



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

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
Fax: 0721 568 888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Ortslage“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Putgarten

Satzung



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	2
1.1.) Geltungsbereich	2
1.2.) Ziele der Planung	2
1.3.) Übergeordnete Planungen	3
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	5
2.) Städtebauliche Planung	5
2.1.) Nutzungskonzept.....	5
2.2.) Örtliche Bauvorschriften	7
2.3.) Flächenbilanz	7
2.4.) Erschließung	8
3.) Auswirkungen	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung	9

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Ortslage“, in Kraft getreten mit Ablauf des 18.10.2007. Die Fläche des Plangebiets beläuft sich insgesamt auf knapp 12 ha.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans; die Angaben zum Katasterbestand wurden durch Nachtrag inzwischen erfolgter Katasterfortführungen aktualisiert.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Abbau von Investitionshemmnissen, die im Zuge einer bundesweit uneinheitlichen Rechtsprechung bezüglich der Begriffe der BauNVO entstanden sind,

- Nachjustierung der zulässigen Nutzungen vor dem Hintergrund der fremdenverkehrswirtschaftlichen Ausrichtung der Gemeinde.

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 wurde von der früheren Rechtsprechung vieler Oberlandesgerichte abgewichen (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89), so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der erklärten Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht gesichert ist. Um die Vollzugsfähigkeit der Planung im Sinne der ursprünglichen Konzeption zu sichern, wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet vom Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert.

Zudem soll zu Punkt 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften redaktionell klargestellt werden, dass die Festsetzungen zur Dachgestaltung nur für die Dächer von Hauptgebäuden gelten.

Sämtliche übrigen Festsetzungen, mithin auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangrafische Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, werden unverändert übernommen.

Angesichts der baulichen Prägung wird die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Abbau von Investitionshemmnissen, die durch eine geänderte Auslegung der BauNVO entstanden sind.

Angesichts der Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden ca. 7,25 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauGB von 14.776 qm überplant. Eine Bebauung in gleichem Umfang ist aber bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert beibehalten. Es ist nicht absehbar, dass Anlagen errichtet werden sollen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 59 LBauO M-V i.V.m. Landes-UVP-Gesetz).

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Ortszentrum“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem Bereich mit gemischter Baufläche.

Angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald entspricht diese Ausweisung derzeit nicht der tatsächlichen Gebietscharakteristik, da Ferienwohnungen in Mischgebieten unzulässig wären. Die Ortslage entspräche damit keinem der in der BauNVO normierten Baugebiete.

Mit der Änderung wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abbildung 1 Flächennutzungsplan, Stand 1. Berichtigung, Ausschnitt unmaßstäblich

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde

Putgarten im Tourismusschwerpunktraum.

Allgemein soll entsprechend Programmpunkt 4.1(1) RREP VP die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. Allgemein soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4.1(7) RREP VP). Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird bei der vorliegenden Planung durch eine Neubebauung bestehender Siedlungsflächen erreicht (Maßnahmen zur Innenentwicklung).

