

## Beschluss über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wittower Heide Nord" in Glowe

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.05.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	01.06.2022	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	29.06.2022	Ö
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr (Vorberatung)		Ö

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 8.12.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ in Glowe gefasst. Der Beschluss wurde vom 17.12.2021 bis 7.1.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Sicherung der Finanzierung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vom 13.8.2020 (Beschluss-Nr. 030.07.048/19 vom 16.10.2019).

Die Planung wurde angezeigt und die Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.12.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Nord-Rügen sowie im Internet unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de) vom 4.1.2021 bis 21.1.2021 statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte ortsüblich vom 17.12.2021 bis 7.1.2022.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind auszuwerten und abzuwägen. Anhand des Ergebnisses ist der Entwurf zu erarbeiten.

### Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ in Glowe vorgebrachten Hinweise und Anregungen hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Von 16 von der Planänderung berührten Behörden und 3 Nachbargemeinden haben 13 Behörden und 3 Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Es gingen 3 Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung ein (2 Bürger) (ausführliche Abwägungsentscheidung in der Anlage):
  - a) berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:
    - Landesforst MV

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
- EWE
- E.dis AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bürger 1 (Stellungnahme vom 20.2.2022)

**b) teilweise berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:**

- Landkreis Vorpommern-Rügen
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

**c) folgende Behörden/Nachbargemeinden hatten keine Hinweise und Anregungen zur Planung:**

- Landesamt für Innere Verwaltung MV
- Straßenbauamt Stralsund
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Industrie- und Handelskammer zu Rostock
- Gemeinde Lohme
- Gemeinde Breege
- Gemeinde Sagard

**d) nicht berücksichtigt werden Hinweise und Anregungen von:**

- Bürger 1 (Stellungnahme vom 17.1.2022)
- Bürger 2

2. Das Bauamt Nord-Rügen wird beauftragt die Behörden und Bürger, die Hinweise und Anregungen gegeben haben, unter Angabe von Gründen von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n

1	Abwägungsvorschlag
2	Vorentwurf (nur zur Information und besseren Verständnis des Abwägungsvorschlages)

**Abwägungsvorschlag**

**Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 BauGB zum B-Plan Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ der Gemeinde Glowe**

**1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

**1.1) Landkreis Vorpommern Rügen (Stellungnahme vom 03.Februar 2022)**

**I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Die Gemeinde plant die Schaffung eines Sondergebiets Feriengebiet im Sinne des § 10 BauNVO mit Zulässigkeit von Ferien- und Wochenendhäusern, sowie Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen. Den Planunterlagen fehlt insgesamt die Benennung der städtebaulichen Ziele nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planungsziele sind in der Begründung darzulegen, unter Bezug auf das konkrete Vorhaben.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.</p>
<p>Es ergeben sich Zweifel an den Ausführungen zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (Seite 7 der Begründung). Eine tatsächliche Begründung ist nicht vorhanden und ist zwingend zu ergänzen. Das Plangebiet liegt im Flächennutzungsplan teilweise auf einer als „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ dargestellten Fläche, sowie mit einem nicht untergeordneten Teil des Planungsbereich in einer dargestellten Waldfläche.</p> <p>Warum entwickelt sich ein im Bebauungsplan festgesetztes Ferienhausgebiet aus einer Waldfläche? Warum wird keine Berichtigung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ für den gesamten Planbereich durchgeführt? Diesseitig wird eine Berichtigung für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Waldfläche wird zukünftig dargestellt. Eine Berichtigung, die den Fortfall der Waldfläche zum Gegenstand hätte, ist daher nicht erforderlich.</p>

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des tatsächlich vorhandenen, sowie festgesetzten Waldes im Flächennutzungsplan zwingend die Forst zu beteiligen ist, und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Forst ist an der Planung beteiligt. Aus der Stellungnahme der Forst ergeben sich Änderungen insbesondere im östlichen Planbereich.</p>
<p>Die vorliegende Planung soll im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden. Die wesentlichen Verfahrensgrundsätze sind immer in der Begründung zu benennen in Bezug auf das konkrete Planungsvorhaben.</p> <p>Die Verfahrensdarstellung auf Seite 6 der Begründung verfehlt die Mindestanforderungen. Dem Verfahren nach § 13a BauGB angepasste Planungsziele sind in den Planunterlagen nicht benannt. Insoweit reichen die Ausführungen auf Seite 6 der Begründung, dass „angesichts des Planungsziels (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) die Planung generell eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB“ darstellt, nicht aus.</p> <p>Was sind die städtebaulichen Planungsziele? Was ist eine generelle Maßnahme der Innentwicklung im konkreten Bezug auf den Plan? Zur Verfahrenswahl ist die tatsächliche Grundfläche des Planungsvorhabens zu benennen und § 13a Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauGB gegenüber zu stellen, damit ein fachkundiger Bürger ebenfalls die Begründung nachvollziehen kann. Die Begründung muss überarbeitet werden, wobei die Planungsziele sowie die Verfahrens-voraussetzungen des § 13a BauGB konkret und planungsspezifisch zu benennen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abschnitte zu den Planungszielen und zur Verfahrenswahl werden jeweils ergänzt (Seite 6 und 7 der Begründung).</p>
<p>Entsprechend den textlichen Festsetzungen Teil B wurde im Sondergebiet Ferienhaus- und Wochenendhäuser, sowie Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen für zulässig erklärt, wobei die Anzahl der Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen im Plangebiet nicht definiert wurde.</p> <p>Die Festsetzung ist insoweit nicht hinreichend bestimmt. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ermöglicht es, in einem Sondergebiet, das der Erholung dient, vorhandene gebietsfremde Bauvorhaben (hier: Wohngebäude) durch Festsetzungen zu sichern. Voraussetzung dafür ist, dass das gesamte Plangebiet trotz der bestandssichernden Festsetzungen sein Gepräge als Gebiet zu Erholungszwecken wahr.</p> <p>Die Festsetzung eines Sondergebiets, in dem neben der Bebauung zu Erholungszwecken Wohnnutzung über einen vorhandenen Bestand hinaus zulässig ist, ist unwirksam.</p> <p>Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebiets für die Erholung nicht vereinbar. Prägendes Merkmal</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie laufen jedoch ins Leere. Die Festsetzung einer (dauerhafte) Wohnnutzung ist nicht Gegenstand der Planung. Vielmehr ist Gegenstand der Planung das freizeitorientierte Wohnen.</p> <p>Die Zulässigkeit einer Betriebs-/ Betreiberwohnen ist auch in dieser Gebietskategorie zulässig, denn „... Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“ Zur Versorgung des Gebiets zählen auch Betriebs- und Betreiberwohnungen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Betriebswohnen erlischt mit der Aufgabe eines Betriebs. In der Begründung wird zusätzlich nochmals darauf hingewiesen, dass das Betreiberwohnen mit dem Wegfall des Betriebs erlöscht und Dauerwohnen mit der Planung ausgeschlossen bleibt.</p>

