

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 123

„Radlerhütten“

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft
Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

STAND: 12/2021

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
4	Städtebau	4
5	Verkehrerschließung	4
6	Lärmschutz	5
7	Grün, Umweltprüfung, Eingriff und Ausgleich	5
8	Artenschutz	5
9	Stadtklimaschutz	5
10	Wasserhaushalt	5
11	Altlasten	6
12	Technische Erschließung	6
13	Verfahren	6
14	Eigentumsverhältnisse	6
15	Städtebauliche Kennwerte	6

1 Anlass und Ziel der Planung

Östlich des Ostorfer Sees am Rande einer Kleingartenanlage stehen an zwei verschiedenen Stellen je eine kleine Holzhütte entlang des europäischen Radwanderweges. Im Zuge des Baus des Radwanderweges sind die Hütten in den Besitz der Landeshauptstadt Schwerin übergegangen. Im Rahmen der stadtentwicklungsplanerischen Ziele zur besseren Erschließung der Landeshauptstadt für den Radtourismus sollen die Holzhütten im Sommer im Auftrag der Stadt an Radfahrer und Wanderer vermietet werden können. Derzeit handelt es sich um Kleingartenflächen und die Wohnnutzung - auch die vorübergehende - ist nicht zulässig. Durch die Aufstellung und Entwicklung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines „Sondergebiets für Radlerhütten“ kann eine Nutzung mit zeitweiser Übernachtung baurechtlich ermöglicht werden.

2 Übergeordnete Planungen

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 stehen der Planung nicht entgegen.

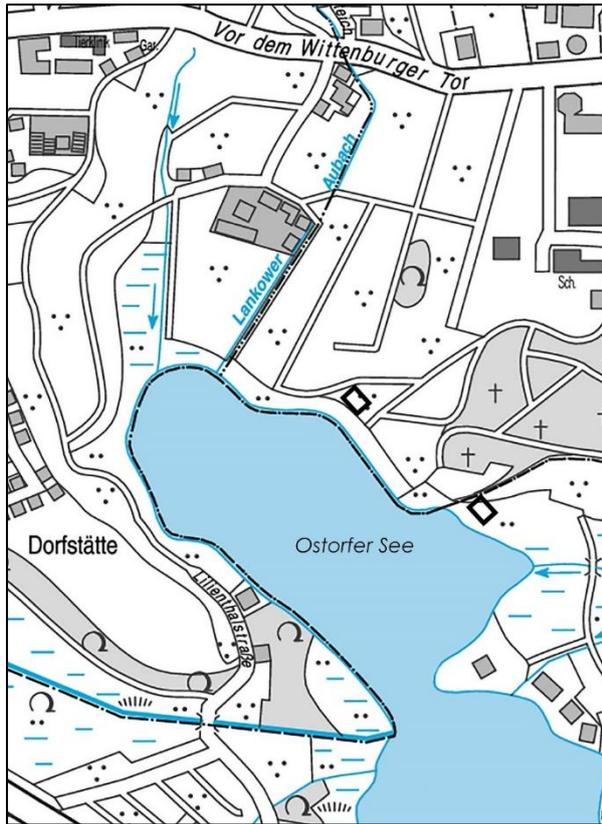
Der Flächennutzungsplan stellt das nördliche Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dar und das südliche Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die flächenmäßige Darstellung einer Nutzungsart beginnt im Flächennutzungsplan erst ab 1,5 ha. Da diese Flächengröße für die jeweils geplante Nutzungsart wesentlich unterschritten wird (jeweils nur rund 250 qm), ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin legt keine spezifischen Ziele für die Flächen fest und steht der Planung nicht entgegen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das zweigeteilte Plangebiet liegt östlich des Ostorfer Sees (siehe nachfolgende Abbildungen). Der nördliche Gebietsteil liegt im Stadtteil Weststadt und der südliche Gebietsteil liegt im Stadtteil Görries direkt an der Grenze zum Stadtteil Weststadt. Die Flurstücke liegen jeweils am westlichen Rand eines Kleingartengebietes. Östlich des Kleingartengebietes liegt der „Alte Friedhof“.

Die Zuwegung zu den beiden Flurstücken zweigt südlich von der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ ab. Die beiden Flurstücke sind jeweils mit einem kleinen Holzgebäude bestanden und gehörten vormals zu dem Kleingartengebiet.



