

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2 "Kap Arkona"

nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Putgarten / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
2. Städtebauliche Planung	6
2.1) Begründung der Änderungen	6
2.2) Flächenbilanz	7
2.3) Erschließung	7
3. Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8
Anhang: Lesefassung der textlichen Festsetzungen	10

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 1. Änderung) umfasst Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans mit den Grundstücken Flst. 53, 74, 54/4, 55/12, 55/15, 55/17, 71, 72, 70, 58/2 ganz od. teilweise der Flur 3, Gemarkung Putgarten. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst gut 3,8 ha.

Grundsätzlich soll im Zuge der Änderung das Naturschutzgebiet gemäß aktueller Karten der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich seiner Abgrenzung korrigiert werden. Innerhalb des Naturschutzgebiets werden sämtliche Festsetzungen ersatzlos aufgehoben (z.B. Ausweisung als Grünfläche, Pflanzgebote und -bindungen), da hierzu kein Planungserfordernis und auch keine Planungsbefugnis besteht. Nutzungen sind innerhalb des NSG unzulässig. Maßnahmen zur Sicherung bzw. Entwicklung des Naturschutzgebiets werden innerhalb des Schutzgebiets ausschließlich durch die Schutzgebietsverordnung geregelt und durch die zuständige Naturschutzbehörde verantwortet.

Aufgrund der erheblich geänderten Abgrenzung sind die zur Abgrenzung des Naturschutzgebiets zu berücksichtigenden Pufferflächen (Maßnahmeflächen mit Schafbeweidung sowie randlich rahmende Heckenpflanzung) flächenmäßig neu festzulegen. Dabei werden bestehende Gehölzstrukturen eingebunden.

Die von der Gemeinde angestrebten eigentlichen Änderungen erstrecken sich vor allem auf den Bereich bzw. das Umfeld des Sommertheaters; geändert werden hier insbesondere folgende Festsetzungen:

- der Bereich der Theaterbar wird in das Sondergebiet SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ einbezogen und im Bereich der bestehenden Gebäude mit einem Baufenster versehen,
- für das Baugebiet SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ wird zudem, gegliedert in die Teilflächen Ausstellung (mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand der Leuchttürme) sowie

Sommertheater, eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt, die bislang fehlt,

- zur Sicherung der Theaternutzung wird die einzige Zufahrt (durch das Sondergebiet SO 9 „Meteorologie“) als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert; dabei ist zur Sicherung der erforderlichen Durchfahrtsbreite die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) randlich geringfügig einzuschränken,

Ergänzend wird für die zweite kleine Teilfläche im SO 8 „Ausstellung / Versorgung / Wohnen“ ein Baufenster für eine mobile saisonale Versorgungseinrichtung (Eisverkauf) ergänzt.

Die generellen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden unverändert übernommen bzw. bestandsorientiert ergänzt. Bei der korrigierten Ausweisung des Naturschutzgebiets handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme bestehender rechtsverbindlicher Festsetzungen, die seinerzeit aufgrund ungenauer Verordnungsarten fehlerhaft übernommen wurden; durch die Korrektur wird die Konzeption der Ursprungsplanung nicht berührt, sondern sinngemäß korrigiert.

Das eigentliche Planungsziel, die Absicherung der bereits in den letzten Jahren als saisonale Nutzung genehmigte Theaterbar, ordnet sich in die generelle Zweckbestimmung ein.

Da die Grundzüge der Planung unverändert belassen werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans. Der Katasterbestand wurde zum Stichtag März 2017 aktualisiert.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die Attraktivität des Sommertheaters für die Besucher durch Zulassen ergänzender Funktionen zu verbessern und das Sommertheater insgesamt durch Sicherung der einzigen Zufahrt in seinem Bestand abzusichern.

Ergänzend wird am Hauptzugang ein Standplatz für eine saisonale Versorgungseinrichtung (Eisverkauf) vorgesehen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

Für die Gemeinde Putgarten liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Für den Planbereich wird einheitlich ein sonstiges Sondergebiet Kap Arkona als Erlebnisbereich mit Ausstellung, Veranstaltung, Beherbergung, Gastronomie und Umweltbildung dargestellt. Da die zulässigen Nutzungen nicht in Frage gestellt werden, ist die 1. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Bereich SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“: Im Plangebiet besteht das Sommertheater im Garten des Leuchtturmwärterhauses als saisonal betriebenes Freilichttheater. Das Theater am Kap ist Bestandteil der touristischen Infrastruktur und als Kulturangebot von regionaler Bedeutung. Für das Sommertheater weist der Bebauungsplan ein SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ aus; der gesamte Theaterbereich ist als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Im Baufeld zulässig sind saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen, für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen, Kioske.

Die in den letzten Jahren zur saisonalen Nutzung genehmigte Theaterbar steht außerhalb des Baugebiets und wurde in den Festsetzungen nicht berücksichtigt.



