

Beschluss über die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Ferienanlage "Weddeort" und Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 01.11.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	15.11.2023	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	06.12.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe hat am 5.10.2022 über den Antrag des Betreibers der Ferienanlage Weddeort auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Ferienanlage „Weddeort“ und Errichtung eines zusätzlichen Betreiberwohnhauses beraten und dem Antrag grundsätzlich zugestimmt (Beschluss-Nr. 030.07.308/22). Am 3.5.2023 wurde der städtebauliche Vorvertrag, der die Kostenübernahme für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung durch den Antragsteller regelt, ausgefertigt (Beschluss-Nr. 030.07.357/23 vom 15.3.2023). Die Planung wurde am 12.6.2023 beauftragt. Nunmehr liegt der Vorentwurf zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der Ferienanlage „Weddeort“ soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Sicherung der bestehenden Ferienanlage über den Bestand hinaus und Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines zusätzlichen Betreiberwohnhauses
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Vorentwürfe der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung werden gebilligt.
4. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB durchzuführen. Die Planung ist anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

<u>Haushaltsmäßige Belastung:</u>	Ja:		Nein:	X	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					

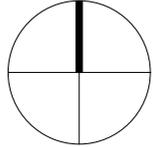
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

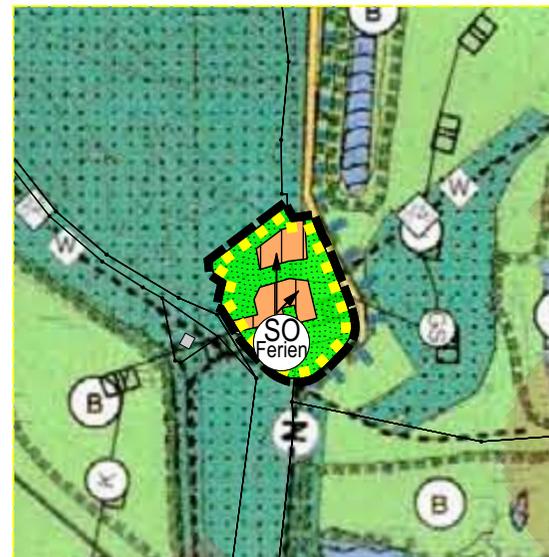
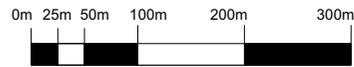
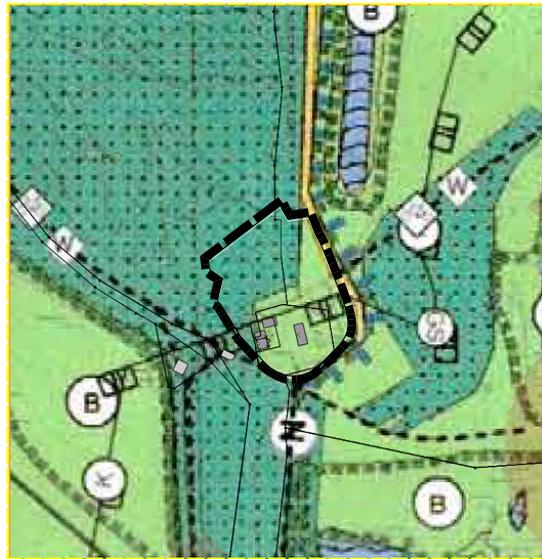
1	Vorentwurf der Planung (öffentlich)
2	Vorentwurf der Begründung (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (Bereich der Konzentrationszone)

M 1: 5.000



nachrichtlich:
Ausschnitt des rechtswirksamen FNP:



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

Bestand

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Geschütztes Biotop (§ 20 LNatSchG)

Küsten- und Gewässerschutzstreifen



Rad-/Wanderweg

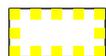
Planung



Sondergebiet **SO Ferien** nach §10 BauNVO, Im **SO Ferien** sind zulässig Ferienwohnungen und -häuser sowie Betriebswohnungen, die dem Betrieb vor Ort zugeordnet sind.



