

Satzungsbeschluss über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. "Ferienhausanlage Wittower Heide" in Glowe

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 11.05.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	02.06.2021	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 26.8.2020 den Aufstellungsbeschluss Nr. GV 030.07.109/20 über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ gefasst. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Baufensters statt 2 aufgrund Erhalt der bestehenden Bebauung und Anbau eines Wintergartens statt Abbruch und Neubau. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Am 4.9.2020 wurde der städtebauliche Vertrag mit dem Eigentümer geschlossen (Beschluss-Nr. GV 030.07.116/20 vom 26.8.2020). Die Planung wurde am 8.9.2020 durch die Gemeinde beauftragt. Am 17.3.2021 wurde der Beschluss über die Billigung der Planunterlagen und die öffentliche Auslegung gefasst (Beschluss-Nr. GV 030.07.147/21). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 18.3.2021 beteiligt, die Planung wurde angezeigt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 8.4.2021 bis 11.5.2021 im Amt Nord-Rügen (auf die Besonderheiten wegen der Corona-pandemie wurde verwiesen) und im Internet unter www.b-planpool.de statt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in den Schaukästen, auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-planpool.de vom 23.3.2021 bis 13.4.2021. Es gingen nur 2 Hinweise, aber keine Anregungen und Bedenken von Bürgern oder Träger öffentlicher Belange ein. Mit dem Satzungsbeschluss ist das Planverfahren abgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Hinweise und Anregungen von Bürgern vorgetragen; ebenso erhielten die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen und der Nachbargemeinden Breege und Lohme nur 2 Hinweise und keine Anregungen. Eine Abwägung ist demnach nicht erforderlich.
2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) beschließt die Gemeindevertretung Glowe die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ betreffend das Flurstück 1/503 der Gemarkung Wittower Heide Flur 11, südlich

der L 30 am westlichen Ortseingang von Glowe in der Wittower Heide bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) als Satzung. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) und die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wurden nicht geändert.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt, die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.1. „Ferienhausanlage Wittower Heide“ mit der Begründung ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Glowe bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorschriften während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

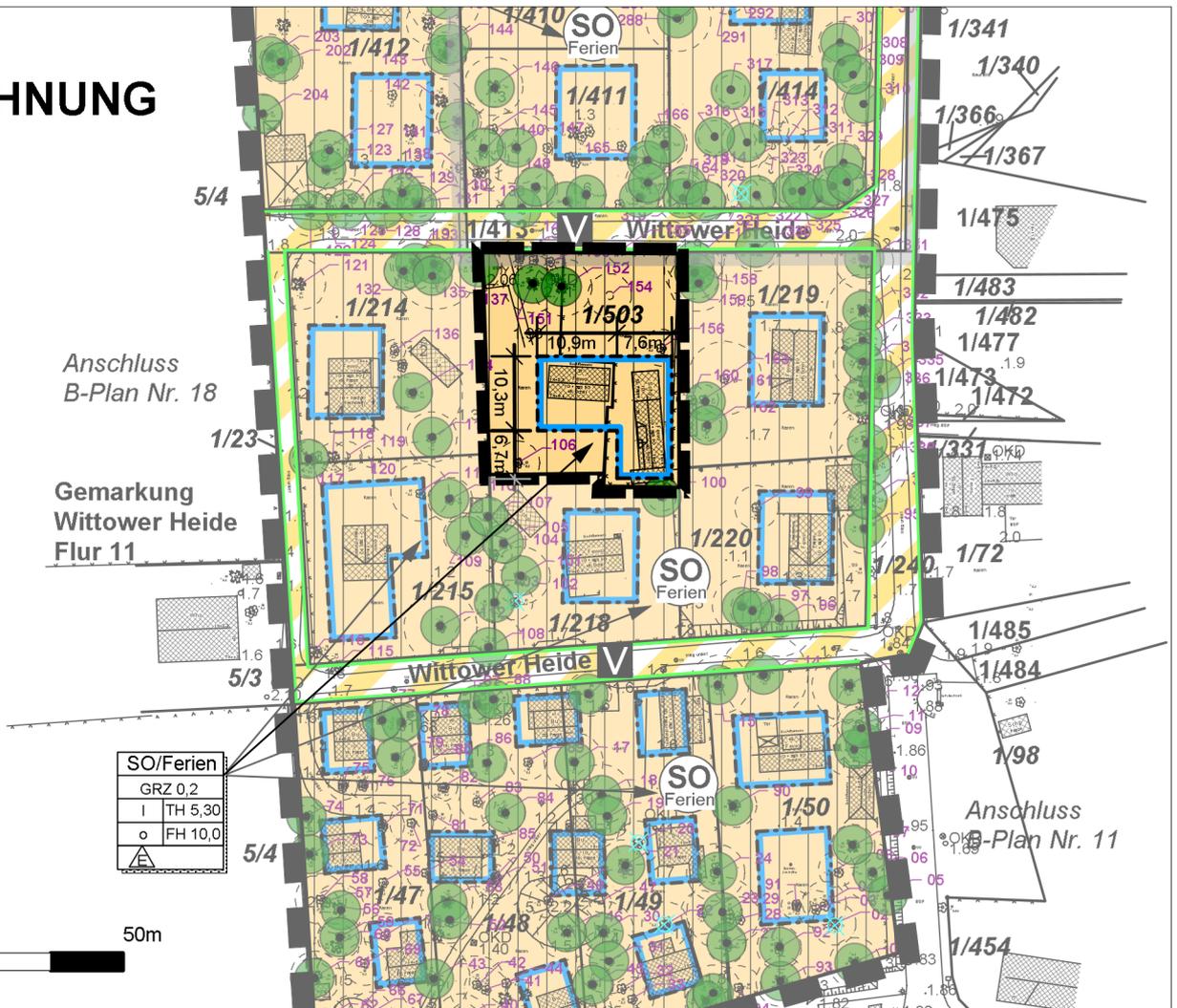
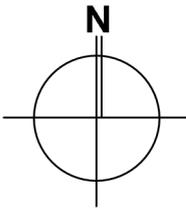
Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Glowe-11.1-5-Plan-satzung
2	Begründung