Abbildung 1: Ursprungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Aufgrund der ungenauen Karten zur Abgrenzung des Naturschutzgebiets wurde der Bereich der Theaterbar sowie die einzig bestehende (und wegen der topographischen Verhältnisse einzig mögliche) Zufahrt zum Theaterbereich in der Planzeichnung bislang als Naturschutzgebiet gekennzeichnet und mit einem Pflanzgebot belegt.

Nördlich des Sommertheaters befinden sich die denkmalgeschützten Leuchttürme (Schinkelturm), die im Bebauungsplan gleichfalls als SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ gefasst ist. Für den Bereich ist keine Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die eng am Bestand geführten Baufenster (sowie der nachrichtlich übernommene Denkmalschutzstatus) weisen den Erhalt der Gebäude in ihrem überlieferten Bestand als Planungsziel aus.

SO 8 „Ausstellung / Versorgung / Wohnen“: Der als zweiter Änderungsbereich einbezogener Bereich des SO 8 „Ausstellung / Versorgung / Wohnen“ liegt südöstlich angrenzend an das Baufeld „Imbiss/

Kiosk“, für das eingeschossige Gebäude mit bis zu 5 m Gebäudehöhe und bis 180 qm Grundfläche zulässig sind.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Teilfläche des Naturschutzgebiet (NSG) 257 *Wittow mit Hohen Dielen* (gemäß Landesverordnung vom 8. Februar 1994). Schutzzweck ist die Erhaltung, Entwicklung und Pflege eines im norddeutschen Raum einmaligen Mosaiks von Halbtrockenrasen, Sickerfluren, Busch-Buchenwald am Ruheklyff, Spülsaum-, Primärdünen- und natürlicher Salzrasenvegetation am größten und landschaftlich reizvollsten Blockstrand Deutschlands. Die „Hohen Dielen“ sind durch einen Kalk-Magerrasen geprägt, der u.a. die Vorkommen des Großen Sommerwurz (*Orobancha elatior*, RL1 M-V) und der Weißen Braunelle (*Prunella lacinata*, RL 1 M-V), die fast einzigen Standorte im Land sichert.

Für die Teilfläche Hohe Dielen ist u.a. § 5 der VO relevant; demnach bleibt die extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung mit Schafen mit der Maßgabe, dass die Besatzdichte in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte zu variieren und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen ist, zulässig.

Südwestlich und nordwestlich (bzw. teilweise auch überlagernd) grenzt an das NSG eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets (LSG) L81 *Ostrügen an*.

In geringem Abstand zum Plangebiet (bzw. im Bereich des NSG auch in dieses hineingreifend) liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 *Steilküste und Blockgründe Wittow*.

Im Biotopverzeichnis des Landes sind im Plangebiet keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop verzeichnet. Südwestlich angrenzend befindet sich im Bereich des NSG ein als RUE00055 erfasstes temporäres Kleingewässer; Kleinröhricht; Großröhricht; Gehölz; Weide; Verlandungsmoor (Ge-



Abbildung 2: NSG rot; LSG kreuzschraffiert, B-Plangebiet gelb (Darstellung Untere Naturschutzbehörde / Landkreis Vorpommern-Rügen)



Abbildung 3 FFH-Gebiet (blau), <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>

setzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation).

2. Städtebauliche Planung

2.1) Begründung der Änderungen

SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“

Das SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ wird im Detail neu abgegrenzt und dadurch um 470 qm vergrößert.

- Der Bereich südlich des eigentlichen Theaters wird aus dem Sondergebiet herausgenommen, um eine klare geometrische Abgrenzung zu erhalten. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche sind nicht bauliche Nutzungen der Rasenfläche durch das Sommertheater weiterhin möglich.
- Der Bereich der bestehenden Theaterbar wird in das Sondergebiet SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ einbezogen. Bisher ist der Bereich im Norden Bestandteil des SO 6 „Hotel“, das entsprechend um knapp 140 qm verkleinert wird. Aufgrund des großen Höhenversprungs von 7 m ist dieser Bereich vom eigentlichen Bauplatz des vorgesehenen Hotels aus nicht erreichbar. Der südliche Teil ist derzeit aufgrund der ursprünglich angenommenen Lage innerhalb des NSG als Grünfläche dargestellt (ca. 500 qm). Tatsächlich handelt es sich um eine Rasenfläche, die ähnlich dem Sommertheater selbst saisonal intensiv genutzt wird.

Im Unterschied zu den anderen Baugebieten wurden bisher für das Baugebiet SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ zwar überbaubare Grundflächen graphisch angegeben (Baufenster), aber keine Festlegung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 BauNVO gemacht, um den Vollzug des Bebauungsplans zu erleichtern, wird die zulässige Größe der Grundfläche ergänzt. Das Maß von 370 qm im nördlichen Abschnitt entspricht der auf den nächsten vollen Zehner gerundeten Summe der bestehenden Gebäudegrundflächen. Damit bleibt die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Gesamtversiegelung im Sinne § 19(4) BauNVO hinter dem Bestand zurück. Hinsichtlich des Umfangs befestigter Freiflächen rechtfertigen der überragende Belang des Denkmalschutzes sowie die öffentliche Nutzung jedoch auch im Falle einer Neugestaltung der Freiflächen eine einzelfallbezogene Befreiung von der Festsetzung.