Grünfläche, hier: private Grünfläche

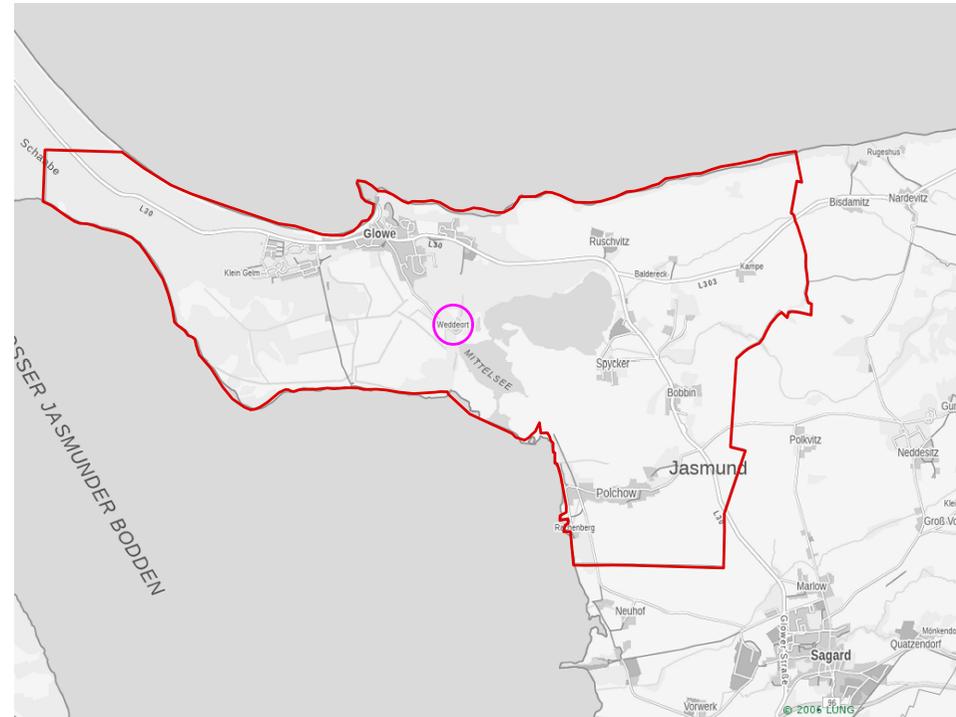


Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glowe



Übersicht unmaßstäblich (Quelle: umweltkarten-mv.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Glowe

12. Änderung des Flächennutzungsplans

(Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Weddeort")

Vorentwurfsfassung

(§3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 04.10.2023, Stand: 04.10.2023

Maßstab 1:5.000

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Begründung

Gemeinde Glowe

12.Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich B-Plan Nr. 41 „Weddeort“

Vorentwurfsfassung

(§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Auftraggeber:	Amt Nord-Rügen (Gemeinde Glowe) Ernst-Thälmann-Straße 37
Planverfasser Bauleitplanung:	lars hertelt – stadtplanung und architektur Dipl.-Ing. Lars Hertelt, Freier Stadtplaner und Architekt Wilhelmstraße 58, 76133 Karlsruhe Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	4
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1 Lage des Plangebiets.....	4
1.2 Rechtsgrundlage.....	4
1.3 Anlass und Planungsziele.....	4
1.4 Planungserfordernis.....	4
1.5 Verfahren.....	4
1.6 Übergeordnete Planungen.....	5
1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.7 Zustand des Plangebiets.....	6
1.7.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	6
1.7.2 Schutzgebiete und Objekte.....	6
1.7.2.1 Internationale Schutzgebiete.....	6
1.7.2.2 Nationale Schutzgebiete.....	7
.....	7
1.7.2.3 Waldflächen.....	7
.....	8
1.7.2.4 Kartierte Biotope.....	8
1.7.2.5 Weitere Schutzgebietsausweisungen.....	10
1.7.3 Überflutungsgefahr.....	10
2 Städtebauliche Planung.....	11
2.1 Nutzungskonzept und Planerische Festsetzungen.....	11
2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
2.3 Grünflächen.....	11
2.4 Wald.....	11
2.5 Flächenbilanz.....	12
2.6 Erschließungen.....	12
2.6.1 Ver- und Entsorgung.....	12
2.6.2 Verkehrliche Erschließung.....	13
3 Auswirkungen.....	13
3.1 Abwägungsrelevante Belange.....	13

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 12.Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Glowe umfasst einen teilweise bebauten Bereich in der als Weddeort bezeichneten Örtlichkeit, dem Standort eines ehemaligen Gehöfts südlich des Hauptortes bzw. des Ortsteils Alt-Glowe.

