

Beschluss über den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für die geplante Erweiterung des Ferienhofes "Weddeort" bei Glowe

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 28.10.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	17.11.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	08.12.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 22.7.2021 beantragte der Eigentümer der Ferienanlage „Weddeort“ bei Glowe die Erweiterung des bestehenden Betriebes um zwei Wohnhäuser als Betriebswohnungen, die Errichtung einer Bootshalle als winterfeste Unterstell- und Reparaturmöglichkeit für Betriebseigene Boote und zur Überwinterung von Booten Dritter sowie eines Biker- und Carports mit Lademöglichkeit für Elektrofahrräder, eine Radlerrast und eine Veranstaltungsscheune.

Eine von den Betreibern gestellte Bauvoranfrage ausschließlich zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit Stallung/Nebengelass wurde vom Landkreis Vorpommern-Rügen am 21.4.2021 abgelehnt mit folgender Begründung:

Die Zulässigkeit der beantragten Bauvorhaben bestimmt sich nach § 35 BauGB (Außenbereich). Eine „Teilprivilegierung.....besteht nicht.....Hinsichtlich der Angemessenheit der geplanten Erweiterung zum vorhandenen Betriebsgebäudeist davon auszugehen, dass der beantragten Erweiterungim Interesse der Schonung des Außenbereiches enge Grenzen zu setzen sind. Das beantragte Vorhaben wird durch die Erweiterung auf einem eigenständigen Grundstück, in nicht unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb äußerlich nicht als betriebszugehörig erkennbar.

Mithin wäre zur Umsetzung der nunmehr im Antrag erweiterten Absichten eine Bauleitplanung erforderlich, wenn die Gemeinde diesem Antrag zustimmt.

Hinweise des Bauamtes zur Entscheidungsfindung:

Der beantragte Bereich ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Bei Zustimmung zur Aufstellung einer Bauleitplanung (empfohlen vorhabenbezogener Bebauungsplan weil Erweiterung eines Betriebes, ein Grundstückseigentümer), ist im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Die geplante Bootshalle befindet sich in ca. 200 m Entfernung in einem derzeit ungenutzten Bereich zur bestehenden Ferienanlage. Auch die 2 neuen Betreiberwohnhäuser stehen nicht in einem engen räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Betrieb. Die geplante Bootshalle und auch die

Veranstaltungsscheune erhöhen den Verkehr in diesen Bereich (Zustand gemeindliche Straßen; sind diese ausreichend dimensioniert?). Zum in der Anlage rot gekennzeichneten Bereich wurde am 7.4.1999 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Weddeort“ aufgestellt mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (4. Änderung). Diese Planverfahren bildeten die Grundlage für die Baugenehmigung nach § 33 BauGB „Umbau eines Stallgebäudes zu einer Betreiberwohnung und 4 Ferienwohnungen“; wurden aber nicht beendet. Mit den neuen Aufstellungsbeschlüssen müssten diese Planverfahren beendet werden durch Aufhebung der damaligen Aufstellungsbeschlüsse.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung Umwelt, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 20.10.2021 entschieden, der Gemeindevertretung zu empfehlen, den Antrag wie vorliegend abzulehnen. Es wurden folgende Gründe aufgeführt:

1. Durch die beantragte Erweiterung kommt es zur Zersplitterung der Gesamtanlage
2. Die Errichtung einer Veranstaltungsscheune würde in Konkurrenz zur Ostseehalle stehen.
3. Die Straße zum Ferienhof „Weddeort“ ist nicht für diesen Verkehr ausgerichtet.
4. Die Ruhe für die Radfahrer wäre gestört.
5. Man beachte auch die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet. (Adlerhorst)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt, den Antrag auf Aufstellung einer Bauleitplanung für die Erweiterung der Ferienanlage „Weddeort“ wie vorliegend abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert laut Datenschutzgrundverordnung
2	2021_07_12_Planungskarte
3	Gegenüberstellung Geltungsbereich alt_neu

Amt Nord-Rügen
Gemeinde Glowé
Herr Thomas Mielke
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

GEANGEN

JULI 2021

Glowé, 22.07.2021

Bauvorhaben Weddeort (Alt Glowé 29, 18551 Glowé)

Sehr geehrte Gemeindevertretung,

der Ferienhof Weddeort verbindet seit mehr als drei Jahrzehnten privates Wohnen unserer Familie und eine sanfte touristische Nutzung. Dies soll auch für die Zukunft gesichert und durch bauliche Veränderungen auf dem bestehenden Grundstück fortentwickelt werden.