Mit 950 qm werden im südlichen Abschnitt neben dem Sommertheater (als bauliche Anlage gemäß Baufenster mit 880 qm) rund 70 qm für die Theaterbar (Kiosk/ Imbiss) berücksichtigt.

Auf die Festsetzung der Geschossigkeit oder der Höhe der baulichen Anlagen wird für diesen Bereich weiterhin verzichtet, da keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Die festen Gebäude im nördlichen Abschnitt sind sämtlich denkmalgeschützt und prägen als Landmarke das Landschaftsbild in einem positiven Sinne. Die Anlagen des Theaterbetriebs sind bereits wegen des Höhenunterschieds von rund 7 m von der Straße aus nicht sichtbar.

Der Bereich der bestehenden Theaterbar wird für den Bereich der bestehenden Gebäude mit einem Baufenster versehen.

Angesichts des starken Höhenunterschieds innerhalb des SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“ ist eine Zufahrt zum Sommertheater nur über die angrenzende öffentliche Grünfläche sowie das SO 9 „Meteorologie“ möglich. Zur Sicherung der Theaternutzung wird diese einzige Zufahrt als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert. Begünstigt ist der Betrieb / die Bewirtschaftung des Sommertheaters (v.a. Servicefahrzeuge für Pflege, Technik und Aufbau). Die Zuschauer werden das Theater wie bisher über das Sondergebiet erreichen.

Zur Sicherung der erforderlichen Durchfahrtsbreite (3,0 m) ist die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im SO 9 leicht nach Südwesten zu verschieben und randlich geringfügig einzuschränken (bzw. auf den Bestand zurückzunehmen). Einschränkungen für die geplante / zulässige Nutzung ergeben sich hieraus nicht, da die zulässige Grundfläche von 520 qm weiterhin innerhalb des Baufensters möglich ist.

SO 8 „Ausstellung / Versorgung / Wohnen“

Für die kleine Teilfläche im SO 8 „Ausstellung / Versorgung / Wohnen“ wird ein Baufenster für eine Aufstellfläche für eine mobile saisonale Versorgungseinrichtung (Kiosk/ Eisverkauf) ergänzt.

Aufgrund der Gefährdungssituation (langfristiger Küstenrückgang) Ist die mobile saisonale Einrichtung so zu gestalten, dass diese erforderlichenfalls jederzeit und kurzfristig zurückgebaut werden kann. Daher wird kein festes Gebäude zugelassen, sondern ein Aufstellbereich für das Aufstellen einer mobile Einrichtung (Verkaufsanhänger oder Containerlösung) mit Nutzung als Kiosk/ Eisverkauf.

Mit dem Aufstellen eines saisonal zur ortsfesten Nutzung vorgesehenen Verkaufsanhängers bzw. Containers wird jedoch dieser vorübergehend zum Gebäude, für das eine Baugenehmigung erforderlich ist. Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Naturschutzfachliche Festsetzungen und Übernahmen

Die naturschutzfachlichen Festlegungen werden im Sinne der ursprünglichen Konzeption an die korrigierte Abgrenzung des Naturschutzgebiets angepasst. Dabei wird die angestrebte abgrenzende Heckenpflanzung entsprechend der vorhandenen Gehölzstruktur außerhalb entlang der Naturschutzgebietsgrenze bzw. außerhalb entlang der Grenze der bestehenden Weidefläche räumlich neu festgelegt. Die nicht (mehr) im Naturschutzgebiet liegenden Weideflächen werden als Maßnahmeflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege vorgehalten und könnten in Zukunft angesichts einer gleichwertigen Biotopausstattung auch formalrechtlich dem Naturschutzgebiet zugeschlagen werden. Die Maßnahmen werden in Anlehnung an die Festlegung in § 5 der Naturschutzgebietsverordnung gefasst.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im gesamten Bebauungsplangebiet vergleichsweise geringfügig, so dass auf eine Aktualisierung der Flächenbilanz verzichtet werden kann.

2.3) Erschließung

Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Der Bereich ist erschlossen.

Die einzig bestehenden (und wegen der topographischen Verhältnisse auch einzig möglichen) Zufahrt zum Theaterbereich wird durch Kennzeichnung als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die öffentlichen Belange hervorzurufen.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen umfassend untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v.