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 8/5, 8/6, 8/7 sowie teilweise die Flurstücke 8/8 und 7/1 der Gemarkung Glowe, Flur 4.

1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Anlass und Planungsziele

Gegenstand ist die bestehende Ferienanlage Ferienhof Weddeort, die sich zusammensetzt aus drei Hauptgebäuden und mehreren Nebenanlagen. Die Flächen zwischen den Gebäuden und im Randbereich sind anthropogen geprägt (Hausgarten mit Wegen). Die Ferienanlage wird nach dem Vorbild „Urlaub auf dem Land“ geführt. Im Zusammenhang mit einer anstehenden interfamiliären Unternehmensübergabe soll neben der Erweiterung des Dienstleistungsangebots eine zusätzliche Unterkunftsmöglichkeit für die zukünftigen Betreiber (Betreiberwohnung) errichtet werden. Der Anlagenbestand soll mit der F-Planänderung im Bestand wie auch mit der Erweiterung planerisch abgesichert werden.

1.4 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt. Der Gebäudebestand wird auf der Basis gebäudeweise und sukzessive erteilter Nutzungs- bzw. Umbaugenehmigungen genutzt. Das schrittweise Ändern und Ergänzen einzelner Betriebsbereiche entspricht nicht einem nachhaltigen vorausschauenden Planungskonzept. Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Um die bauliche und wirtschaftliche Absicherung der Anlage planerisch zu steuern, beabsichtigt die Gemeinde auf der Basis der verbindlichen Bauleitplanung eine Bestandsicherung mit Erweiterungsanteil vorhabenbezogenen durchzuführen. Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zum B-Plan 41 „Weddeort“ geändert (§ 8 Abs.3 BauGB).

1.5 Verfahren

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Die Ortslage Glowe endet ca. 800m nördlich des Plangebiets (Alt-Glowe).

Angesichts der isolierten Lage im Außenbereich sowie der Planungsziele wird die Planung als zweistufiges Vollverfahren durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es um einen Bereich, der bereits Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens gewesen ist. Anlass war seinerzeit der Abriss eines Stallgebäudes und die Errichtung eines Ferienhauses an fast identischer Stelle mit vier Ferienwohnungen. Obwohl das Planverfahren alle notwendigen Beteiligungsverfahren und Beschlüsse durchlaufen hatte, gelangte der Bebauungsplan trotz positiver Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern auf Grund fehlender Bekanntmachung nicht zur Rechtskraft. Anstatt dessen wurde seinerzeit die Nutzung als Ferienwohnungen auf der Basis von Einzelgenehmigungen aufgenommen.

Das damalige Verfahren soll auf Grund einer heute stark geänderten Rechtslage sowie teilweise geänderter Planungsziele nicht weitergeführt, sondern vollständig neu aufgelegt werden. Auch wenn im Plangebiet nunmehr bereits genehmigterweise bauliche Anlagen vorhanden sind, wird der gesamte Bereich in die 12. Änderung des FNP einbezogen.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Glowe und mithin das Plangebiet als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum kategorisiert. Westlich an den Änderungsbereich schließen sich zusätzlich überlagernd Flächen von Überschwemmungsgebieten und den Vorbehaltsraum Landwirtschaft an. Im Osten sind Grünflächen dargestellt. Westlich verläuft ein überregionaler Radwanderweg, der die Ortslagen Glowe und Spyker verbindet.



