplanung war auch dieser Abfallstellplatz herzustellen. Da sich in der Örtlichkeit bereits etwas weiter westlich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ein Schuppen mit Stellflächen für Abfallbehälter befand, wurde dieser an vorhandener Stelle neu angelegt, um einerseits keine anderen bisher unbefestigten Flächen zu beanspruchen und andererseits auch die Zufahrt zu dem betroffenen Baugrundstück (Flurstück 15/22) von der öffentlichen Straße aus zu ermöglichen. Damit stimmt die Lage des Abfallstellplatzes jedoch nicht mehr mit der Festsetzung im Bebauungsplan überein.

Auch diese Abweichung wurde im Rahmen des Antrags auf Genehmigung gem. § 10 StrWG-MV mit Schreiben vom 17.07.2014 beim Landkreis Vorpommern-Rügen abschließend mit den zuständigen Fachbehörden einschließlich der unteren Naturschutzbehörde (sh. Kap. 3.1) einvernehmlich abgestimmt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird nun die Darstellung der Lage des Abfallstellplatzes nachrichtlich angepasst.

2.4 Grünflächen

Durch die Änderung der Lage der Wendeanlage der privaten Verkehrsfläche wird ein geringer, nicht gehölzbestockter Teil (33 m²) der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘, die zusätzlich mit dem Planzeichen ‚Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ versehen wurde, in Anspruch genommen. Im Gegenzug wurde zu Lasten der südöstlichen Sondergebietsfläche SO 1 die o.g. Grünfläche

um 44 m² vergrößert, sodass in der Bilanz diese Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ um 11 m² größer wird.

Als Ausgleich für die Verschiebung der Stellfläche für die Abfallbehälter (sh. Kap. 2.3) in einen ebenfalls nicht mit Gehölzen bestockten Teil der nordwestlichen Grünfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde die Pflanzung eines zusätzlichen Hochstamms abgestimmt.²

Dieser zusätzlich zu pflanzende Baum wurde im Plan (Teil A) als neu zu pflanzender Baum festgesetzt und die textliche Festsetzung Nr. 9.2 wie folgt ergänzt:

„...Zusätzlich ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemäß Darstellung im Planteil A zu pflanzen.“

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Da die Planungsziele und Grundzüge des rechtskräftigen Plans nicht geändert werden, werden die zu berücksichtigenden öffentlichen Belange nicht berührt.

Ebenfalls nicht berührt werden die privaten Belange der Nachbarschaft, die von der Anpassung der zulässigen Überschreitung der unverändert festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauGB innerhalb der Privatgrundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18 nicht betroffen sind. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der umgebenden Ferienhaussiedlungen.

Weiterhin sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich zu berücksichtigen. Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans die Genehmigung der geplanten Bebauung der Eigentümer nicht im erforderlichen Maße oder nur mit Rechtsunsicherheiten möglich ist, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Glowe maßgeblich im Interesse der Grundstückseigentümer im Plangebiet. Die Änderung dient der Umsetzbarkeit der festgesetzten Nutzung.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 verursacht keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen:

baubedingt:

- durch die 1. Änderung entstehen keine geänderten baubedingten Belastungen, da die Art und Dimensionierung der Bebauung nicht geändert wird.

anlagebedingt:

- die zulässige festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen bleibt unverändert
- in der Gesamtbilanz (sh. Kap. 4) verringert sich die Straßenverkehrsfläche um 40 m² zu Gunsten von Sondergebietsflächen (+ 29 m²) und Grünflächen (+ 11 m²)
- der naturschutzfachliche Ausgleich infolge der Anpassung der Verkehrsanlage und des Abfallstellplatzes wurde bereits abschließend abgestimmt (sh. Kap. 2.4) und nachrichtlich in die hier vorgelegte 1. Änderung übernommen
- Auswirkungen durch die Anpassung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauGB auf die Bilanzierung ergeben sich nicht, das diese im Ursprungsplan bereits in entsprechendem Umfang berücksichtigt wurde. Alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden eingehalten, Gehölze werden nicht beseitigt.
- die Niederschlagswasserversickerung findet nach wie vor auf den Baugrundstücken statt.

² Schriftverkehr mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.07.2014.

betriebsbedingt:

- durch die 1. Änderung entstehen keine geänderten baubedingten Belastungen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Die mit der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 vorgenommenen Änderungen und nachrichtlichen Anpassungen sind nicht erheblich.

Schutzgebiete sowie die Berücksichtigung der Hinweise 1 – 5 des rechtskräftigen Plans bleiben nach wie vor unberührt.

Es verbleiben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt.

3.3 Finanzierung und Durchführung

Die städtebauliche Planung wird vollständig durch den Investor finanziert. Zwischen der Gemeinde Glowé und dem Investor wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Regelung der Finanzierung und Durchführung der bereits erfolgten Erschließung des Baugebietes sowie der ebenfalls umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 18 abschließend geregelt.

Der Gemeinde Glowé entstehen auch diesbezüglich keine Kosten.

4 Flächenbilanz

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Glowé resultieren folgende Flächenänderungen:

| | rechtskräftiger Bebauungsplan | Flächen- änderung | 1. Änderung des Bebauungsplans | |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------|
| | | | Fläche in m ² | Anteil in % |
| Sondergebiete Erholung | 12.911 | | | 58,4% |
| SO 1 | 9.061 | 132 | 9.193 | |
| SO 2 | 2.257 | -103 | 2.154 | |
| SO 3 | 1.593 | | 1.593 | |
| Verkehrsflächen | 1.168 | | | 5,3% |
| davon Verkehrsflächen (öffentlich) | 758 | | 758 | |
| davon Verkehrsflächen (privat) | 410 | -40 | 370 | |
| Grünflächen | 8.038 | | | 36,3% |
| davon öffentlich | - | - | - | |
| davon privat | 8.038 | 11 | 8.049 | |
| Plangebiet Gesamt | 22.116 | - | 22.116 | 100,0% |

STEINBRECHER U. PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG



[Handwritten signature]
Heike
Bürgermeister

ausgeführt: 5.2.2018