<p>der in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten ist das gelegentliche Wohnen während der Freizeit. Sondergebiete nach § 10 BauNVO kommen daher grundsätzlich nicht für Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht, die dem dauernden Wohnen dienen; dies ist den Baugebieten nach den §§ 2 ff. BauNVO vorbehalten. Die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung wertet die Baunutzungsverordnung als städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsarten, die sich nicht ähneln, sondern „grundverschieden“ sind. Die Begründung auf Seite 12 legt nahe, dass die Betriebs- und Betreiberwohnungen zur dauerhaften Wohnnutzung vorgesehen, mit der Begründung von Organisation der Betriebsabläufe und Grundstückspflege. Im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke jeweils in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen stehen. Daher ist anzunehmen, dass langfristig der Gebietscharakter eines Ferienhausgebietes nach § 10 BauNVO nicht gewährleistet werden kann, weil jeder Eigentümer die Möglichkeit einer Betriebs- und Betreiberwohnungen hat und eine schleiche Umnutzung zum Dauerwohnen zu befürchten ist. Die Festsetzung des Gebietscharakters ist zu überprüfen.</p>	
<p>Der Maßstab der Planzeichnung entspricht nicht der Maßstabsangabe 1:1.000 und ist zwingend anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar. Zur besseren Überprüfung wird eine Maßstabsdarstellung ergänzt.</p>
<p>Ebenfalls fehlt die Bemaßung der Baufelder. Diese ist nachzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, es werden wesentliche Maße ergänzt.</p>
<p>Die Flurangaben sind zu überprüfen. Aus der Planzeichnung (ohne Maßstab) ist nicht erkennbar, ob Flurstück 1/176 noch im Geltungsbereich ist, oder nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der Geltungsbereichsdarstellung ergibt sich, dass das besagte Grundstück nicht im Geltungsbereich liegt. Es ist auch nicht bei der Aufzählung der betroffenen Grundstücke (Kapitel 1.1 Geltungsbereich der Begründung) gelistet.</p>
<p>Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überplant teilweise die Geltungsbereiche des Bebauungsplan Nr. 11.1 „Ferienhausanlage Wittower Heide“ mit Rechtskraft seit dem 02.10.2003 in seiner Ursprungsfassung, sowie den Bebauungsplan Nr. 27 „Wittower Heide West“ mit Rechtskraft seit dem 07.11.2015. Die Bebauungspläne überschneiden sich ausschließlich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ohne Ausweisung einer Verkehrsfläche, würde es sich bei der Planung um einen einfachen Bebauungsplan handeln, was Konsequenzen für die Bauantragsstellung hat. Die dargestellte Verkehrsfläche „ersetzt die ausgewiesene Verkehrsfläche des BP 27 „Wittower Heide West“.</p>
<p>Es wurde eine abweichende Bauweise von a=16 Metern festgesetzt, jedoch in der Planzeichnerklärung eine maximale Gebäudelänge von 17 Metern benannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es gilt die Festsetzung als abweichende Bauweise von 17m. Die Darstellungen werden vereinheitlicht.</p>
<p>Das Planzeichen 13.3 Anl. PlanZV (Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB)) wurde in der Planzeichnung verwendet, fehlt jedoch in</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Darstellungen werden überarbeitet.</p>

