

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wald" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.2025 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Wald" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der 5. Änderung des Bebauungsplans (s. Anlage) behalten bis auf die Festsetzungen zur Höhenlage vollumfänglich ihre Gültigkeit und gelten auch für die hier vorliegende Änderung. Ergänzend werden Festsetzungen zum Bezug des Artenschutzes sowie nachrichtliche Übernahmen und Hinweise für die Änderungsbereiche vollständig neu formuliert und als Punkt 10 ff. ergänzt. (Ergänzung in fett und kursiv):

I.5) Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) I.5.1) Die Erdgeschossoberflächen (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,6 m NNN 2,0 m HN aufweisen. Eine höhere Höhenlage ist zulässig, sofern die Oberkante des Erdgeschossoberflächen nicht mehr als 0,30 m über dem vorhandenen oder zum Schutz vor der Überflutungsgefahr aufgeschütteten Gelände liegt. Aufenthaltsumräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,6 m NNN 2,0 m HN) sind unzulässig.

Festsetzungen zum Artenschutz 10. Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ersatz 10.1 Vermeidungsmaßnahme V.1

- Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen, Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, Einsatz von vollaugeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen.

- 10.2 Vermeidungsmaßnahme V.2 Die Freiflächen sind nach Fertigstellung der Bauarbeiten zu begrünen (keine Schottergärten). Für die Bepflanzung der Grundstücke mit Gehäusen (Hecken, Gebüsch, Bäume) sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu nutzen. 10.3 Vermeidungsmaßnahme V.3 Installation von Fledermausquartieren nach folgenden Kriterien: pro Baufeld 2 Stk. 1FWQ-L (Fa. Hasselfeldt) Fledermaus Wandquartier groß (oder ähnliches Modell), Montagehöhe über OKG: > 4 m, freier An- und Abflug, möglichst keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor)

- 10.4 Vermeidungsmaßnahme V.4 Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung inklusive Gehölzrodung sowie die anschließenden Bauarbeiten sind nur zulässig, wenn sie zwischen dem 31. November und 01. Februar begonnen werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn unmittelbar vor Beginn durch eine fachkundige Person eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Brut von Vögeln sicher ausgeschlossen werden. Sofern Eingriffe in Gehölzbestände notwendig werden und die Durchführung dieser nicht außerhalb der Brutzeit besonders früh oder spät brutender Vogelarten möglich ist, ist vor der Fällung eine Kontrolle der zu fallenden Gehölze durch einen fachkundigen Ornithologen auf das Vorhandensein von besetzten Nestern notwendig. (Zeitraum: 01.02.-28.02. und 01.10.-30.11. Kontrolle von Gehölzen und Freiflächen auf besonders früh- und spätbrütende Arten)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (11 bis 12) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und HINWEISE

- 11. Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. 12. Hochwasserschutz/Überflutungsgefahr Das Plangebiet als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB). Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahr 2008 ist im Küstengebiet des Standortes bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,6 NHH (2,40 m HN) zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau. Entsprechend ist das Plangebiet größtenteils im Fall eines Extremereignisses überflutungsgefährdet. Für Geländehöhen unterhalb des BHW sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO MV notwendig. 13. Geprägter Waldabstand Bereiche im 30m-Waldabstand sind von Bebauung frei zu halten. Ein Aufstellen von Solar-/Photovoltaikanlagen im Waldabstandsbereich ist forstbehördlich nicht zulässig. 14. Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V) Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) geschützter Gehölze dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere in den Wurzelraum eingreifende bauliche Maßnahmen erfolgen. Sollten Fällungen und/oder schädigende Eingriffe im Wurzelbereich geschützter Bäume nicht vermeidbar sein, so ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz zu beantragen. Eine Ausnahme vom Baumschutz wird bei zulässigen Vorhaben und Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass gewährt. 15. Artenschutz Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplans sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Hinsichtlich möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Kollisionsrisiko von Vögeln an Glasscheiben wird auf die Studie des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke (Broschüre 'Bauen mit Glas und Licht, 2022) sowie den Empfehlungen zur Risikoeinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwerke (LAG VSW 2021 Bewertungsverfahren Vogelschutz) verwiesen. Die zu erwartenden Gullys und Kabelschächte (oder ähnliche Strukturen) führen zu einer erheblichen aber auch vermeidbaren Steigerung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Kleintiere. Es sind geeignete Maßnahmen vorhanden, um das Risiko deutlich zu reduzieren. Hinweise zur Vermeidung von Kleintierfällen finden sich unter http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwasserung#Amphibienleiter