13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Mit der Anpassung der Abgrenzung des Naturschutzgebiets entsprechend der aktuellen Karten und der Aufhebung sämtlicher Festlegungen für die Flächen innerhalb des Schutzgebiets wird den Belangen des Naturschutzes vollständig entsprochen. Weideflächen, die nach der Flächenkorrektur außerhalb des Naturschutzgebiets liegen, werden als Pufferfläche planungsrechtlich gesichert. Für siedlungsnah genutzte Flächen (z.B. Teile des Sommertheaters), die nach der Korrektur nicht mehr im Naturschutzgebiet liegen, ist bestandsorientiert die Nutzung neu festzusetzen, da die aus heutiger Sicht ungerechtfertigte Belastung durch eine nur nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebietsausweisung weggefallen ist.

Mit der Ergänzung der Festsetzungen um eine bestandsorientierte Grundfläche wird vor allem im Bereich SO 7 - Teilfläche Ausstellung - dem Belang des Denkmalschutzes entsprochen. Die mit Baulinien umgebenden Gebäudegrundflächen der denkmalgeschützten Gebäude sind dauerhaft zu erhalten und müssen daher (auch im Falle evtl. baugenehmigungspflichtiger Maßnahmen) nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein.

Den Belangen des Küstenschutzes wird durch Anordnung einer mobilen Einrichtung (Imbissanhänger oder Containerlösung), die kurzfristig umgesetzt werden kann, entsprochen. Durch die planungsrechtliche Ausweisung eines Baufensters mit bedingtem Baurecht nach § 9 (2) BauBG für einen Aufstellbereich für das Aufstellen einer mobile Einrichtung (Verkaufsanhänger oder Containerlösung) mit Nutzung als Kiosk/ Eisverkauf wird eine Verfestigung durch ein dauerhaftes Gebäude verhindert.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans einschließlich der erfolgten Änderungen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben weiterhin gültig.

Durch die Änderungen werden keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet:

- Durch die Anpassung der Abgrenzung des Naturschutzgebiets sowie der Aufhebung sämtlicher Festlegungen für die Flächen innerhalb des Schutzgebiets entstehen keine Eingriffe. Bereits durch die Schutzgebietsverordnung ist sichergestellt, dass nur Maßnahmen, die dem Naturschutz dienen, zulässig sind.
- Die entlang der früheren Grenze geplanten abschirmenden Hecke ist dem neuen Grenzverlauf anzupassen. Zugrunde gelegt wird dabei die tatsächliche Grenze der unter Naturschutzgesichtspunkten bewirtschafteten Weidefläche, da eine Reduzierung der Weideflächen der Zielstellung des Naturschutzes entgegenlaufen würde. Die außerhalb des Schutzgebiets liegenden Weideflächen werden als Maßnahmeflächen für den Naturschutz gesichert; die Maßnahmen werden in Anlehnung an die Festlegung in § 5 der Naturschutzgebietsverordnung gefasst.
- Auch aus der bestandsorientierten Anpassung der Flächendarstellung für siedlungsnahen Nutzungen (insb. SO 7 „Ausstellung / Sommertheater“) entstehen keine Eingriffe. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die gegenwärtige Nutzung beibehalten wird. Der vergleichsweise eng gefasste Nutzungsartenkatalog wird weitestgehend unverändert übernommen; zulässig ist damit weiterhin nur eine saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen.

Das Sommertheater entspricht in seiner gegenwärtigen Form (Rasenfläche (PER)) einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung als nicht überdachtes Freilufttheater. Die Ausweisung als Sondergebiet macht jedoch deutlich, dass die Genehmigungsbehörde das Theater nichts desto trotz in seiner Gesamtheit als bauliche Anlage einstuft (ähnlich einem Campingplatz). Durch die ergänzende Ausweisung einer zulässigen Grundfläche in Größe des Bestands (gemäß der Abgrenzung des unverändert belassenen Baufensters) wird folglich nur der Bestand abgebildet. Die Qualität der Nutzung als saisonale Freilichtbühne mit nur temporären Zuschauerrängen ist bereits durch die Art der zulässigen Nutzung gesichert (s.o.), so dass auch hier keine zusätzlichen Eingriffe entstehen.

- Der mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherte Weg entspricht dem langjährigen Bestand (bereits 2007 kartiert als OVU/ OVP). Der Weg ist für die Nutzung des Sommertheaters unverzichtbar.
- Unter Berücksichtigung der Größe des bestehenden Sommertheaters werden zusätzlich 70 qm Grundfläche für die Theaterbar (Kiosk, Imbiss) mit einem separaten Baufenster zugelassen. Das saisonal genutzte Gebäude der Theaterbar (Bungalow mit 50 qm Grundfläche) ist Bestand, so dass die tatsächliche Zunahme der Versiegelung mit maximal 20 qm geringfügig ist. Der angrenzende Baum (Esche) wird zum Erhalt festgesetzt und die Gehölzfläche unter Berücksichtigung des festgesetzten Einzelbaums bestandsorientiert neu abgegrenzt.
- Die Berücksichtigung eines zusätzlichen Baufensters für einen Aufstellbereich für einen mobilen Kiosk / Eisverkauf entsteht ein zusätzlicher Eingriff auf einer bereits als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche. Angesichts der geringen Größe von 8 qm (bzw. bei Anwendung § 19 (4) BauNVO insgesamt 12 qm) kann aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Die zur Grünordnung vorgesehenen externen Maßnahmen werden von der Änderung nicht berührt.