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des RREP_2021_Teil 1 mit Planungsbereich (roter Punkt)

Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die

Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dabei sollen auch die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande gezielt genutzt werden (12). „Urlaub auf dem Lande findet bereits jetzt in vielen Formen statt. Gemeinsam ist den Angeboten der Bezug zu regionaltypischen ländlichen Lebensformen und zur Landwirtschaft. Für die Entwicklung dieses Tourismussegments sind die Guts- und Parkanlagen ebenso wichtig wie bewirtschaftete oder aufgegebene und umgenutzte landwirtschaftliche Höfe, deren Atmosphäre zum Wohlfühlen der Gäste beiträgt.“ (aus: Begründung zu 3.1.3 Tourismusräume RREP 2010) Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen daher gezielt genutzt (Nr. 3.1.3 (12) RREP VP) und Tourismusschwerpunkträume weiterhin gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können. (Nr. 3.1.1(3) RREP VP)

Entsprechend Programmpunkt 4.1(1) RREP VP sind die historisch gewachsenen dezentralen Siedlungsstrukturen der Region in ihren Grundzügen zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7)). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll bei der vorliegenden

Planung durch eine Weiternutzung eines bebauten Bereichs erreicht, eine bauliche Konzentration auf den anthropogen vorgeprägten Bereich gesteuert werden.

1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs der 12. FNP-Änderung im Bereich „Weddeort“ weist der wirksame Flächennutzungsplan insbesondere Flächen für die Landwirtschaft sowie auch Waldflächen aus.

Zusätzlich liegen Walddarstellungen außerhalb des Plangebiets im Norden, Süden, Westen und teilweise auch im Osten. Auf Grund des Großen Maßstabs der Flächennutzungsplanausweisung und der überschießenden Genauigkeit des FNP-Maßstabs von 1:10.000 (Erstellungsmaßstab) scheinen Teilflächen der Walddarstellung überplant zu werden. Im Vorfeld der verbindlichen Planung wurde eine Waldfeststellung durch das Forstamt erstellt, (s.a. Kap. 2.4 Wald), die diesen Eindruck jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht bestätigt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Glowe mit dem rot gekennzeichneten Geltungsbereich der Änderung

Durch das Plangebiet verläuft des Weiteren die Kennzeichnung der Küsten- und Gewässerschutzlinie des südöstlich gelegenen Mittelsees, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Tiefe von 200m betrug. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen ist aktuell verringert und beträgt land- und gewässerseits jeweils eine Tiefe von 150m (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Im Westen und Süden wird das Plangebiet in der Darstellung des FNP durch die Darstellung eines überregionalen Rad- und Wanderwegs begrenzt.

1.7 Zustand des Plangebiets

1.7.1 Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Bei der Ortslage Weddeort handelt es sich um einen bereits lange Zeit schon baulich genutzten Bereich, ursprünglich entstanden an einer wichtigen Wegeverbindung zwischen Jasmund und Wittow. Der ehemalige Bauernhof bestand seit Generationen aus einem 3-Seiten-Hof mit Wohnhaus, Stall und Scheune.

1.7.2 Schutzgebiete und Objekte

1.7.2.1 Internationale Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebiets



Abbildung 3: **FFH-Gebiet** (blau), **EVG** (braun / dunkelblau) und Plangebiet (roter Kreis) (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

befinden sich folgende Schutzgebiete nach internationalem Recht:

- östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt das *FFH-Gebiet* DE 1446-302 „Nordrügensch Boddenlandschaft“ sowie
- südlich und östlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet (EVG) DE_1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ (Abb.4)

1.7.2.2 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise in bzw. nah angrenzend an folgende nationale Schutzgebiete:

- Der Bereich Weddeort liegt gemäß Landesportal direkt im *Landschaftsschutzgebiet* Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966), LSG_081 Ostrügen Rechtsgrundlage: Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock Nr. 18 - 3/66 Erklärung von Landschaftsteilen zu Landschaftsschutzgebieten. (s. Abb. 4). Die Grenzen des LSG werden jedoch derzeit angepasst und In der Entwurfsfassung zur Änderung des LSG ist das Plangebiet nicht mehr vom Schutzstatus erfasst.
- Das NSG Spycckerscher See und Mittelsee Nummer: NSG_256 liegt im östlichen Bereich unmittelbar am Plangebiet, partiell ragt es auch hinein. Rechtsgrundlage zum NSG_256 ist die Verordnung über das Naturschutzgebiet 'Spyckerscher See und Mittelsee' in Kraft seit 12.11.1994. (s. Abb. 4)
- Der zum Mittelsee gehörende 150m- Küstenschutzstreifen überschneidet sich im Süden geringfügig mit dem Plangebiet. (s.Abb. 5)