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1000



SO/Ferien	
GRZ 0,2	
I TH 5,30	
o FH 10,0	

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

Planzeichen Erläuterung

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
hier: Feriengebiet "Wittower Heide"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über HN
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

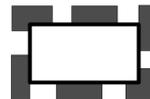


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide" ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 "Ferienhausanlage Wittower Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) bleiben in der jeweils aktuellsten Fassung gültig. Die Hinweise sind durch Hinweise zum Artenschutz ergänzt worden.



Übersichtskarte unmaßstäblich (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Glowe

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzung

lars hertelt |
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Glowe

**5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften**

Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

Satzung

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 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ umfasst nur das Grundstück Flurstück 1/503, Flur 11 der Gemarkung Wittower Heide, welches durch Vereinigung der Grundstücke 1/217 und 1/216 entstanden ist.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 4. Vereinfachten Änderung vom 13.04.2017 mit Stand vom 20.09.2017, der für den Bereich der Änderung hinsichtlich des Baufensters 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.1 soll die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich neu festgesetzt werden.

Der Eigentümer des Grundstücks möchte weiterhin an der bisherigen Nutzung des Grundstücks als Ferienhaus festhalten. In den letzten Jahren wurde die Altsubstanz auf dem Grundstück Wittower Heide 37 (ehemals 1/217) aufwendig grundsaniert. Ziel ist es, das ca. 35m² kleine Haus, um einen Wintergarten mit ca. 16m² zu erweitern. Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Grundfläche von 166 qm.

Anders als auf den ehemals geteilten Grundstücken (Flst. 1/216, 1/217), auf denen in der Summe die Bebauung mit zwei Gebäuden möglich war, ist das Baufenster nunmehr auf die Errichtung eines größeren Gebäudes zugeschnitten. 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 dem 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. 1/503) war zum Zeitpunkt der Planaufstellung (damals 1/217 und 1/216) bereits mit zwei kleinen Ferienhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung (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.

Angesichts der Größe des Grundstücks im Änderungsbereich von 833 qm lässt die GRZ von 0,2 eine Überbauung von insgesamt 166 qm zu. Die zulässige Gesamtversiegelung nach TF 1.4b i.V.m. § 19 (4) BauNVO beträgt 249 qm.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Beim Plangebiet handelt es sich um einen seit langem 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 Binnenboden 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.) Überflutungsfahr

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 Objektschutz 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.

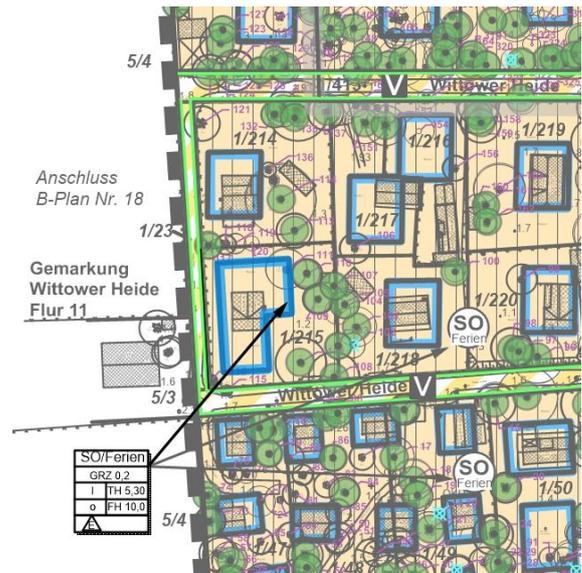


Abb. 1: Ausschnitt Planzeichnung, Stand 4. Änderung

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Mit der 5. Vereinfachten Änderung soll die im Planbereich zulässige Ferienhausnutzung erleichtert werden, indem die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche dergestalt angepasst wird, dass das bestehende nördliche Gebäude baulich um einen Wintergarten erweitert und damit die Nutzung zeitlich in das Frühjahr und in den Herbst verlängert werden kann.

Die geplante Erweiterung wird sich in das Gebiet einfügen, da zum einen der Anbau sich baulich unterordnet (s.Abb.2) und ähnlich große Bauvolumen z.B. in der östlichen Nachbarschaft vorhanden sind (Fl.St. 1/219).

Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche auf das südöstliche Bestandsgebäude erweitert, da dieses Gebäude weiterhin in Nutzung bleiben soll.

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



Abbildung 2: Computeranimation des Anbaus

2.2.) Flächenbilanz

Die 5. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

2.3.) Erschließung

Das Grundstück im Änderungsbereich ist bebaut und erschlossen. Die 5. 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 4. Änderung 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).

Grundsätzlich unterliegt der Baumbestand im Plangebiet der Baumschutzsatzung Glowe 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, Kirschlorbeer, 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.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht dem Abwägungsgebot. Aus Gründen der Vorsorge ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) grundsätzlich einzuhalten. Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen oben genannten Zeitraum vom zu verlegen. Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in der Planung ergänzt.

Glowe, Mai 2021

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 hinzuzufügen. 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.

5.4. Fällzeiten gemäß BNatSchG

Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) einzuhalten. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

5.5. Artenschutz

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind evtl. erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggbf. umzusetzen.