<p>der Planzeichenerklärung und Begründung. Das Planzeichen 15.06.00 ist zwar in der Planzeichenerklärung vorhanden, jedoch nicht Planzeichnung und Begründung. Die Planzeichnung, Planzeichenerklärung und Begründung sind aufeinander abzustimmen.</p>	
<p>Die gesetzliche Grundlage der örtlichen Bauvorschriften § 86 LBauO M-V ist in der Präambel mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. § 86 LBauO M-V ist in der Präambel erwähnt. Es wird aktualisiert auf 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).</p>
<p>Zudem weise ich darauf hin, dass nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in der rechtlichen Würdigung grundsätzlich unterschiedlich zu behandeln sind und insoweit auch in der Gliederung voneinander zu trennen sind.</p> <p>Der § 9 Abs. 1 BauGB regelt die Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen. § 9 Abs. 6 BauGB regelt jedoch die nachrichtliche Übernahme, d.h. Festsetzungen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden.</p> <p>Es ist jeweils zu prüfen, ob es sich um eine tatsächliche Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 BauGB oder um eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB handelt. Zu beachten ist, dass „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“ i.S.d. § 9 Abs. 6 BauGB insbesondere rechtskräftig abgeschlossene privilegierte Fachplanungen sind. Die nachrichtliche Übernahme dieser Festsetzungen hat im Wesentlichen die Aufgabe darauf aufmerksam zu machen, dass die Nutzung der Flächen durch überlagernde verbindliche Planungen beschränkt sein können. Die nachrichtliche Übernahme führt nicht dazu, dass eine fremde Planung damit den Charakter einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 -26 BauGB erhält.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Im Übrigen mahne ich wiederholt die Notwendigkeit einer einheitlichen Zitierweise von Rechtsvorschriften bzw. Rechtsgrundlagen an und verweise insoweit auf die Vorgaben des „Handbuchs der Rechtsförmlichkeit“<sup>1</sup>. Bebauungspläne werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und stellen somit Rechtsnormen dar. Daher müssen sie dem rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit genügen. Im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit ist die Satzung entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die in der Praxis übliche Form einer Satzung über einen Bebauungsplan besteht aus einem einzigen Plan, auf dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung, die Hinweise und die Verfahrensvermerke in ihrer Gesamtheit enthalten sind. Die hier gewählte Form erschwert die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für die Satzungsunterlagen beachtet. Die auszufertigenden Unterlagen werden sich an den gesetzlichen Bestimmungen orientieren.</p>

<p>Handhabung der Satzung und trägt nicht zur schnellen und fehlerfreien Lesbarkeit bei.</p> <p>Es wäre wünschenswert für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einen maßstäblichen Satzungsentwurf, der die übliche Form aufweist, den Planunterlagen anbei zu legen.</p>	
<p>Aus dem Textteil (B) des Satzungsvorentwurfs unter III.4, sowie aus der Begründung Seite 7 und 10 kann entnommen werden, dass sich das Plangebiet teilweise im Küstenschutzstreifen befindet. Durch nachrichtliche Übernahme ist in der Planzeichnung sowie in der Planzeichenerklärung ist kenntlich zu machen, wo der Küstenschutzstreifen tatsächlich liegt und welche gesetzliche Grundlage zur Anwendung gebracht wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet (s.o.).</p>
<p>Auf Seite 8 der Begründung im Punkt 1.3.3. bedarf es einer redaktionellen Änderung zu „Bestandsbebauung“. Mithin ist der Vorentwurf orthografisch zu überprüfen, u.a. in der Planbezeichnung in der Präambel.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

## II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen unter I.1.1 (Textliche Festsetzung Teil B) sind neben Ferien- und Wochenendhäusern auch Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen zulässig. Es ist nicht erkennbar um welche Betriebe (gegenwärtig und zukünftig) es sich in dem B-Plan Gebiet handeln soll, der eine Betriebs- bzw. Betreiberwohnung zuzuordnen wäre.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine Festlegung des Betreiberwohnens zu bestimmten Anlagen ist nicht vorgesehen. Auf die grundsätzliche Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnen in Feriengebieten nach § 10 BauNVO wird verwiesen. Grundsätzlich können für jede Ferienanlage Betriebs-/Betreiberwohnungen entstehen.</p>

## III. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>In der vorliegenden Begründung wird der durch die L30 erzeugte Verkehrslärm als für das Baugebiet relevante Emissionsquelle genannt und bewertet. Die Bewertung stützt sich jedoch auf Berechnungsprogramme, die auf alten Berechnungsvorschriften (hier: RLS90) basieren und daher lediglich für orientierende Rechnungen zur Anwendung kommen können. Seit März 2021 ist die Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS) Ausgabe 2019 verbindlich anzuwenden. Somit sind die in der Begründung dargelegten Berechnungsergebnisse fachlich falsch! Der Plan wird rechtlich angreifbar.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Berechnungsgrundlage für die Lärmauswirkung wird aktualisiert, ein entsprechendes Gutachten wird angefertigt.</p>

<p>Für das Bauplanverfahren sind im Rahmen einer Schallprognose von einem fachkundigen Ingenieurbüro auf der Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der RLS 19 die Beurteilungspegel zu berechnen und mit den Orientierungswerten nach dem Beiblatt zur der DIN 18005 zu vergleichen. Im Anschluss können aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden.</p>	
<p>Sofern keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, sind auf der Grundlage der DIN 4109/1 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe 2018, Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan auszuweisen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan müssen Angaben zum erforderlichen baulichen Schallschutz und zur Belüftung der schutzbedürftigen Räume enthalten sein.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend den Ergebnissen der anzufertigenden Schallprognose beachtet.</p>

#### IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Durch das Vorhaben werden <i>Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung</i> nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Pflicht zur <i>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</i> des Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln. Der ZWAR entscheidet nach seinem Satzungsrecht, ob und wie er die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gewährleisten kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.</p>
<p>Unter Punkt 2.4.1 der Begründung ist erläutert, dass das Niederschlagswasser angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden kann, wegen des geringen Grundwasserabstandes jedoch nur über eine Flächenversickerung realisierbar ist. Dabei wurde festgestellt, dass im Umfeld des Plangebietes einheitliche Mittelsande vorhanden sind, die eine Versickerungsfläche von 1/5 der versiegelten Fläche erforderlich machen.</p> <p>Durch entsprechende textliche Festsetzungen bzw. zeichnerische Darstellungen ist im Bebauungsplan unbedingt sicherzustellen, dass auf den zu bebauenden Grundstücken eine Versickerungsfläche von 1/5 der versiegelten Fläche vorhanden sein muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.</p>
<p>Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans mit dieser Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die Grundstückseigentümer und für die Träger der Straßenbaulast das Erlaubniserfordernis für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWAA-138.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## V. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Baudenkmale</i></p> <p>Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p><i>Bodendenkmale</i></p> <p>Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## VI. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planzeichen verdecken teilweise Flurstücksgrenzen und -nummern.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird reaktionell überarbeitet.
Die Benennung des Plangebietes fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Darstellung in der Planzeichnung sowie Kapitel 1.1 der Begründung verwiesen.
Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Kapitel 1.1 der Begründung verwiesen.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Für die Bestätigung der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<i>Begründung</i> Unter dem Punkt 1.1.) „Geltungsbereich“ ist die Auflistung der vom Geltungsbereich betroffenen Flurstücke zu überprüfen.	
--	--

## VII. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Werden wesentliche Veränderungen an der Erschließungsstraße (Gemeindestraße) vorgenommen, bedarf es im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes M-V (StrWG MV) einer Genehmigung nach § 10 StrWG MV.	Der wird zur Kenntnis genommen.

## VIII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung (2.4.1) zu den Planungsunterlagen hinzu bzw. tauschen Sie den ggf. bestehenden gegen den nachfolgenden aktuellen Hinweis aus: „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“	Der Hinweis wird beachtet.
Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten: Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgasen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle Grundstücke sind von der vorgesehen Erschließung aus anfahrbar. Ein Rückwärtssetzen ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.
Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepaltenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 – 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder –schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-	s.o.

<p>033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendepfadenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p>	
<p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“</p> <p>Das bedeutet: 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p> <p>2. Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).</p> <p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.</p>
<p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Privatstraßen werden mit der Planung nicht festgesetzt.</p>
<p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der § 15 Absatz 5</p>	<p>s.o.</p>

<p>der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungs-ort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p>	
<p>Sollten die o.g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits erschlossen.</p>

### 1.2) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 22.12.2021</u></p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes über die bestehende Gemeindestraße „Wittower Heide“ erfolgt, sind zu dem Bebauungsplan Nr. 39 "Wittower Heide Nord", Gemeinde Glowe aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Gemeindestraße</p>
<p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

### 1.3) Landesforst M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme 1 vom 28.01.2022</u></p> <p>im Abstand von 30 m um den Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V'.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei dem Flurstück 1/83, Flur 11, Gemarkung Wittower Heide reicht östlich der Wald bis auf 10 m an das bestehende Gebäude bzw. an das festgelegte Baufeld heran. Der nach § 20 Landeswaldgesetz' erforderliche Waldabstand von 30 m wird demnach nicht eingehalten. Forstbehördlich ist eine Bebauung des Flurstückes 1/83 daher nicht genehmigungsfähig. Das bestehende Gebäude genießt lediglich Bestandsschutz.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Auch bei dem westlichen Geltungsbereich des B-Planes befindet sich Wald im Sinne des Waldgesetzes (Waldflurstück 6/8) im 30 m Waldabstandsbereich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nach § 3 Absatz 2 Ziffer 1 der Waldabstandsverordnung<sup>2</sup> kann das Forstamt Ausnahmen zulassen bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern durch die vorhandene Bebauung der geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.</p> <p>Durch die vorhandene Bebauung der Flurstücke 1/177+1/166 und 1/180 entsteht der örtlich „geprägte Waldabstand“. Eine Ausnahme nach § 3 Absatz 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> wird in Aussicht gestellt.</p>	
<p>Nach Punkt 1.2.1 der textlichen Festsetzung des B-Planes sind Garagen 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).</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Auf den Flurstücken 4/1, 6/1 und 6/8, Flur 7 befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der Geltungsbereich des B-Planes reicht bis auf wenige Meter an den Wald heran. Hier wird der nach § 20 Landeswaldgesetz erforderliche Waldabstand von 30 m nicht eingehalten.</p> <p>Nach § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> kann das Forstamt Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zulassen bei ebenerdigen überdachten oder nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Eine Ausnahme nach § 2 Ziffer 1 der WAbstVO M-V<sup>2</sup> wird in Aussicht gestellt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Nach § 5 Satz 1 der Waldabstandsverordnung beteiligt die Forstbehörde vor Zulassung einer Ausnahme hiervon betroffene Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverfahrensgesetzes. Daher wurden die betroffenen Waldeigentümer (hier der Verwalter des FLS 1/85; Rügen Projektentwicklung GmbH) durch das Forstamt beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis zum 28. Januar 2022 ist im Forstamt keine Stellungnahme angrenzender Waldbesitzer eingegangen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Hinweis: Durch die vorhandene Bebauung der Flurstücke 1/177+1/166 und 1/180 entsteht der örtlich „geprägte Waldabstand“. Der von Ihnen im B-Plan eingezeichnete „örtlich geprägte Waldabstand“ geht jedoch über das im Flurstück 1/177 eingezeichnete Baufeld hinaus. Sie endet jedoch in nördlicher Richtung an dem Gebäude entlang der westlichen Baugrenze.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. .
<p>Das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.</p>	Der Hinweis wird beachtet. Das Baufeld auf dem Flurstück 1/83 entfällt.