Daher planen wir den Bau von

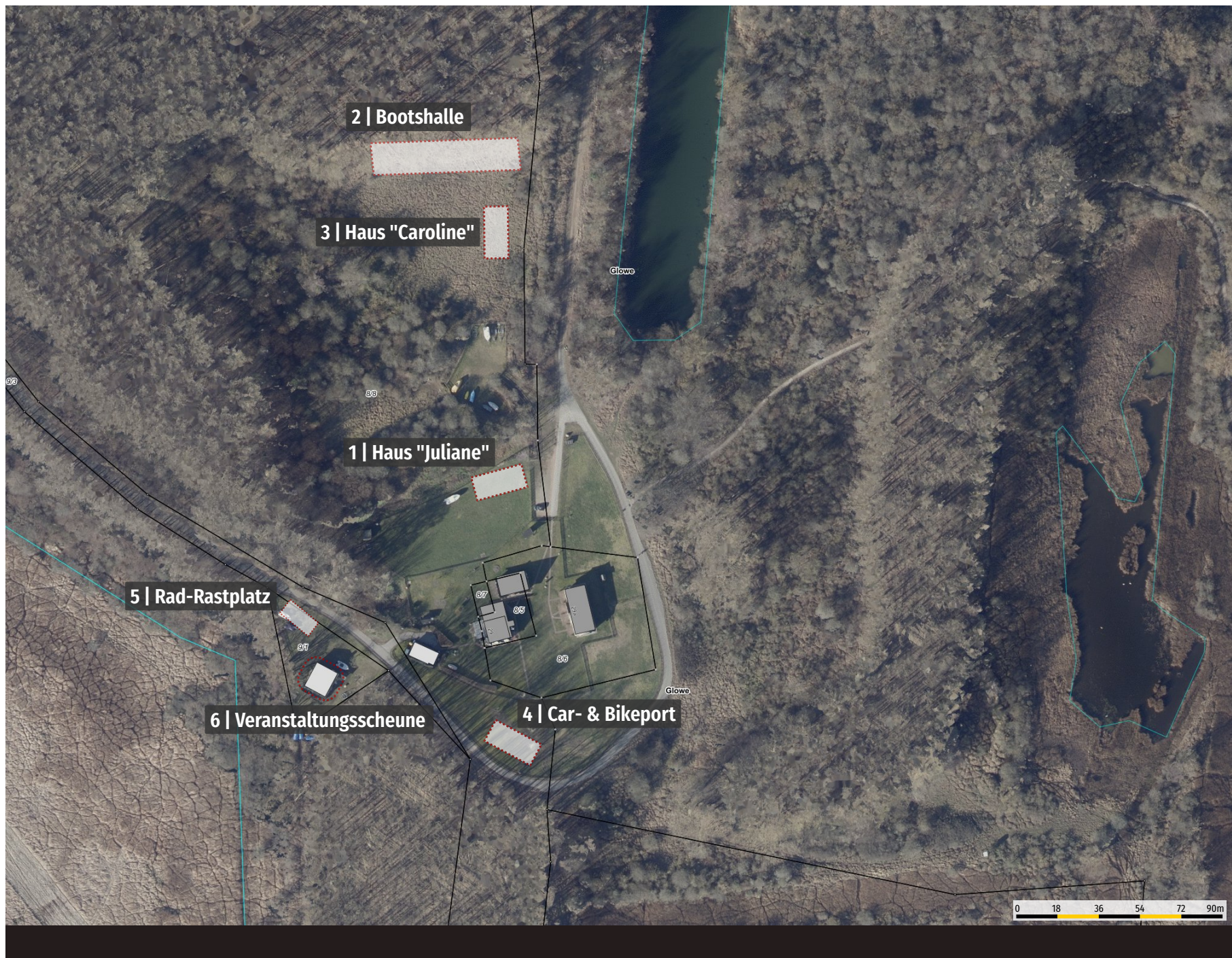
- **zwei Wohnhäusern als Betriebswohnungen**
in denen die Familien der beiden Töchter wohnen sollen, die den Betrieb des Ferienhofes zukünftig weiterführen werden
- **einer Bootshalle**
als winterfeste Unterstell- und Reparaturmöglichkeit für betriebseigene Boote und Fahrzeuge, sowie als Angebot zur Überwinterung von Booten Dritter
- **eines Bikeport/Carport**
mit Lademöglichkeit für Elektromobilität von Urlauber/innen des Ferienhofes und Radreisender

sowie der Umnutzung eines bestehenden Lagergebäudes als „Radlerrast“ (Saisonaler Imbiss, nur Außengastronomie, mit E-Bike Lademöglichkeit) und kleinem Veranstaltungs- und Seminarraum.

Da das Grundstück Weddeort im Außenbereich liegt, sind eine Änderung des aktuellen Flächennutzungsplan und ein vorhabensbezogener Bebauungsplan Voraussetzungen für ein Bauvorhaben.

Wir bitten die Gemeinde Glowé hiermit um Unterstützung für das genannte Vorhaben und die Veranlassung der notwendigen Planungen. Die Übernahme der anfallenden Kosten sichern wir hiermit zu.

Mit freundlichen Grüßen





Geltungsbereich alt (VEP Nr. 5) unvollendet rot

Geltungsbereich neu beantragt (gelb markiert)