Lageplan



Luftbild

4 Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, den Bestand der kleinen Holzgebäude (jeweils rund 20 qm Grundfläche) zu sichern. Die Gebäude sollen von Radlern oder Wanderern, die den Fernradwanderweg nutzen, zum Übernachten genutzt werden können. Die Gebäude stehen derzeit in Kleingartengebieten. In diesen ist die Übernachtung nicht zulässig. Daher soll für beide Flächen ein Sondergebiet „Radlerhütten“ festgesetzt werden. Die Nutzung soll vorwiegend im Sommer, ggf. im Frühling und Herbst stattfinden. Die Nutzungszeit ist auch von der Wasserzufuhr der Kleingartengebiete abhängig, bei denen das Wasser im Winter abgestellt wird. Die Nutzungsart orientiert sich an einfachen Berghütten. Eine Heizungsanlage ist nicht vorgesehen und der feste Einbau einer solchen auch nicht zulässig (u.a. aus feuerschutztechnischen, wasserschutztechnischen und ggf. baurechtlichen Gründen).

Es ist vorgesehen, die beiden Hütten entsprechend einer öffentlichen Ausschreibung zu verpachten, damit die Pächter die Organisation der Vermietung der Hütten übernehmen.

Die beiden Flurstücke mit den Gebäuden dürfen nicht mit dem Auto angefahren werden und können daher nur durch Radfahrer und Fußgänger (Wanderer) genutzt werden.

5 Verkehrserschließung

Die Zuwegung für Radfahrer und Wanderer erfolgt über die Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ oder auch über das Gelände des alten Friedhofs, an dessen Rand der europäische Radwanderweg bis zum Obotritenring entlangführt.

Die Zuwegung ist 3 – 4 m breit und weist eine Asphaltdecke auf.

6 Lärmschutz

Bei der Planung ist von keiner Lärmschutzproblematik auszugehen. Die Hauptverkehrsstraßen liegen in ausreichender Entfernung. Und durch die Nutzung der Hütten selbst ist keine Störung zu erwarten, weil in den anderen Kleingartengebäuden eine Wohnnutzung nicht zulässig ist und daher diese nicht gestört werden kann.

7 Grün, Umweltprüfung, Eingriff und Ausgleich

Von dem Bauvorhaben gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Das geplante Projekt löst nach Anlage 1 UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)-Gesetz keine UVP-Pflicht und keine Pflicht zur Vorprüfung auf UVP-Pflicht aus. Eine Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich.

8 Artenschutz

Quartiere von Vögeln und Fledermäusen sowie anderer Tiere, wie z.B. Igel und Insekten sind zu erhalten. Die Anlage von Insektenhotels, Aufhängen von Nistkästen, Ablagern von Laub und geringen Mengen von Ästen auf Komposthaufen ist zulässig.

9 Stadtklimaschutz

Da die Holzgebäude bereits bestehen und die Zufahrt nur durch Fahrräder erfolgt, wird das Stadtklima nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Bebauungsplanung hat keinen negativen Einfluss auf das Stadtklima.

10 Wasserhaushalt

Das von den Dachflächen und Zufahrtswegen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung auf benachbarte tiefer liegende Grundstücke ist gemäß §37 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht zulässig.

Das bei den jeweiligen Radlerhütten anfallende Schmutzwasser ist in ausreichend große dichte Sammelbehälter mit entsprechender Zulassung für Fäkalien und sonstiges Abwasser abzuleiten. Die Bemessung der Behälter ist der SAE anhand der erwarteten Belegungszahlen mit dem Antrag auf Erlaubnis vorzulegen. Die Entsorgung der Fäkalien erfolgt über die WAG gemäß den Bestimmungen zur Entsorgung von Freizeitanlagen.

11 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

12 Technische Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss der Kleingartenanlage in den Sommermonaten.

13 Verfahren

Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festsetzt, handelt es sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach §30 (3) BauGB (Baugesetzbuch). Daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen im Übrigen nach §35 oder §34 BauGB. Als Art der Nutzung wird ein „Sondergebiet Radlerhütten“ festgesetzt und es werden vereinzelte weitere Festsetzungen getroffen.

14 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangebiets sind im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin.

15 Städtebauliche Kennwerte

Das zweigeteilte Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,6 ha.

Gemarkung Schwerin Flur 67	Größe
Flurstück 24/1	337,0 m ²
Flurstück 18/1	0,2 m ²
Flurstück 15/1	287,0 m ²
Gesamtfläche	624,2 m²