6. Bodenschutz

- Werden bei den Tiefbauarbeiten konkrete Anzeichen auf eine schädliche Bodenveränderung oder das Entstehen einer solchen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), bzw. liegen durch Vorkundungen Kenntnisse hierfür vor, ist das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung im Amt vom 24.4.2024 bis 10.5.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln, auf der Homepage und im Internet vom 8.4.2024 bis 24.4.2024 erfolgt. 4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 25.4.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden. 5. Die Gemeindevertretung hat am 6.3.2024 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. 6. Der Entwurf der 6. Änderung des B-Planes sowie der Entwurf der Begründung wurden in der Zeit vom 13.5.2024 bis 14.6.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Ausstellungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 26.4.2024 bis 15.05.2024 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden. 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.12.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 8. Der Entwurf der 6. Änderung des B-Planes wurde nach der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung und umweltrelevante Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 13.05.2025 bis 14.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Ausstellungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 26.04.2025 bis 15.05.2025 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und im Bau- und Planungsportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

- 9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB über die erneute Veröffentlichung mit Schreiben vom 25.04.2025 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 18.06.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 11. Die 6. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 18.06.2025 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2025 gebilligt.

Glowe, den 18.06.2025 Siegel Th. Mielke Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 15.07.2025 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.

Glowe, den 15.07.2025 Unterschrift/Siegel Vermesser

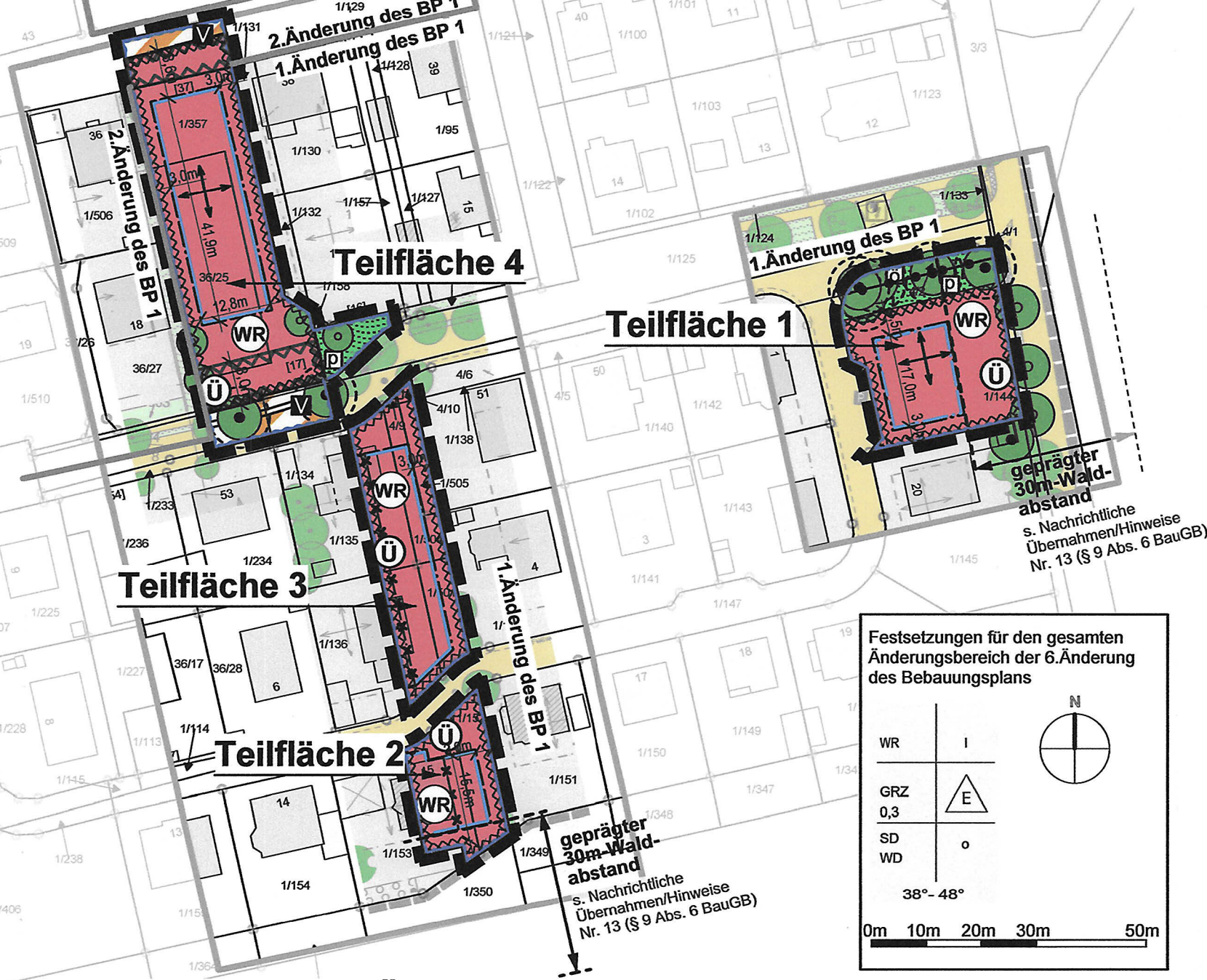
13. Die 6. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgeteilt. Glowe, den 15.08.2025 Siegel Th. Mielke Der Bürgermeister

