



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**6. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 11
„Ferien- und Freizeitpark Glowe“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Glowe / Rügen

Satzungsexemplar

SATZUNG

über die 6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe" im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 "Ferien- und Freizeitpark Glowe", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 11 „Ferien- und Freizeitpark Glowe“ gelten für das Plangebiet der 6. Änderung unverändert fort (Stand 2. Änderung)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

a) **SO:** Sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO, hier: Ferien- und Freizeitpark

Das Sondergebiet "Freizeit- und Ferienpark" dient vorwiegend zur Unterbringung von Dienstleistungs- und touristischen Infrastruktureinrichtungen für Sport und Freizeit sowie ergänzend dem Ferienwohnen bzw. Wohnen. Zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, jedoch Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels einschränkend nur bis max. 400qm Verkaufsfläche,
- die dem Betrieb des Freizeit- und Ferienparks zugeordneten Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen und Werkstätten,
- Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,

In Teilfläche 1 darüberhinaus:

- Ferienhäuser mit max. 1 Wohneinheit und max. 80 qm Gebäudegrundfläche (ohne Terrasse),
- Betriebswohnungen für im Plangebiet ansässige Betriebe.

Ausnahmsweise können in Teilfläche 1 zugelassen werden:

- Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Ausnahme von der Trauf- und Firsthöhe im SO "Ferien- und Freizeitpark":

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe darf ausnahmesweise bis zu einer Firsthöhe von 20 m ü.H.N. überschritten werden, wenn die Höhe durch besondere funktionale oder technische Anforderungen an das Gebäude / Bauteil begründet ist.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Bauweise

Ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Ausnahme. Es sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

I.2.3) Ausnahme von Baugrenzen (§23 (3) Satz 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden.

1.3.) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü. H.N. aufweisen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Gemäß Planzeichnung sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Für Baumreihen entlang Verkehrsflächen sind folgende Sorten sind zulässig:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche, Sommer-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Für Einzelbäume / Baumgruppen im Gartenbereichen sind darüber hinaus zulässig:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sand-Birke, Weiß-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stchpalme, Hülse (*Ilex aquifolium*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zwergweichsel (*Prunus fruticosa*), Trauben-Eiche, Winter-Eiche (*Quercus petraea*), Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*), Weiß-Weide, Silber-Weide (*Salix alba*), Schwedische Maulbeere (*Sorbus intermedia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Schwarz-Erle, Rot-Erle (*Alnus glutinosa*), Feld-Ulme, Feld-Rüster (*Ulmus minor*).

Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen müssen einen unversiegelten Wurzelraum von mind. 12 qm aufweisen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch KFZ zu sichern.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Unterhalb der

Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

I.4.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen.

Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

II.1) Gestaltung

II.4.1) Dachform / -material

Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen.

II.4.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

II.4.3) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)

Einfriedungen auf Grundstücken von Ferienhäusern sind unzulässig. Eine Gesamteinzäunung der Anlage ist zulässig.

II.4.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2, III.3, III.4)

III.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 (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.3) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,1 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasser entspricht, der Wellenaufbau aber noch nicht einbezogen ist.

III.5) Altlasten

Gemäß Altlastengutachten sind Teer bzw. teerhaltige Produkte, die gem. abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen sind, in den Aufschüttungen nicht ausgeschlossen. Die Bauschuttschichten sollten im abgedeckten Zustand verbleiben, so dass ein direkter Kontakt Boden-Mensch ausgeschlossen wird.

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf ein einzelnes Baugrundstück (Flst. 1/375, 1/284, 1/373, 1/261), für das ausschließlich die Lage des Baufensters geändert werden soll. Die Textlichen Festsetzungen gelten im Planbereich in der aktuellen Fassung (Stand 2. Änderung) unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert beibehalten, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Auf dem Grundstück ist ein Doppelhaus geplant. Um eine bessere Zuordnung des Gebäudes zu den Freiflächen zu erreichen und das Grundstück für beide Haushälften „gerecht“ teilen zu können, beabsichtigt der Bauherr eine gegenüber der ursprünglichen Anordnung gedrehte Stellung des Hauses.

Da erkennbar keine öffentlichen Belange einer Drehung des Gebäudes entgegen stehen, sollen mit der Änderung die Vorstellungen des Vorhabenträgers umgesetzt werden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Glowe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Planung entspricht hinsichtlich der Aussagen zur Art der baulichen Nutzung dem rechtskräftigen FNP.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der Bebauungsplan (Stand 4. Änderung) ist rechtskräftig. Das Plangebiet ist erschlossen, das Umfeld weitgehend bebaut. Zulässig ist im SO-Ferien- und Freizeitpark demnach eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 6. Änderung nicht betroffen. Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen).

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben allgemein die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange weiterhin gültig.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der 6. Änderung wird ausschließlich das Baufenster und damit die mögliche Lage des Hauses den Vorstellungen des Bauherrn angepasst. Die beabsichtigte Stellung richtet sich am Straßenverlauf aus, so dass nach dem Sonderbau (Leuchtturm) in der Kurve eine baulich gefasste Raumkante aufgebaut wird. Zusammen mit den ebenfalls straßenbegleitend angeordneten Gebäuden auf der Südseite der Straße ergibt sich ein harmonisches Straßenbild.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Glowe, März 2011