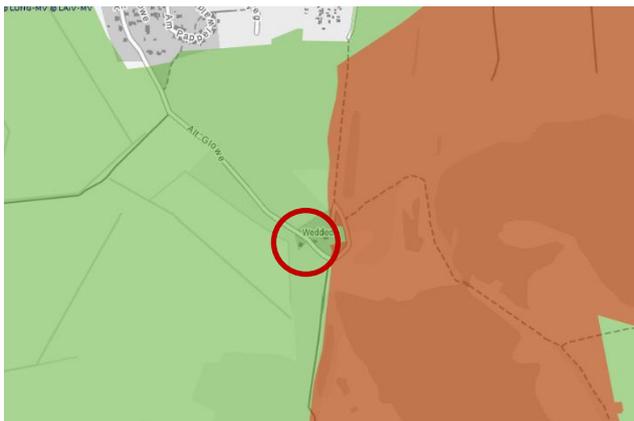


Abbildung 4: Lage von LSG (grün) und NSG (rot),
(Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)



Abbildung 5: 150m-Küstenschutzstreifen (blau),
(Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

1.7.2.3 Waldflächen

Das Plangebiet ist weitgehend von Waldflächen umgeben. Am 07.12.2022 fand durch das Forstamt Rügen eine Waldfeststellung statt. Dabei wurde der Pflegerandstreifen der Straße, d.h. 1 bis 2 m neben der Straße als Waldgrenze angenommen. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist die Waldgrenze für die Bestimmung des 30m-Waldabstandes nach § 1 WAbstVO M-V maßgebend.

