

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 1 "Am Dorfteich"**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## **Gemeinde Putgarten / Rügen**

## **Satzungsexemplar**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2.1) Planungsziele.....	2
2. Städtebauliche Planung.....	3
2.1) Festsetzungen.....	3
2.1.1) Firsthöhe .....	3
2.1.2) Flächen für Stellplätze.....	3
2.2) Flächenbilanz.....	4
2.3) Erschließung.....	4
3. Auswirkungen.....	4
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	4

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (4. Änderung) umfasst den Bereich des ehemaligen Schulzofs und damit eine vergleichsweise kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr 1, bestehend aus den Flurstücken 22/16 und 20 (jeweils teilw.) der Flur 2, Gemarkung Putgarten.

Ergänzt werden die Festlegungen um

- eine Beschränkung der maximal zulässige Firsthöhe,
- eine Einschränkung der Flächen für Nebenanlagen.

Alle übrigen plangraphischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zur Gestaltung werden nicht geändert und gelten in der Fassung der 3. Änderung fort.

Die Planzeichnung basiert auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung (mit Darstellung des Katasters mit Stand Januar 2014).

Da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

### 1.2.1) Planungsziele

Anlass der Planänderung ist die Nutzungsaufgabe der letzten landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet (Schulzof) sowie die aktuelle Umbauplanung in eine Ferienanlage. Grundsätzlich ist die Umnutzung zu begrüßen, da damit eine brachgefallene Fläche einer neuen, der angestrebten Entwicklung des Ortes als Fremdenverkehrsort entsprechenden Nutzung zugeführt (vgl. die regionalplanerische Festlegung im RREP VP) und so ein dem Gebot der Innenentwicklung folgender sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) gewährleistet werden kann.

Daher hatte die Gemeinde bereits im Zuge der 3. Änderung insbesondere die Art der baulichen Nutzung angepasst (Ersatz der Dorfgebietsausweisung durch ein Sondergebiet Tourismus), sowie die Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Geschossigkeit entsprechend des Gebäudebestands überarbeitet. Ziel war es, einen Umbau der ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Gebäude zu ermöglichen, um auch bei völliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen im Ort das

bisherige Gepräge zu erhalten.

Nach Abschluss den Beteiligungsverfahrens zur 3. Änderung wurden Befürchtungen vorgetragen, dass

- die neu zugelassene Zweigeschossigkeit bei vollständiger Ausnutzung sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung Baukörper ermöglichen, die weit größer als die Bestandsbebauung ausfallen könnten,
- durch Aufgabe der Flächen mit Bindung für Bepflanzung (z.B. bestehende Gehölzgruppen) und der Maßnahmeflächen nach Nr. 20 (Obstwiese neben Schulhof) eine Anordnung von Stellplätzen an den Grundstücksgrenzen möglich werden, die zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Nachbargrundstücke führen könne.

Um solchen Befürchtungen entgegenzutreten, sollen für den Änderungsbereich ergänzend die maximale Firsthöhe angelehnt an den Bestand eingeschränkt sowie zur Sicherung trennender Grünstreifen ein Abstand zwischen Stellplatzanlagen und Grundstücksgrenzen vorgegeben werden.

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1) Festsetzungen**

#### **2.1.1) Firsthöhe**

Der frühere Schulhof besteht aus einem heterogenen Gebäudeensemble. Neben dem eingeschossigen Wohnhaus an der Dorfstraße besteht im Südosten ein zweigeschossiges Werkstattgebäude mit nur flach geneigten Blechdach sowie westlich davon die große Scheune mit ihrem prägenden Steildach und einer Firsthöhe von gut 10 m (bei einer Geländehöhe von rund 24 m HN im direkten Umfeld des Gebäudes).

Die Gebäude entlang der Dorfstraße, bei den es sich teilweise um größere Gebäude mit gewerblichen Nutzungen / Beherbergungsbetriebe handelt, weisen in unregelmäßigen Abständen größere Firsthöhen auf: Nr. 3/4 mit 9,0m, Nr. 23 mit 9,6m, Nr. 23a mit 9,0m, Nr. 29 mit 9,9m, jeweils bezogen auf die Verkehrsfläche der Dorfstraße.

Um eine eventuell konstruktiv erforderliche Aufdoppelung der vorhandenen Sparren (z.B. zum Erreichen der erforderlichen Dämmstoffstärke in der Sparrenlage) nicht auszuschließen, wird in Anlehnung an den Bestand eine Firsthöhe von 11,0 m über Gelände bzw. 35,0 m HN festgesetzt.

Durch Beschränkung der zulässigen Firsthöhen kann (bei Beachtung der zulässigen Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad) sichergestellt werden, dass auch im Falle einer vollständigen Neubebauung keine die derzeitige Maßstäblichkeit erheblich verändernden Gebäude entstehen.