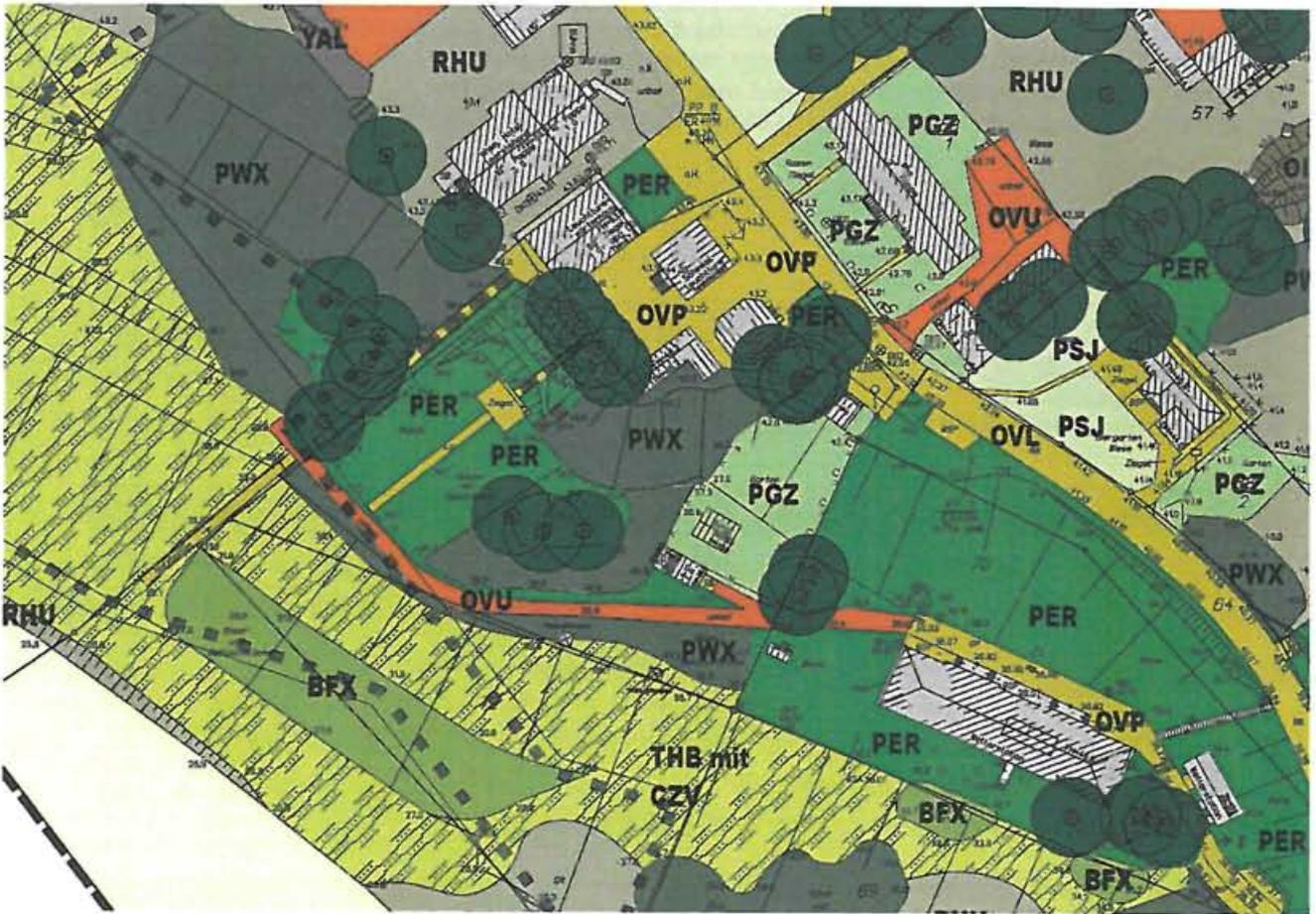


Abbildung 4: Biotoptypenkartierung zur Ursprungsplanung (2007)

Gemeinde Putgarten, März 2017
ausgefertigt: 2.5.2017



Anhang: Lesefassung der textlichen Festsetzungen

(Stand 23.1.2017 Offenlageexemplar 1. Änderung)

Textliche Festsetzungen – Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 89 LWaG richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen und Anlagen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit Ausnahme des SO 10 (Fahrgastunterstand) ist hier die Zulässigkeit auf die Erhaltung des baulichen Bestandes und auf Nutzungsänderungen innerhalb des baulichen Bestandes beschränkt, Neu- und Wiedererrichtungen sind unzulässig. Innerhalb SO 10 ist die Errichtung eines Fahrgastunterstandes zulässig.

Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der Bauverbotszone nach § 89 LWaG endet die Zulässigkeit, wenn die Kliffkante durch Steiluferrückgang die Küstenrückgangslinie erreicht. Die Küstenrückgangslinie, entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Wegeflurstücks 25 belegen, ist in der Örtlichkeit sichtbar zu markieren. Für bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb der SO 04, 05 und 08 endet die Zulässigkeit auch bei Beschädigung des Deckwerkes, wenn die Schutzfunktion nicht mehr gegeben und durch Instandsetzung nicht mehr herstellbar ist. Die Einzelheiten der Bauwerksbeseitigung nach Nutzungsbeendigung sind in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

1.1 sonstiges Sondergebiet – Photovoltaikanlagen

SO 1 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Photovoltaikanlagen.

zulässig sind:	- Photovoltaikanlagen - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen
nicht zulässig sind:	- Freileitungen
maximale Grundfläche:	GR 300 m ²
Höhe der baulichen Anlagen:	3,50 m über Geländehöhe

1.2 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung

SO 2 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Forschung und Ausstellung im Ressort der Umwelttechnik.

zulässig sind:	- Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung alternativer, regenerativer Energien - Museen, Ausstellungen - Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungseinrichtungen - Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung
Zahl der Vollgeschosse	1
maximale Grundfläche	250 m ²
Höhe der baulichen Anlagen	10 m über Geländehöhe

1.3 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Amphitheater

SO 3 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der Freizeitgestaltung und Unterhaltung im Zusammenhang mit dem Besuch eines Freilufttheaters.

nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

bedingt zulässig sind:

Baufeld - Ausstellung Bunkeranlagen

	- Museen, Ausstellungen - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen - Anlagen und Einrichtungen der Aus- und Fortbildung
Grundfläche	1.030 m ²
Höhe der baulichen Anlagen	ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen, Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind oberirdisch zulässig

zulässig sind:	<u>Baufeld – Amphitheater</u> - saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen
zulässig sind:	<u>Baufeld - Leuchtfeuer</u> - Leuchtfeuer
Grundfläche	6 m ²
Höhe der baulichen Anlagen	7 m über Geländehöhe

1.4 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung	SO 4 (§ 11 BauNVO)
---	---------------------------

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung.

*nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB
bedingt zulässig sind:*

	<u>Baufeld – Verwaltung und Dienstleistung</u> - Museen, Ausstellungen - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude - Sanitäranlagen
Grundfläche	320 m ²
Zahl der Vollgeschosse	I
Höhe der baulichen Anlagen	5,0 m über Geländehöhe

1.5 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung	SO 5 (§ 11 BauNVO)
---	---------------------------

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung.

*nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB
bedingt zulässig sind:*

	<u>Baufelder - Ausstellung und Service</u> - Museen, Ausstellungen - Geschäfts- und Büroräume - Lager, Anlagen für die Betreuung und Bewirtschaftung
Grundfläche	150 m ²
Höhe der baulichen Anlagen	ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind oberirdisch zulässig

1.6 sonstiges Sondergebiet – Hotel	SO 6 (§ 11 BauNVO)
---	---------------------------

zulässig sind:	<u>Baufeld – Hotel/ ehemaliger Pferdestall</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 40 Betten - Schank- und Speisewirtschaften - für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen und - nutzungen - Stellplätze - Bade-, Kur- und Wellnesseinrichtungen - Sauna, Solarium
Grundfläche/ Geschossigkeit	400 m ² mit einer I - Geschossigkeit unter Berücksichtigung § 87 LBauO
Höhe der baulichen Anlagen	600 m ² mit einer II - Geschossigkeit 6 m über Geländehöhe im Bereich der I – Geschossigkeit, als Höchstmaß auch geltend für den Bereich der II – Geschossigkeit

1.7 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Sommertheater	SO 7 (§ 11 BauNVO)
--	---------------------------

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der Freizeitgestaltung und Unterhaltung im Zusammenhang mit dem Besuch eines Freilufttheaters.

zulässig sind:	<u>Baufelder – Ausstellung</u> - Museen, Ausstellungen - Geschäfts- und Büroräume
-----------------------	---

- Kunstwerkstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kioske, kleine Verkaufseinrichtungen/ Läden

Grundfläche:

370 qm

zulässig sind:

Baufeld – Sommertheater

- saisonale Freilichtbühne mit temporären Zuschauerrängen
- für die Wartung und den Betrieb notwendige Nebenanlagen
- Kioske, *Imbiss (Theaterbar)*

Grundfläche:

950 qm

1.8 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung/ Versorgung/ Wohnen/ Ferienwohnen

SO 8 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung, der gastronomischen Versorgung sowie dem Wohnen und Ferienwohnen.

nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

bedingt zulässig sind:

Baufeld – Ausstellung

- Museen, Ausstellungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Ateliers