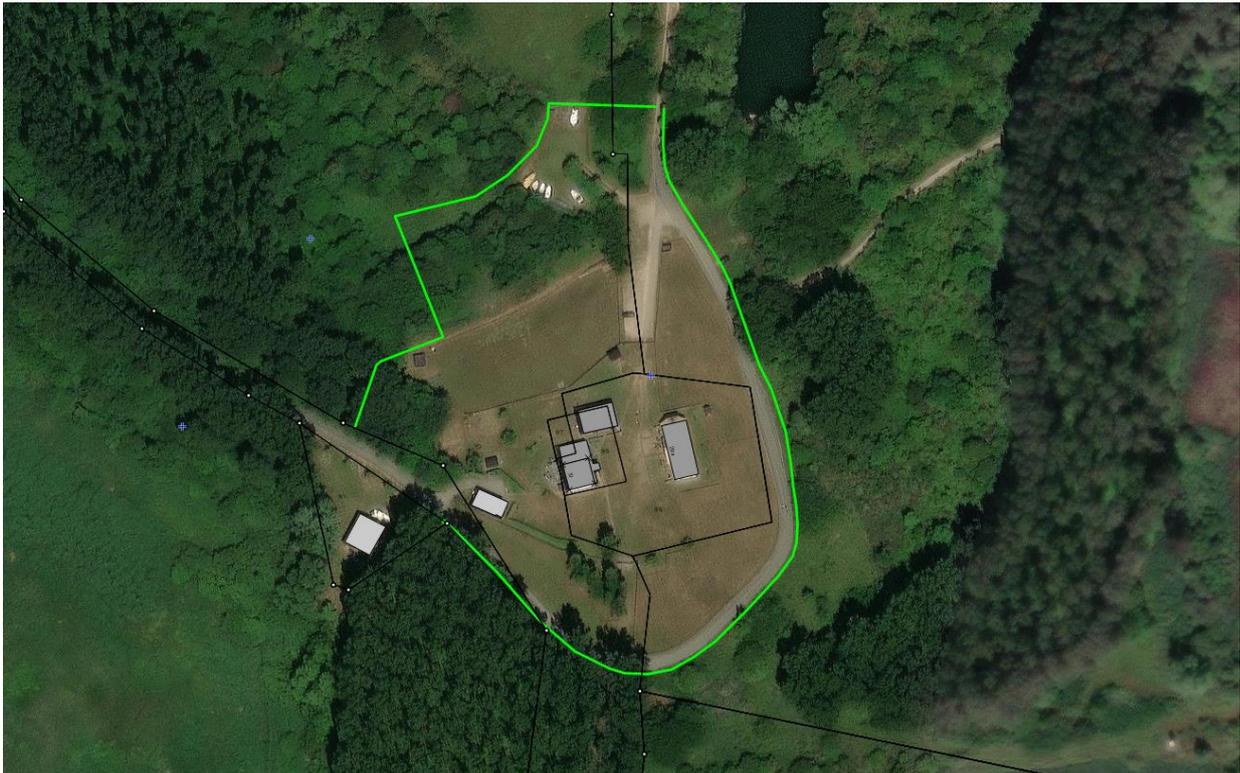


Abbildung 6: Waldrand gemäß Waldfeststellung am 07.12.2022 (Quelle Luftbild: www.arcgis.com)

1.7.2.4 Kartierte Biotope

Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend den Darstellungen des Landesportals mit folgenden kartierten Biotopen ausgestattet (s. Abb.7):

- Nr.1: RUE01547, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 4.2475
- Nr.2: RUE01537, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 2.4242
- Nr.3: RUE01548, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in Hektar: 0.0282
- Nr.4: RUE01553, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Flachsee; Gehölz; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Fläche in Hektar: 0.9255

- Nr.5: RUE01560, Kartierungsjahr: 1996 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; verbusch; Weide, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.7312

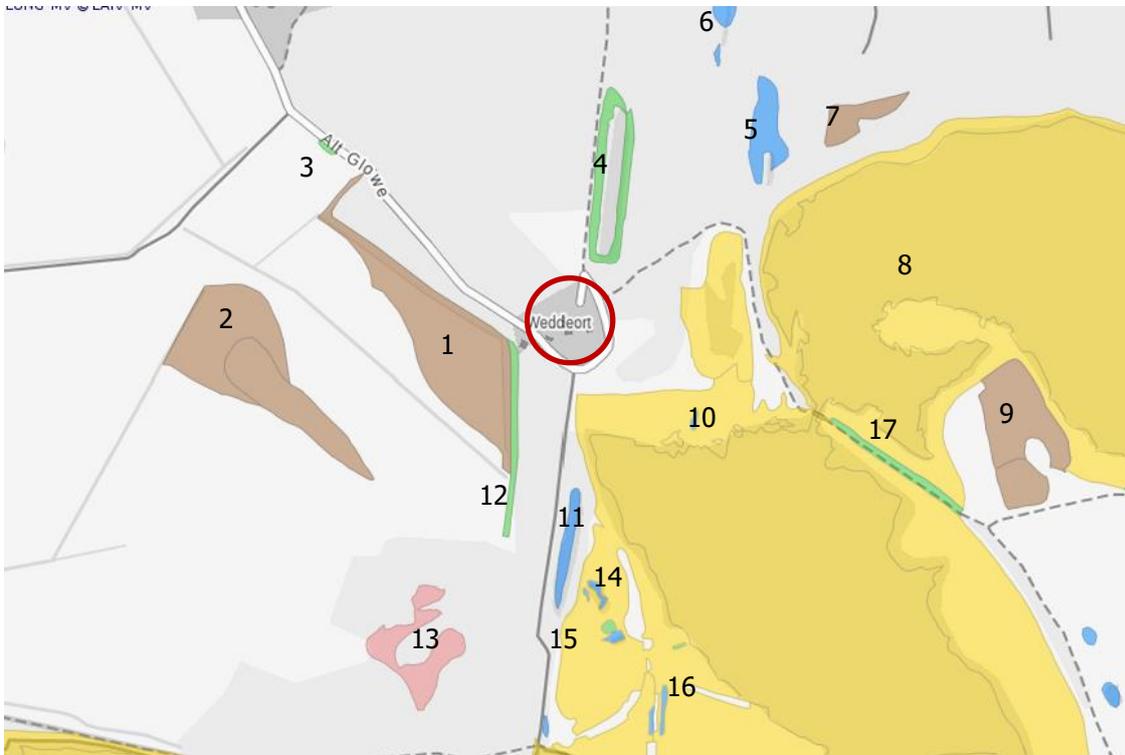


Abbildung 7: Lage der Biotope im Umfeld des Vorhabens (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de)