Das Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn das Baufeld auf dem Flurstück 1/83 entfällt.	
---	--

<u>ergänzende Stellungnahme vom 30.03.2022</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>bei dem Flurstück 1 /83, Flur 11, Gemarkung Wittower Heide reicht östlich der Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V' bis auf 10 m an das bestehende Gebäude bzw. an das festgelegte Baufeld heran. Der nach § 20 Landeswaldgesetz' erforderliche Waldabstand von 30 m wird demnach nicht eingehalten.</p> <p>Da das geplante Vorhaben auf dem FLS 1/83 nicht im überwiegend öffentlichen Interesse liegt, ist die beantragte Baufensterausweisung auf dem Flurstück 1/83 forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Das bestehende Gebäude genießt lediglich Bestandsschutz.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Das Gleichheitsprinzip findet hier keine Anwendung. Da bei dem westlich liegenden Baufenster durch die vorhandene Bebauung der Flurstücke 1 /177+1 /166 und 1 /180 der örtlich „geprägte Waldabstand entsteht" und hier eine Ausnahme nach § 3 Absatz 2 Ziffer 1 der Waldabstandsverordnung M-V<sup>2</sup> ermöglicht.</p> <p>Für das östlich liegende Baufenster auf dem Flurstück 1/83 ist diese Regelung aufgrund der Randlage und der Nähe zum Wald nicht anwendbar. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes liegen bei dem Flurstück 1/83 nicht vor.</p> <p>Das forstbehördliche Einvernehmen zur Baufensterausweisung auf dem Flurstück 1/83 wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.4) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 19.01.2022</u></p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die Geländehöhen im Geltungsbereich des BBP werden mit ca. 1,40 m bis 2,00 m NHN angegeben. Für den Bereich der Ortslage Glowe gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,10 m NHN aus Richtung Gr. Jasmunder Bodden sowie ein BHW von 2,60 aus Richtung Ostsee. Bei diesen BHW handelt es sich um Ruhewasserstände und es ist jeweils entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenauflauf in Ansatz zu bringen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Aufgrund der Belegenheit des Plangebietes südlich von Küstenschutzanlage und Straße ist eine Überflutung aus Richtung Ostsee bei einem Extremereignis als gering zu bewerten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Der Boddendeich Glowe allerdings ist in seinem derzeitigen Ausbauzustand nicht in der Lage bei Eintritt eines Extremereignisses dieses zu kehren und einen wirksamen Schutz des Hinterlandes zu gewährleisten.</p> <p>Dieser Überflutungsgefährdung aus Richtung Gr. Jasmunder Bodden wird unter 1.1.3. der Textlichen Festsetzungen (Teil B) mit der Festschreibung der OK FF EG auf 2,10 m NHN und dem Verzicht auf Unterkellerung Rechnung getragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Darüber hinaus ist neben der Kennzeichnung des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW zu gewährleisten.</p> <p>Dieses ist auch unter III.4 der nachrichtlichen Übernahmen zu ändern, denn ein Objektschutz im Ermessen der Bauherren ist hier nicht mehr ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Textliche Festsetzung wird ergänzt.</p>
<p>Zu ändern ist auch Ziffer 1.4.3. der Begründung.</p> <p>Unter Ziffer 1.3.2. der Begründung ist strikt zu unterscheiden zwischen dem 150m-Gewässerschutzstreifen gemäß Naturschutzrecht und dem 200m - Streifen gemäß § 89 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866).</p> <p>Dieser umfasst den Bereich in einem Abstand von 200m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie den Vorstrandbereich (seewärts des Strandes gelegener Meeresbereich bis zu einer von Seegangswirkung unbeeinflussten Wassertiefe).</p> <p>Ziffer 1.4.2. der Begründung ist um das Küstenschutzgebiet „Schaabe“, festgeschrieben in § 136 LWaG zu ergänzen.</p> <p>Die Planung ist zu überarbeiten und mir erneut vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt und geändert.</p>
<p>Abschließend sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass obigem BHW u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt.</p> <p>Neueste Expertenmeinungen lassen jedoch einen höheren klimabedingten Meeresspiegelanstieg besorgen. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in den Planungen zu beachten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Planung ergänzt.</p>

Ich empfehle daher dringend, innerhalb des Verfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen, geplante Nutzungen kritisch zu bewerten und ggf. Schutzmaßnahmen entsprechend zu planen.	
Naturschutz, Altlasten und Bodenschutz: Belange werden nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.  Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.5) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 13.01.2022</u></p> <p>Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M/V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:</p>	
<p><b>1. Trinkwasserver-, Schmutzwasserentsorgung</b></p> <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut und mit öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen erschlossen. Neu- und Erweiterungsbauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die bestehende Erschließung wird in der Begründung verwiesen.
<p><b>2. Niederschlagswasserentsorgung</b></p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die da-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden, jedoch wegen des geringen Grundwasserabstandes nur über eine Flächenversickerung.</p> <p>Für die Versickerung ist demnach eine Fläche im Umfang von ca. 1/5 der versiegelten Fläche erforderlich, die bei entsprechender Retention weiter verringert werden kann.</p> <p>Darauf wird in der Begründung hingewiesen.</p>