#### **2.1.2) Flächen für Stellplätze**

Bislang trifft der Bebauungsplan allgemein keine Aussagen zu Flächen für Stellplätze sowie sonstigen Nebenanlagen. Damit sind Stellplätze und Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch nach § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Während eine Anordnung von Nebengebäuden direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in der Regel eine wirksame Abschirmung der privaten Nutzungsbereiche ermöglicht und damit geeignet ist, nachbarliche Störungen effektiv zu reduzieren, führt die Platzierung von Stellplatzanlagen im Grenzbereich zu regelmäßigen Störungen. Dabei sind Stellplatzanlagen gewerblicher Beherbergungsbetriebe nach TA Lärm zu beurteilen, so dass sie im Einzelfall bei rücksichtsloser Anordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund § 15 BauNVO unzulässig sein können. Dies gilt jedoch nicht unbedingt Stellplätze von Ferienwohnungen, da diese keinen Beherbergungsbetrieb und damit keine gewerbliche Nutzung darstellen.

Um bodenrechtliche Spannungen von vorneherein weitestgehend zu vermeiden, werden für die zu-

künftigen Stellplätze im Bereich des Schulzofs Flächen für Stellplätze direkt an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

Demnach werden Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten in einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen, so dass ausreichend Fläche für eine entsprechende Abschirmung mit begleitendem Pflanzstreifen verbleibt.

## **2.2) Flächenbilanz**

Da sich die Änderung weder auf die Abgrenzung der Baugebiete noch auf die zulässige GRZ erstreckt, hat die Planung keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

## **2.3) Erschließung**

Die Planung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus, so dass die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bzw. der 3. Änderung weiterhin gültig bleiben.

# **3. Auswirkungen**

## **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich auf die öffentlichen Belange auszuwirken. Aufgrund der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung, der Baugebietsabgrenzung sowie der Festlegung zum Überbauungsgrad sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ist die Änderung nicht geeignet, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu bewirken.

Die Belange der verschiedenen privaten Eigentümer, d.h. der Eigentümer der Flächen innerhalb des Änderungsbereichs (ehem. Schulzof) sowie der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke am Arkonablick, sind gerecht untereinander abzuwägen.

Dabei ist festzuhalten, dass die ergänzenden Festsetzungen eine bebauungsplankonforme Grundstücksnutzung entsprechend des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,35, II Vollgeschosse) nicht verhindern und insofern die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet nicht erheblich einschränken werden. Auch für den Bereich D am Vitter Weg lässt der Ursprungsplan bereits eine zweigeschossige Bebauung mit großem, gebäudeübergreifendem Baufenster zu.

Der Schulzof steht an der historischen Dorfstraße, so dass der Maßstab der jungen Ferienhausbebauung entlang der neuen Straße Arkonablick nicht relevant ist. Mit maximal 11,0m liegt das Maß des Schulzofs etwas über dem Bestand, die Differenz ist jedoch verhältnismäßig gering, so dass dies angesichts der allgemeinen Unterschiedlichkeit der Firsthöhen im Straßenbild nicht negativ auffallen wird. Auch die Silhouette des Ortes (Belang Landschaftsbild) wird durch eine Bebauung mit 11,0m Firsthöhe nicht negativ verändert.

Für die Eigentümer der angrenzenden Flächen bedeutet die Planung (4. Änderung) eine Absicherung der ursprünglichen Planungsziele (Erhalt der Maßstäblichkeit der bestehenden Gebäude auch im Falle eines vollständigen Neubaus).

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich bereits in der Ursprungsplanung einem einheitlichen Gebietstyp zugeordnet wurde. Mit der ursprünglichen Ausweisung als Dorfgebiet wurde der seinerzeit bestehenden, potenziell konflikträchtigen Gemengelage aus Landwirtschaft, Wohnen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen (z.B. Beherbergungsbetriebe, Gastronomie) entsprochen. Die auf der Grundlage des Bebauungsplans am Arkonablick entstandenen Einfamilienhäuser konnten demnach zu keiner Zeit die Schutzwürdigkeit eines (allgemeinen oder reinen) Wohngebiets beanspruchen, auch wenn durch den in den letzten Jahren weitgehend brach liegenden Schulzof tatsächlich kaum Emissionen verursacht wurden. Insofern war auch zu keinem Zeitpunkt das Entstehen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sowie die damit einhergehende Anlage größerer Stellplatzanlagen auszuschließen.

Auch das in Reaktion auf den Strukturwandel (Aufgabe der Landwirtschaft in der Ortslage) im Zuge der 3. Änderung festgesetzte Sondergebiet Tourismus geht einheitlich von einer Gemengelage für den gesamten Bereich aus, wobei statt landwirtschaftlicher Nutzung nun die fremdenverkehrlichen Nutzungen prägen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Abstands zwischen Stellplatzanlagen und der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung am Arkonablick kommt die Planung dennoch der privateren, kleinteiligeren Nutzung in diesem Bereich angemessen entgegen.

Gemeinde Putgarten,  
Januar 2016

ausgeföhrt: 2.5.2016