Grundfläche

150 m²

Zahl der Vollgeschosse

II

Höhe der baulichen Anlagen

10 m über Geländehöhe

nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

bedingt zulässig sind:

Baufeld – Atelier mit Werkstätten

- Ateliers
- Kunstwerkstätten

Grundfläche

150 m²

Zahl der Vollgeschosse

I

Höhe der baulichen Anlagen

5 m über Geländehöhe

nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

bedingt zulässig sind:

Baufeld – Service

- Lager, Anlagen für die Betreibung und Bewirtschaftung

Grundfläche

65 m²

Höhe der baulichen Anlagen

ausschließlich unterirdische bauliche Anlagen

Ausnahme: Die Zu- und Ausgänge der Bunkeranlage sind auch oberirdisch zulässig

zulässig sind:

Baufeld – Imbiss/ Kiosk

- Imbiss
- Kioske

Grundfläche

180 m²

Zahl der Vollgeschosse

I

Höhe der baulichen Anlagen

5 m über Geländehöhe

zulässig sind:

Baufeld - Wohnhaus

- Wohnungen
- Ferienwohnungen
- Stellplätze

Grundfläche

250 m²

Zahl der Vollgeschosse

II

Höhe der baulichen Anlagen

7 m über Geländehöhe

nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB

bedingt zulässig sind:

Baufeld - Aufstellfläche saisonaler Kiosk
- Aufstellfläche zum saisonalen Aufstellen
eines mobilen Kiosk/Eisverkauf

Grundfläche: 8 m²
Zahl der Vollgeschosse 1

1.9 sonstiges Sondergebiet – Meteorologie SO 9 (§ 11 BauNVO)

zulässig sind: Baufeld – Wetterstation/ Bungalow
- meteorologischen Einrichtungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zugelassenen Betrieben zugeordnet sind

Grundfläche 520 m²
Zahl der Vollgeschosse II
Höhe der baulichen Anlagen 10 m über Geländehöhe

1.10 sonstiges Sondergebiet – Fahrgastunterstand SO 10 (§ 11 BauNVO)

*nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB
bedingt zulässig sind:*

Baufeld
- Fahrgastunterstände
- kleine Einzelhandelseinrichtungen/ Läden mit insgesamt max. 30 m² Verkaufsfläche (Def. Verkaufsfläche: den Kunden zugängliche Flächen für Standflächen jeglicher Art der Warenpräsentation, die Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen etc. die Kassenzonen) mit Lebensmitteln der Süßwarenbranche

Grundfläche 60 m²
Zahl der Vollgeschosse I
Höhe der baulichen Anlagen 5 m über Geländehöhe

1.11 sonstiges Sondergebiet – Stellplätze SO 11 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Kfz - Stellplätzen für Betriebe und Einrichtungen aus Baugebieten innerhalb dieses B-Plangeltungsbereiches Nr. 2 „Kap Arkona“ Gemeinde Putgarten.

zulässig sind: - Stellplätze

1.12 sonstiges Sondergebiet – Gastronomie SO 12 (§ 11 BauNVO)

zulässig sind: Baufeld – Gastronomie
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Büroräume
- Stellplätze

Grundfläche 300 m²
Zahl der Vollgeschosse I
Höhe der baulichen Anlagen 8,5 m über Geländehöhe
Bauweise a- abweichende Bauweise - wie offene Bauweise (die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten), Gebäudelängen über 16 m sind nicht zugelassen

Bebauung E – Einzelhausbebauung

1.13 sonstiges Sondergebiet – Ausstellung SO 13 (§ 11 BauNVO)

Dieses Sondergebiet dient zu Zwecken der Ausstellung, Bildung und Unterhaltung sowie der künstlerischen und handwerklichen Freizeitgestaltung.

*nach § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB
bedingt zulässig sind:*

Baufeld – Museum/ Ausstellung

- Museen, Ausstellungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Kunstwerkstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist nicht zugelassen.

Die zulässige Grundfläche darf nur mit untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind, bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Gebäude als Nebenanlagen (Nebengebäude) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufelder sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Nebenanlagen

gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO 12 sind Grünanlagen mit Einrichtungen für ruhige spielerische und sportliche Betätigung, als Kinderspielplatz zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind in

- GFL 1 - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Kleinbahn und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- GFL 2 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreibung des SO 12 zu belasten.
- GFL 3 – Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- ***GFL 4 – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschaftung und Betreibung des Sommertheaters***

5. Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p1 sind insgesamt 19 Stück Einzelbäume der Art *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ (Esche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

- Innerhalb des SO 11 (p 2) ist je angefangene 200 m² befestigter bzw. teilbefestigter Fläche ein Einzelbaum der Art *Pyrus calleryana* „Chanticleer“ (Stadtbirne) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p 3 sind insgesamt 8 Stück Einzelbäume der Art *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ (Esche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