- Nr.6: RUE01561, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0228
- Nr.7: RUE01566, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 0.5676
- Nr.8: RUE07760, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Offenwasser Bodden, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Fläche in Hektar: 86.3236
- Nr.9: RUE01557, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Brachfläche östlich der Kleinen Wedde, Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 1.8571
- Nr.10: RUE01549, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0302
- Nr.11: RUE01545, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; Abgrabungsgewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.3260
- Nr.12: RUE01546, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche in Hektar: 0.4020
- Nr.13: RUE01528, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Silbergras-Pionierflur etwa 1,5 km südlich von Glowé, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen, Fläche in Hektar: 1.2875

- Nr.14: RUE01543, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: permanentes Kleingewässer; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg., Fläche in Hektar: 0.0670
- Nr.15: RUE01540, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Baumgruppe; Birke; Bruchwald; Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze, Fläche in Hektar: 0.0484
- Nr.16: RUE01541, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede, Fläche in Hektar: 19.9035
- Nr.17: RUE01551, Kartierungsjahr: 1996, Biotopname: Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken, Fläche in Hektar: 0.4024

1.7.2.5 Weitere Schutzgebietsausweisungen

Geotope, Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht. Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet und in dessen Umfeld nicht ausgewiesen.

1.7.3 Überflutungsgefahr

Das Bemessungshochwasser (BHW) wird gemäß dem Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) für den Küstenabschnitt des Boddens und die angrenzenden Plangebiete mit 2,10 m NHN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Das Grundstück liegt durchgängig über 3,00m NHN. Eine Überflutungsgefahr besteht somit nicht.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept und Planerische Festsetzungen

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung auf bereits erschlossenen und vorgeprägten Flächen gesichert und intensiviert werden.

Das Grundstück „Weddeort“ ist seit den 1980er Jahren im Besitz der Familie eines Vorhabenträgers. Die einst verfallenen Stall- und Wohngebäude wurden seinerzeit neu aufgebaut. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück neben dem Wohnhaus des Betreibers zwei Ferienhäuser (insgesamt 8 Ferienwohnungen). Die Ferienwohnungen sind für Familien und Angler ausgelegt und werden als Unterkunft „Ferienhof Weddeort“ (Webseite Ferienhof) vermietet. Im Zuge der familiären Betriebsübernahme wird eine Betreiberwohnung für die 5-köpfige Familie der Tochter errichtet und der Verbleib am Standort für das jetzige Betreiberehepaar auch für eine teilweise gemeinsame Bewirtschaftung gesichert.

Festlegung zum Baugebiet

Festgesetzt wird ein Erholungs-sondergebiet SO Feriengebiet Weddeort nach § 10 BauNVO. Zulässig sind Ferienhäuser / Ferienwohnungen und Betreiberwohnungen, die der Betreuung der Ferienanlage dienen. Die Ferienhäuser und Ferienwohnungen dienen einem wechselnden Kreis von Feriengästen. Um einer Umnutzung der Ferienhäuser in (Dauer-)Wohnhäuser vorzubeugen, wird für das Betriebswohnen eine Zulässigkeit ausschließlich im Zusammenhang mit den vor Ort zu betreuenden Ferienanlagen festgesetzt.

Auf Grund des großen Maßstabs in der FNP-Darstellung fließen die Erschließungsflächen für den ruhenden Verkehr in die Ausweisungen der Sondergebietsflächen ein.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Ein Bedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstückflächen besteht in der vorliegenden Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Auf Grund der zu erwartenden Kleinteiligkeit und den individuellen wirtschaftlichen Überlegungen wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine Aussage für nötig erachtet.

2.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Entwicklung dem Fortbestand eines Betriebs dient, liegt es nahe im räumlichen Umfeld die notwendige Erweiterung umzusetzen. Durch die Entwicklung eines bereits durch den Bestand vorgeprägten und erschlossenen Bereichs werden beispielsweise unnötige Verkehre vermieden und die durchgängige Betreuung der Anlage gesichert.