<p>für erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.</p> <p>Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.</p>	
<p><b>3. Löschwasserversorgung</b></p> <p>Mit den sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können maximal folgende Löschwassermengen bereitgestellt werden: Hy-Nr. 12044 maximal 96,00 m<sup>3</sup>/h, Hy-Nr. 12046 maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h und Hy-Nr. 12047 maximal 24,00 m<sup>3</sup>/h. Diese Werte sind als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 96,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser verfügbar ist.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden u. a. dem Amt Nord-Rügen übergeben.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Diese sind mit der für den Brandschutz zuständigen Gemeinde unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzustimmen</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung dargestellt.</p>
<p><b>4. Breitbandausbau</b></p> <p>Vom ZWAR wurden in Glowe, in der Hauptstraße bereits die Leerrohre (Flatliner) für ein Glasfaserhauptkabel verlegt. Nach Fertigstellung ist ein Anschluss der Grundstücke im Plangebiet möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in der Planung ergänzt.</p>
<p><b>5. Allgemeines</b></p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1) sind vom Bauherren / Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Erschließung von B-Plangebietem erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1.6) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 18.01.2022</u></p> <p>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft (Abteilung 5)</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ der Gemeinde Glowe, Vorentwurf vom 09.11.2021</p> <p>[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Wittower Heide Nord“ der Gemeinde Glowe, Vorentwurf vom 09.11.2021</p>	
<p>Das LUNG begrüßt die Betrachtung des Verkehrslärms ausgehend von der L 30 auf das Plangebiet im Vorfeld der Planaufstellung und unterstützt diese Vorgehensweise.</p> <p>Den Annahmen und Ausführungen hinsichtlich der Immissionen in [2] kann aus folgenden Gründen jedoch nicht zweifelsfrei zugestimmt werden:</p> <p>1. Mit Hilfe des vom Planer genutzten Straßenverkehrslärm-Rechners (<a href="http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lanq_dtv.html">http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lanq_dtv.html</a>) und den in [2] aufgeführten Angaben (Gemeindestraße, DTV = 6500 Kfz/Tag, Baugrenze in einem Abstand von 31 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn bei einem Immissionsort im Dachgeschoss in 5 m Höhe) wird der Mittelungspegel von 58 dB(A) „tags“ erst unterhalb einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erzielt. Das LUNG geht davon aus, dass diese Geschwindigkeit für die L 30 deutlich zu gering gewählt ist.</p> <p>2. Zudem handelt es sich bei der Hauptstraße (L 30) nicht um eine Gemeindestraße.</p> <p>Somit ist gemäß der DIN 18005-1:2002-07 die Straßengattung „Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen“ zu wählen.</p> <p>3. Aus Sicht des LUNG ist die RLS-19 als Erkenntnisquelle auf aktuellem Stand der Lärmwirkungsforschung als Berechnungsvorschrift anzuwenden und nicht mehr die vom Straßenverkehrslärm-Rechners verwendete RLS-90.</p> <p>Die Diagramme des Anhangs A der DIN 18005-1:2002-07 lassen überdies deutlich höhere Pegel („tags“ ca. 65,5 dB(A) und „nachts“ ca. 55,5 dB(A)) vermuten.</p> <p>Die Berechnungsergebnisse in [2] und die daraus resultierenden Festsetzungen in [1] sind zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise Nr. bis Nr.3 werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wird ein Schallgutachten zur genauen Lärmermittlung angefertigt.</p>

## 1.7) EWE Netz GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16.12.2021</u></p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.</p> <p>Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 1.8) E.DIS

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 14.12.2021</u></p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	
Im Bereich der Zuwegung befinden sich Anlagen- teile unseres Unternehmens, die zum Teil im Zuge der Arbeiten des Zweckverbandes mit erneuert wurden. Hierbei handelt es sich sowohl um Kabel im Mittelspannungs- als auch im Niederspan- nungsbereich. Sollten diese baubehindernd wir- ken, ist schriftlich ein Antrag auf eine Baufeldfrei- machung zu stellen.	Der Hinweis ist im rahmen der Planumsetzung zu beach- ten.

### 1.9) IHK zu Rostock

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.01.2022</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.10) LaiV – Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 15.12.2021:</u> in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vor- pommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (An- lage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermes- sungs- und Katasterbehörden, da diese im Rah- men von Liegenschaftsvermessungen das Aufnah- mepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.11) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 15.12.2021:</u> Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzi- piell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwer- tige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p>	
<p>Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist.</p> <p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind mit der Planumsetzung zu beachten.</p>
<p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) 8 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin:</p> <p>Hier heißt es unter anderem, Zitat: Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind mit der Planumsetzung zu beachten. Es handelt sich um einen Planbereich, der bereits erschlossen ist.</p>
<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.	
--	--

**2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise**

- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (28.01.2022)

**3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise**

- Gemeinde Lohme (14.12.2021)
- Gemeinde Breege (16.12.2021)
- Gemeinde Sagard (17.12.2021)

**4) Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

**4.1) Bürger 1**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.02.2022:</u>  wir bitten um Änderung sowie Ergänzung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans des Flurstücks 1/177.  Graphisch ist es aufgeführt, jedoch nicht wörtlich.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**4.2) Bürger 1**

