

SATZUNG DER GEMEINDE GLOWE

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 "Weddeort".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.06.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Weddeort" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs.2 BauGB).

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Betriebs- bzw. Betreiberwohnungen für den zum Betrieb gehörenden Personenkreis. Die Wohnnutzung ohne Betriebszugehörigkeit ist nicht zulässig,
- Stellplätze für den durch die im Gebiet zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Fahrradstellflächen, Akkuaufładestationen u. ä.,
- Räume für Freie Berufe oder ähnlich ausgeübte Berufe, die mit dem Zulässigkeitskatalog der Planung in Zusammenhang stehen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

- I.1.2 a Festsetzung der Grundfläche
- Die zulässigweise Grundfläche (GR) wird baufensterweise festgelegt. Bestandteil der GR sind die Flächen für Terrassen.
- Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche baugebtsweise um höchstens 100% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

I.1.2 b Festsetzung der Höhenlage

- Die zulässige Gebäudehöhe wird baufensterweise als Wandhöhe WD und Firsthöhe FH festgesetzt. Die Firsthöhe darf mit Konstruktionen für PV-Anlagen überschritten werden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) muss eine Höhenlage von mindestens 2,60 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,60 m NHN) sind unzulässig.

I.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- I.2.1 Zulässig sind ebenerdige sonstige Nebenanlagen (wie Geräteschuppen, Brunnen, Zaananlagen zur Einfriedung der Anlage, Werbeflächen für vor Ort angebotene Leistungen) sowie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind.
- I.2.2 Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sind nicht auf Rohr gedeckten Dächern zulässig.

I.3 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- Auf Grünflächen ist das Anlegen von Fußwegen bis zu einer Breite von max. 1,5 m zulässig.
- Die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen, die in einem inhaltlichen Bezug zur Grünfläche stehen (wie z.B. Geräteschuppen, Stall, Spielhaus), sind bis zu einer Grundfläche von jeweils max.16m² zulässig.

I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

- I.4.1 Wege innerhalb der privaten Baugrundstücke sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- I.4.2 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht anderweitig verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

I.5 Maßnahmen für den Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Bauzeitliche Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Baufeld

- Um eine Tötung von Amphibien im Baufeld zu vermeiden, ist der Bereich vor Beginn der Arbeiten mit einem Amphibienschutzzaun zu umgrenzen.

V2 Bauzeitenregelung

Umsetzung des Bauvorhabens im Zeitraum November bis Februar.

V3 Umsetzung einer fliedermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtung.

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenklängen > 540 nm.

II. Gestalterische Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung

- Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Nebenanlagen (s. Pkt. I.2) können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

II.2 Dachmaterial und -farbe

- Als Dachmaterial sind zulässig Rohr und Dachziegel. Als Farbe der Dachziegel sind zulässig schwarz bis grau. Anders farbige Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dächer von Nebenanlagen können als Flach- und Gründächer ausgeführt werden.

II.3 Fassaden

- Als Fassadenmaterial sind zulässig weißer Putz und Holz.

III. Nachrichtliche Übernahmen (III.1 - III.3) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise (III.4 II.8)

III.1 Bodendenkmäler

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.2 Baumschutzsatzung Glowe

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Glowe vom 26.05.2009.

III.3 Hochwasserschutz/ Überflutungsgefahr

- Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,60 m NHN 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 gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

III.4 Wald

- außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes M-V. Bauliche Anlagen in einer Waldabstandsfläche von 30m sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Ein Aufstellen von Solar-/Photovoltaikanlagen, Akkuaufładestationen für Fahrräder etc. ist im Waldabstandsbereich forstbehördlich nicht zulässig.

III.5 Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen

- Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoinschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01_Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)). Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter oder auch unter www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div_I/Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bc_r_v2013.pdf

III.6 Altlasten

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

III.7 Bodenschutz

- Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens hat nach der DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

- Werden jedoch bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gemäß den Regularien der Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz umgehend zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-serverkarte (B-Plan-Services) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> Bau- und Planungsportal MV vom 10.01.2024 bis 29.01.2024 erfolgt.

- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 6.12.2024 gebilligt.

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord-Rügen und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de/b-serverkarte (Gemeinde Wiek/ Beteiligungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) in der Zeit vom 29.01.2024 bis 16.2.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-plan-services.de/b-serverkarte und im Bau und Planungsportal des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> vom 10.01.2024 bis 16.02.2024 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.1.2024 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

- Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2024 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) und der Behörden nach §4(1) BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem VEP beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem VEP sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 13.02.2025 bis 18.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) öffentlich ausgelegt. 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 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sind in der Zeit vom 27.01.2025 bis 14.02.2025 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 auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 20.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeinde hat mit Beschluss Nr. 030.08.100/25 am 10.12.2025 die Anpassung des Geltungsbereiches beschlossen. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem VEP sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und umweltrelevante Stellungnahmen haben angemessen verkürzt in der Zeit vom 18.03.2026 bis 02.04.2026 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de (Gemeinde Glowe/Beteiligungsverfahren) und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) öffentlich ausgelegt. 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 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sind in der Zeit vom 10.03.2026 bis 25.03.2026 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 auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen und Ergänzungen aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 10.06.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit dem VEP wurde am 10.06.2026 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2026 gebilligt.

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2026 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.

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2026 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.