- Auf dem Stellplatzbereich des SO 6 (p 4) ist je angefangene 200 m² befestigter bzw. teilbefestigter Fläche ein Einzelbaum der Art *Pyrus calleryana* „Chanticleer“ (Stadtbirne) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

- Auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten p 5 ist ein Stück Einzelbaum der Art *Quercus robur* (Eiche) als Solitärbaum in markanter Lage in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens 12 m² betragen. Diese ist durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1. gekennzeichnete Fläche p 6 entlang der plangebietsseitigen Schutzgebietsgrenze ist zu einer geschlossenen Gehölzstruktur (Hecke) aus heimischen Straucharten zu entwickeln sowie gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen. Sie dient dem Schutz des NSG „Nordwestufer Wittow mit Hohen Dielen“ vor unkontrolliertem Begehen der wertvollen Flächen. Der Bestand an Gehölzen ist zu erhalten und in die anzulegende Hecke zu integrieren. Es sind Sträucher der Pflanzliste mit der Mindestpflanzqualität = 80-100 cm zu verwenden.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche A1: extensive landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung mit Schafen mit der Maßgabe, dass die Besatzdichte in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte zu variieren ist.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

1. Dächer der Hauptgebäude

Dachneigungen für die Hauptgebäude

- für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Ensemble - siehe Punkt 4. dieser örtlichen Bauvorschriften
- SO 4 Baufeld Verwaltung und Dienstleistung max. 10°
- SO 6 Baufeld Hotel max. 10°
- SO 8 Baufeld Ausstellung 38 - 45°

- Baufeld Atelier/ Werkstätten
- Baufeld Wohnhaus max. 10°
- Baufeld Imbiss/ Kiosk max. 10°
- SO 9 Baufeld Wetterstation 38 - 45°
- SO 12 Baufeld Gastronomie 38 - 45°

2. Materialien Dacheindeckung

Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote Dachsteine sowie Zinkblech und Grünbedachungen (Gräser/Moose) zugelassen.

3. Materialien Fassaden

Als Fassadenmaterial sind Glattstrick- Putz und/oder rote Klinker sowie Backstein als Hauptbaustoff zulässig. Komplementäre Elemente aus anderen Materialien wie z.B. Holz (Dachästen, Giebelfronen usw.), Glas und Metall sind zugelassen

4. Denkmalschutz

Die Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen gemäß § 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern auszuführen.

5. Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien

Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

6. Gestaltung Stellplatzbereiche

Sämtliche Stellplatzbereiche im Plangebiet sind als Schotterrasen auszuführen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur entlang der Grundstücksgrenzen des SO 9 „Meteorologie“ und im Bereich des SO 8 „Ausstellung/Versorgung/- Wohnen“ zulässig. In allen anderen Gebieten sind Einfriedungen jeder Art unzulässig. Hiervon ausgenommen sind fremder Sicht entzogene Hofanlagen. Im Sichtbereich des SO 8 sind nur horizontal oder vertikal gegliederte Einzäunungen aus Holz in natürlichen Holztönungen bis zu einer max. Höhe von 0,50 m über der natürlich gewachsenen Geländehöhe zulässig.

8. SO 6 „Hotel / ehem. Pferdestall“

Für das Baufeld des Sondergebietes 6 „Hotel / ehem. Pferdestall“ gelten aufgrund der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble der Leuchttürme und des Leuchtturmwärterhauses besondere, weiter einschränkende Bauvorschriften.

Dachneigung, First- & Traufhöhen, Firstrichtung

Bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 10° darf die wirksame Wandhöhe eine Höhe von 49 m ü. HN nicht überschreiten. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Firstrichtung des Leuchtturmwärterhauses festgesetzt.

Materialien & Farben Dacheindeckung

Neben Zinkblech und Grünbedachungen sind anstelle von roten Dachsteinen ausschließlich rote Tonziegel zugelassen.

Materialien & Farben Fassaden

Als Fassadenmaterial sind rote Klinker und Backstein, Holz in Naturfarben/Grautönen, Metall in Anthrazit sowie Glas zugelassen. Putz ist nicht als Hauptbaustoff und lediglich als roter und grauer Glattstrichputz bei komplementären Elementen zugelassen.

Materialien & Farben Fenster

Als Fenstermaterial sind weißes und anthrazitfarbenes Holz oder anthrazitfarbenes Metall zugelassen.

9. SO 10 „Fahrgastunterstand“

Für das Baufeld des Sondergebietes 10 „Fahrgastunterstand“ gelten aufgrund der Lage innerhalb des Gefährdungsbereiches nach § 89 LWaG besondere, weiter einschränkende Bauvorschriften.

Materialien

Der Fahrgastunterstand ist in Holzständerbauweise auszuführen. Als Fassadenmaterial ist ausschließlich Glas zulässig.

Hinweise/ Bestimmungen

Pflanzliste - Pflanzfläche p 6

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Hippophaë rhamnoides (Sanddorn)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)