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 17.01.2022:</u>  vielen Dank für die Zusendung des Bebauungsplamentwurfes der unser Grundstück Wittower Heide 9, Flur 11, Flurstück 1/83, betrifft, Leider können wir mit dem vorliegenden Entwurf nicht einverstanden sein, da er die für uns wichtigen Ziele nicht berücksichtigt, Somit gehen wir hiermit zu diesem Entwurf zu Flur 11, Flurstück 1/83, Wittower Heide 9, Glowe, in Widerspruch.</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.  Ein Widerspruch ist nur im Rahmen eines erlassenen Verwaltungsaktes möglich. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt- mithin ist ein Widerspruch nicht möglich. Das Schreiben wird als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gewertet und behandelt.</p>
<p>Wir wünschen uns eine Lösung, bei der für unser Grundstück eine bebaubare Fläche in dem Planbereich entsteht, der auch von unseren westlichen Nachbarn als Bauland genutzt wird.  Dazu geben wir gern das Baufeld im Norden auf und möchten es vergrößert nach Süden verlagern, Da durch diesen Planungsschritt Bäume in unserem südlichen Grundstücksbereich verloren gehen werden, sind wir gern bereit, unseren nördlichen Grundstücksteil mit Ersatzpflanzungen aufzuforsten.  Sollten Sie zu unseren Vorstellungen weitere Abstimmungen wünschen, kontaktieren Sie uns gerne oder teilen uns Kontaktmöglichkeiten mit Ihnen mit, dann werden wir uns an Sie wenden,</p>	<p>Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen. In einer ersten Stellungnahme der Landesforst stellte diese fest:  „Bei dem Flurstück 1/83, Flur 11, Gemarkung Wittower Heide reicht östlich des Waldes bis auf 10 m an das bestehende Gebäude bzw. an das festgelegte Baufeld heran. Der nach § 20 Landeswaldgesetz' erforderliche Waldabstand von 30 m wird demnach nicht eingehalten.  <u>Forstbehördlich ist eine Bebauung des Flurstückes 1/83 daher nicht genehmigungsfähig.</u>  Das bestehende Gebäude genießt lediglich Bestandschutz.“  Auf Anfrage, ob es sich für diesen Bereich nicht um einen baulich geprägten Waldabstand handelt, stellte die Landesforst fest:  „Für das östlich liegende Baufenster auf dem Flurstück 1/83 ist diese Regelung aufgrund der Randlage und der Nähe zum Wald nicht anwendbar. Die Voraussetzungen</p>

	<p>für eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstandes liegen bei dem Flurstück 1/83 nicht vor.“</p> <p><u>Die festgestellte Waldgrenze liegt so, dass sich der einzuhaltende 30-m Waldabstand vollständig auf dem Grundstück 1/83 abbildet.</u></p>
--	---

#### 4.3) Bürger 2

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 18.01.2022:</u></p> <p>mein Grundstück, Wittower Heide 6. Flur 11 Flurstück 1/295, hat 1.550m<sup>2</sup> und eine Straßenfront von ca. 35 Meter. Ich möchte das Grundstück teilen. Dafür reicht das im Entwurf ausgewiesene Baufeld nicht. Das Baufeld müsste in südliche Richtung erweitert werden. Ich bitte zu prüfen, ob diese Möglichkeit besteht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit einer zusätzlichen Bebauung nach Süden hin würde sich eine Neubebauung heute im Bestand schon aus zwei städtebaulichen Gründen nicht in die Umgebung einfügen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zwischen der Straße und der bestehenden Bebauung im Plangebiet besteht mindestens ein Abstand von 10,0m. Dies soll mit der Planung auch nicht geändert werden. Es wird weiterhin eine Bebauung gewünscht, die deutlich von der Straße abgerückt ist.</li> <li>2. Mit einer Bebauung in Richtung Süden, würde das Bestandsgebäude zu einer Bebauung in der zweiten Reihe. Eine zweireihige Bebauung mit Hauptnutzungen ist derzeit im Plangebiet nicht vorhanden und wird mit der Planung auch nicht angestrebt.</li> </ol>

#### 5) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 10.02.2022:</u></p> <p>mit dem o.g. Vorhaben soll in dem festgesetzten Erholungssondergebiet nach § 10 Bau NVO neben der Ferienhausnutzung zukünftig auch Wochenendhausnutzungen sowie Betriebs- und Betreiberwohnungen zugelassen werden. Das 0,9 ha große Plangebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern geprägt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe ist der Bereich als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO „Feriengebiet“ ausgewiesen. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Wittower Heide“ wurde eine klare Abgrenzung und räumliche Verteilung der Nutzungsarten Wohnen und Tourismus als Zielstellung für diesen Bereich formuliert und mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Glowe umgesetzt.</p>	<p>Die Darstellung entspricht der gemeindlichen planerischen Absicht.</p>
<p>Mit dem o.g. Vorhaben soll nun für das gesamte Plangebiet eine Mischung der Nutzungen ermöglicht werden. Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen bestehen aktuell raumordnerische Bedenken, da der Nutzungscharakter eines Sondergebiets mit dem o.g. Vorhaben nicht dauerhaft gesichert werden kann. Ich bitte die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Wittower Heide grundsätzlich zu überprüfen und durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer (dauerhafte) Wohnnutzung ist nicht Gegenstand der Planung. Vielmehr ist Gegenstand der Planung das freizeitorientierte Wohnen.</p> <p>Die Zulässigkeit einer Betriebs-/ Betreiberwohnen ist auch in dieser Gebietskategorie grundsätzlich zulässig, denn „... Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des</p>