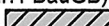
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

01.04.02



Baugebiet, hier:
Feriennutzung, zulässige
Nutzung gemäß TF I.1.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 NR.1 BauGB, §16 BauNVO)

02.06.00 GR: 240m²

02.08.00 FH: 12,9m

02.08.00 WH: 8,0m

Grundflächen als Höchstmaß
Firsthöhe als Höchstmaß
Wandhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

03.01.04



nur Einzelhäuser zulässig

03.05.00



Baugrenze

03.05.00



abweichende Bauweise, hier: zul.
Gebäudelänge bis zu max. 24m

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

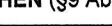
06.01.00



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier: öffentliche
verkehrsberuhigte Mischfläche

9. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15)

09.00.00



private / öffentliche Grünflächen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00



Umgrenzung von Flächen für Garagen,
Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1
Nr.4 BauGB)

15.08.00



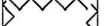
Umgrenzung der Fläche (Waldabstands-
fläche), die von der Bebauung mit Solar-
/Photovoltaikanlagen freizuhalten sind (§9
Abs. 1 Nr.10 BauGB)

15.13.01



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

15.13.02



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00



Unterschiedliche Darstellung der Verkehrs-
flächen, hier: öffentliche / private Nutzung
öffentl. Parkplätze/ Verkehrsfläche
öffentl. / private Grünfläche



Firstrichtung



Dachneigung als Maximalangabe

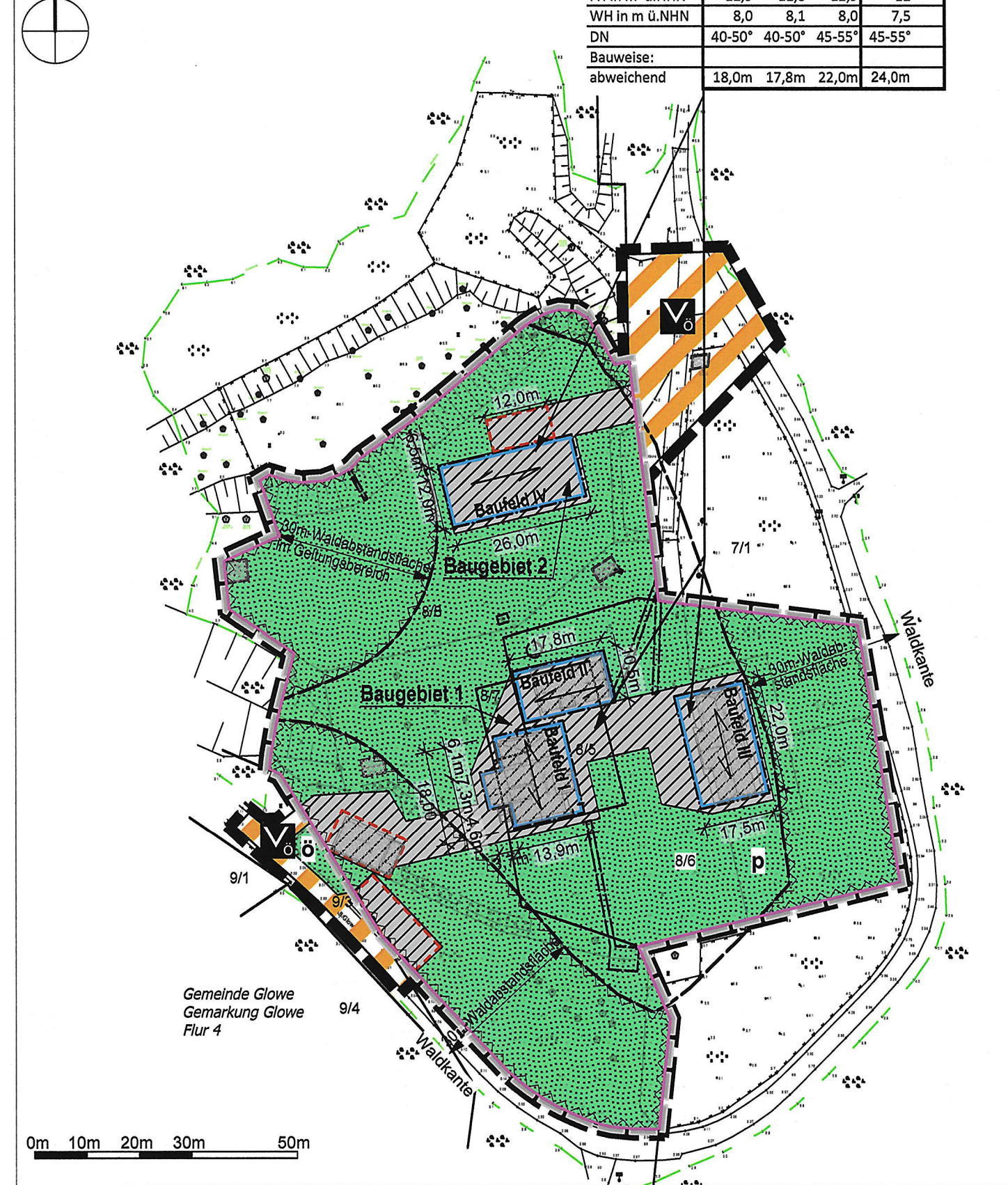


DN: 50°

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

N



	Baugebiet 1				Baugebiet 2			
	I	II	III	IV				
GR in m²	225	135	245	210				
FH in m ü.NHN	12,9	11,8	12,9	12				
WH in m ü.NHN	8,0	8,1	8,0	7,5				
DN	40-50°	40-50°	45-55°	45-55°				
Bauweise:								
abweichend	18,0m	17,8m	22,0m	24,0m				



Gemeinde Ostseebad Glowe vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.41 "Weddeort"

Satzung

Fassung vom 14.10.2023, Stand 05.05.2026

Maßstab 1:1000