Insofern beschränken sich die anderweitigen Planungsmöglichkeiten dann im Detail auf die verbindliche Bauleitplanung z.B. auf Maßnahmen zu Wirtschaftlichkeit, angemessener Bebauungsdichte, Ortsbild und Landschaftsbild.

2.3 Grünflächen

Zum Schutz von Natur, Boden und aus städtebaulichen Gründen wird fast um das gesamte Sondergebiet herum im Übergang zur Umgebung eine Grünfläche ausgewiesen.

2.4 Wald

Das Plangebiet ist weitgehend von Waldflächen umgeben. Der vom Waldrand aus zu beachtende 30m- Waldabstand liegt in der Örtlichkeit umfänglich auf dem Betriebsgelände. Dort wird er von der Bestandsbebauung eingehalten, innerhalb des 30m-Waldabstands

stehen keine Gebäude und es sind auch keine Gebäude geplant, die zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Die Darstellung eines 30m-Waldabstandes ist jedoch maßstabsbedingt im FNP wenig zielführend, zumal die Walddarstellung im FNP nach Überprüfung sehr schematisch wiedergegeben ist. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Waldabstand auf der Basis der vorliegenden Walddarstellung darzustellen und zu beachten.

2.5 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Bestand</i>		<i>Veränderung</i>
Sondergebiet	ca. 0,3 ha			ca. + 0,3 ha
Grünfläche	ca. 1,0 ha			ca. + 1,0 ha
Fläche für Landwirtschaft		ca. 0,8 ha	ca. - 0,8 ha	
Flächen für den Wald		ca. 0,5 ha	ca. - 0,5 ha	
Gesamtgebiet	ca. 1,3 ha			ca. 1,3 ha

Die Flächenbilanz bezieht sich auf die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Insbesondere die Flächen der Walddarstellung im rechtswirksamen Plan weichen deutlich von den Darstellungen der Waldfeststellung ab, die auf einer Vermessung beruhen (s.o. Kap. 1.5.2 Darstellung im Flächennutzungsplan). Tatsächlich wird in der verbindlichen Bauleitplanung erkennbar keine Waldfläche durch die Planung in Anspruch genommen.

2.6 Erschließungen

2.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser am örtlichen Brunnen gewährleistet (WE 30/Br/07/1997 vom 20.05.1997). Sie gilt mit Schreiben vom 04.03.2019 längstens bis zum 31. Dezember 2028.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 30 EGW geregelt. Für diese besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 16.06.1997 (verlängert mit Schreiben vom 11.09.2012) und ist befristet bis zu einem möglichen Anschluss an die Ortskanalisation, längstens jedoch bis zum 31.12.2027 (WE 15/KK+RW/47/97). Das schadlose Ableiten des gereinigten Wassers mittels Sickerschachts ist zu gewährleisten.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann angesichts günstiger Baugrundverhältnisse versickert werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bei harter Bedachung eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) 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.

2.6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei bestehende gemeindliche Straße.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus: Angesichts der Ausweisung des Gemeindegebiets als Tourismusschwerpunktraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RREP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Den Belangen des Tourismus ist daher eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen.
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Bei dem innerhalb des Plangebiets liegenden Wald handelt es sich um von der Örtlichkeit abweichende Darstellung von Waldflächen. Der 30m-Waldabstand ist in der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine zusätzliche Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands) ist nicht vorgesehen. Damit wird der bestehenden Regelung nach § 3(2) WAbstVO M-V (örtlich geprägter Waldabstand bei an Bestandsbebauung anschließende Gebäude) entsprochen und eine Verschlechterung des Schutzes des Waldes verhindert.
- Die Belange des Naturschutzes: Angesichts der Außenbereichslage, ist dem Naturschutz eine hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden Gebäude und Nutzungen vorgeprägt ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) also zumindest zum Teil bereits erfolgt sind.

Die privaten Rechte (Bestandsschutz) sind entsprechend zu berücksichtigen.

II UMWELTBERICHT

Die Umweltbetrachtung wird entsprechend der nach § 4 Abs.1 BauGB von den Behörden zu benennenden Belange ergänzt.

Glowe, Oktober 2023