

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum B-Plan der Innentwicklung Nr. 22 „Wochenendplatz Weddeort“

Das Plangebiet umfasst den Bereich der bestehenden Wochenendsiedlung (ehem. Kleingartenanlage) „Weddeort“ südlich der Landesstraße L 30. Die für die Erschließung einzelner Gärten notwendigen Waldwege im Südwesten der Anlage werden ebenso wie der ungeordnete, derzeit brach gefallene Bereich im Umfeld des nordwestlichen Eingangs (Rügen Radio Nr. 22-24) in die Planung einbezogen. Das rund 7,9 ha große Plangebiet besteht aus den Flurstücken 58/2 (teilw.), 57 (teilw.), 48/2, 48/3, 46, 47, 49, 50, 45/2 (teilw.), 63/3 (teilw.), 56 (teilw.) sowie des Straßenflurstücks 25/7 (teilw.) sämtlich Flur 3, Gemarkung Glowe. Angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Tatsache, dass das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs von Glowe liegt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Bereich der Planung liegt mit 6.933 qm deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm.

Mit der Planung soll eine geordnete Entwicklung der bestehenden Wochenendsiedlung „Weddeort“ als Wochenendplatz im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung M-V sichergestellt werden. Im Nordwesten des Plangebiets im Bereich des Eingangs zur bestehenden Wochenendsiedlung sollen arrondierend auf Grundstücken der Gemeinde acht Bauplätze für Wohngebäude (WA) entstehen.

Im Plangebiet besteht die Wochenendsiedlung „Weddeort“ mit insgesamt 112 Pachtgärten, von denen 107 mit einem kleinen Gartenhaus bebaut sind. Der Grund und Boden gehört vollständig der Gemeinde; die Anlage ist an den eingetragenen Verein „Wochenendsiedlung Weddeort e.V.“ verpachtet. Angesichts der ausgeübten Nutzung (saisonaler Aufenthalt, kein Dauerwohnen) wurde nach der Wende der frühere Status als Kleingartenanlage aufgegeben. In den anschließenden Jahren konnten einige der Gebäude erneuert bzw. neu gebaut werden. Derzeit wird die Anlage durch das Bauordnungsamt des Landkreises als Außenbereich angesehen; Bauanträge zur Erneuerung oder Ergänzung der Bebauung werden regelmäßig abgelehnt.

Die innere Erschließung der Wochenendsiedlung wird weitgehend über ein unbefestigtes Wegenetz sichergestellt. Durch Teilung der ursprünglich tiefen Gärten sind jedoch einige Gärten von der inneren Erschließung abgeschnitten und nur noch von außen erreichbar (z.B. Gärten Nr. 4a, 9, 27, 27a, 41, 42). Die Anlage wird nur saisonal genutzt. Im Winter ist die Versorgung eingestellt; auch die Trinkwasserversorgung wird zentral abgestellt. Die Grundstücke im Nordwesten (entlang Rügen Radio) verfügen über einen direkten Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Gärten Nr. 69, 71-72, 94-102). Auf zahlreichen Grundstücken wurden in den letzten Jahren neue, bauartzugelassene abflusslose Sammelgruben installiert, die durch den ZWAR geleert werden (Gärten Nr. 1-4, 9, 11, 22, 23a, 24-26, 25a, 26a, 28, 46, 61b, 67, 89, 70, 75, 77, 84, 88, 91, 93).

Im Anschluss an die Anlage im Südwesten, Süden und Osten besteht Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Zahlreiche Gebäude befinden sich nahezu ohne jeden Waldabstand unmittelbar am Waldrand. Im Nordwesten greift das Plangebiet über den Bereich der Wochenendsiedlung hinaus und schließt ein derzeit nicht genutztes Gemeindegrundstück ein, das mit einem leerstehenden Flachbau bebaut ist (Rügen Radio Nr. 22, 23, 24).

Hier sollen ca. 8 Wohneinheiten für die Glower Bevölkerung entstehen

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von rund 60 m zum FFH-Gebiet DE 1446-302 „Nordreigensche Boddenlandschaft“ (überlagernd teilw. Naturschutzgebiet „Roter See“). In einer Entfernung von rund 650 nordöstlich liegt zudem das FFH-Gebiet DE 1447-302 „Jasmund“. Große Teile des FFH-Gebiets sind überlagernd als Vorschlag für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ gemeldet. Der Abstand zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt im Südosten ca. 510 m.

Entlang der Straße Rügen Radio besteht eine als Allee geschützte, abschnittsweise lückige Eschenreihe.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe stellt den Planbereich derzeit als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO „Wochenendhausgebiet“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das Vorhaben B-Plan Nr. 22 „Wochenendplatz Weddeort“ der Gemeinde Glowe ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt wird ein Mindestmaß an Großgrünstruktur für das Gebiet gesichert.

Im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen/Einwänden vom Landkreis Rügen, vom ZWAR, vom Wasser- und Bodenverband und vom StALU Vorpommern abgegeben worden, die weitgehend berücksichtigt wurden.

Sagard, Oktober 2011



Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterein Bauamt