14. Die 6. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 13.05.2025 bis 04.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 05.08.2025 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

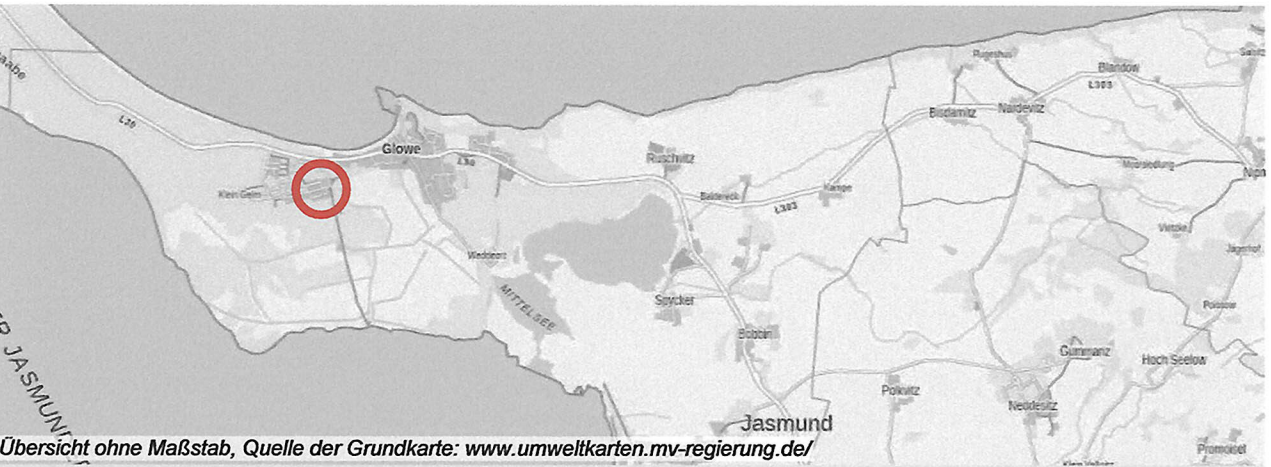
Glowe, den 10.03.2025 Siegel Th. Mielke Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



Zur Übersicht: Katastrerauszug des Gesamtumgriffs mit Darstellung der vier Änderungsbereiche (in Orange, Ausschnitt ohne Maßstab



Übersicht ohne Maßstab, Quelle der Grundkarte: www.umweltkarten.mv-regierung.de/lars hertelt | stadtplanung und architektur Freier Stadtplaner und Architekt Frankendamm 5 18439 Stralsund Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO) WR Reines Wohngebiet 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO) GRZ Grundflächenzahl Anzahl der max. Vollgeschosse 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 NR.2 BAUGB, § 23 BAUNVO) E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze offene Bauweise 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Grünflächen: privat / öffentlich 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Ü Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MA-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) Anpflanzungen von Bäumen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzen von Bäumen / Erhalt von Bäumen n. Wurzelbereich

- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.. 1 Nr.10 BauGB), hier: mit Ausnahme einer 4,0m breiten zulässigen Zufahrt ist § 8 Abs. 1 LBauO MV anzuwenden Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6.Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Unterschiedliche Darstellung der Grünflächen, hier: öffentlich / privat (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) Firstrichtung DN: 38° - 48° Dachneigung SD / WD Satteldach / Walmdach - - - - - Aufhebung bestehender Baugrenzen

Gemeinde Glowe / Rügen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 "Am Wald" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht Satzungsfassung

Fassung vom 30.01.2024, Stand 19.05.2025 Maßstab 1:1.000