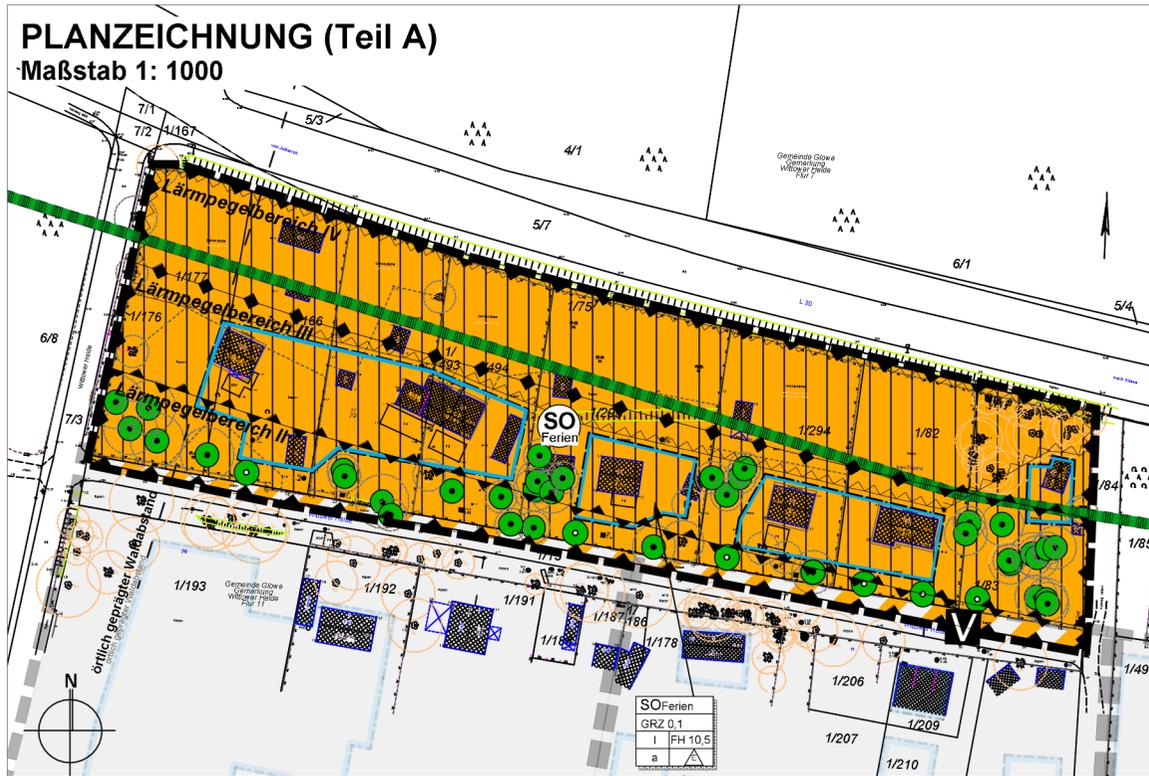
Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.“ Zur Versorgung des Gebiets zählen auch Betriebs- und Betreiberwohnungen.

Die Zulässigkeit von Betriebswohnen erlischt mit der Aufgabe eines Betriebs. In der Begründung wird zusätzlich nochmals darauf hingewiesen, dass das Betreiberwohnen mit dem Wegfall des Betriebs erlöscht und Dauerwohnen mit der Planung ausgeschlossen bleibt.

Glöwe, April 2022

# PLANZEICHNUNG (Teil A)

Maßstab 1: 1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

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

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

02.05.00 GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 02.08.00 z.B.: FH 10,5 m max. Firsthöhe in Metern NHN

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

03.01.00 a = 16 m abweichende Bauweise, hier: max. Gebäudelänge 17m  
 03.01.03  nur Einzelhäuser zulässig  
 03.05.00  Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.02.00  Flächen für Wald

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

13.02.00  Erhaltung von Bäumen  
 Pflanzen von Bäumen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

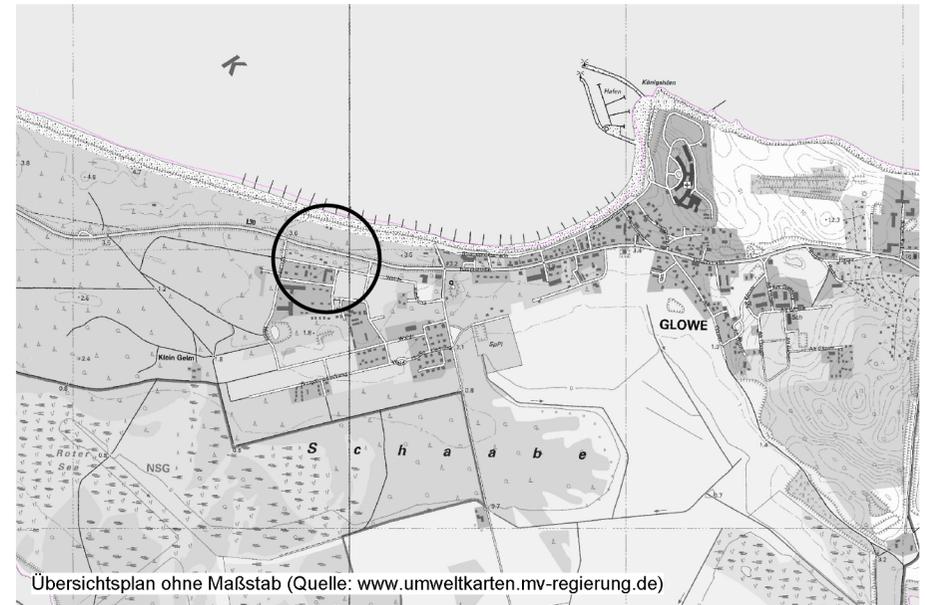
15.06.00  Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

## SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den Bebauungsplan Nr.39 "Witower Heide Nord" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.39 "Witower Heide Nord" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Glowe

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 39 "Wittower Heide Nord"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

### Vorentwurf

§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Entwurf vom 09.11.2021, Stand 09.11.2021

Maßstab 1:1000