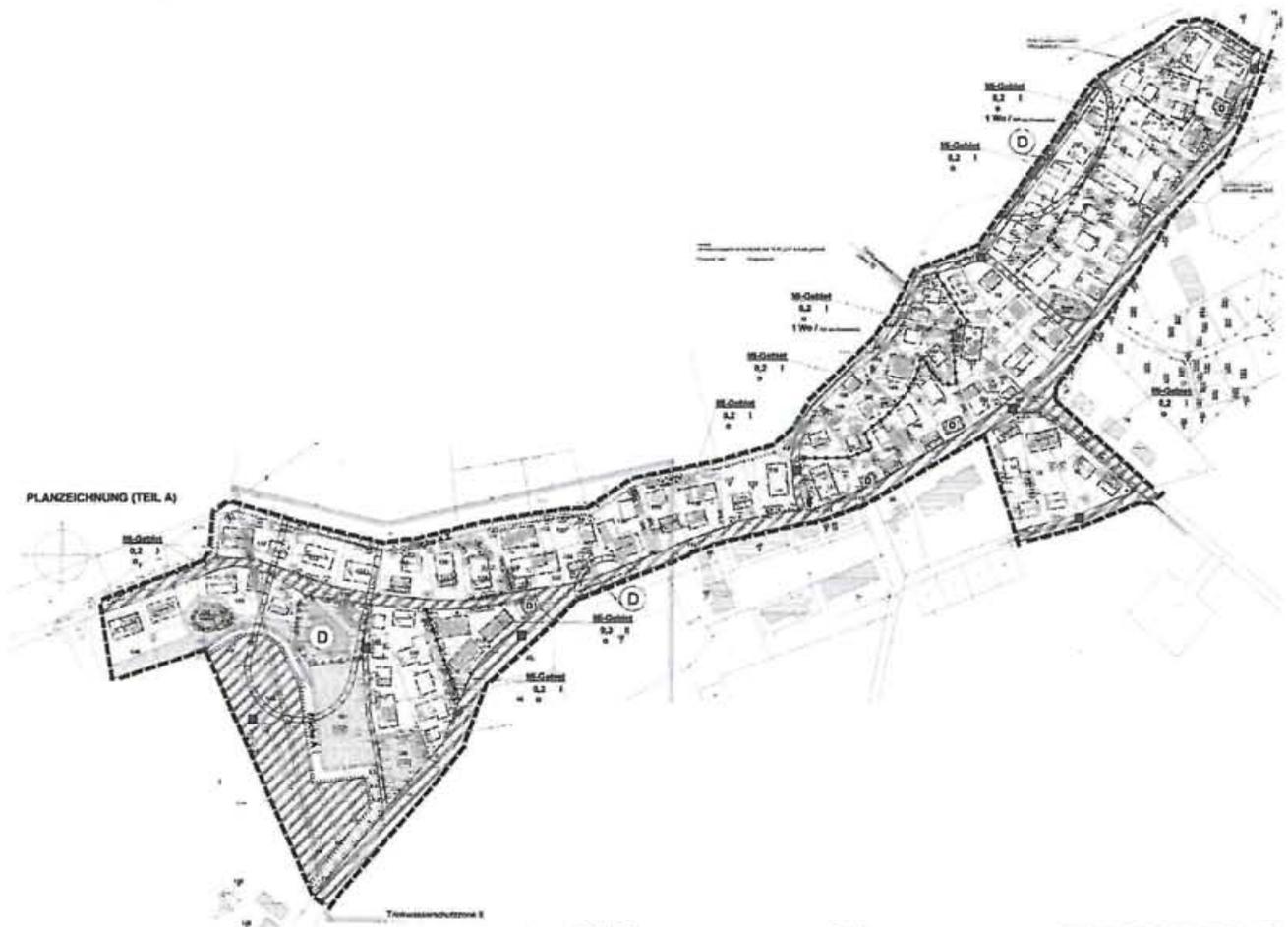


Abbildung 2 Planzeichnung (Teil A) der Ursprungsfassung, ohne Maßstab

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den bebauten Siedlungsbereich vorwiegend nördlich der Dorfstraße und umfasst damit große Teile des alten Ortskerns. Ausgespart bleiben vor allem der Bereich des Rügenhofs sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ für den Bereich nördlich des Vitter Wegs.

Die Ortslage und damit auch das Plangebiet ist durch eine Gemengelage von Wohnen und ge-



werblichen Nutzungen gekennzeichnet. Neben größeren und kleineren Beherbergungsbetrieben bestehen mit Gewinnerzielungsabsicht bewirtschaftete Ferienwohnungen / Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden. Im historischen Helene-Weigel-Haus besteht zudem ein Café mit Veranstaltungsraum.

1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Die Ortslage liegt umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Im Bereich der Ortslage sind folgende gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen und in der Planzeichnung des Ursprungsplans nachrichtlich verzeichnet:

- Nr. 0041 Baumgruppe, Weide
- Nr. 0042 permanentes Kleingewässer,
- Nr. 0043 Kleingewässer, Gehölz,
- Nr. 0045 Baumgruppe Eschen, älterer Bestand,
- Nr. 0046 Kleingewässer.

Im Plangebiet befinden sich die Trinkwasserschutzzone III bzw. II der Wasserfassung Putgarten. Auch wenn die Festsetzung sachlich nicht mehr geboten ist, müsste die Aufhebung der Schutzzone durch die oberste Wasserbehörde erfolgen und ist derzeit nicht absehbar. Die Schutzzone sind nachrichtlich im B-Plan gekennzeichnet. Für Vorhaben in Schutzzone II gilt, dass für alle Maßnahmen im Einzelfall die Ausnahme von den Verboten und Beschränkungen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Die im Plangebiet bekannten Denkmale oder Bodendenkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf der Denkmalliste stehen derzeit folgende Gebäude

- Nr. 579 Gutshaus mit Wohnhaus, Scheune und Stall
- Nr. 580 Dorfstraße Nr. 20
- Nr. 582 Feuerwehrrgerätehaus
- Nr. 585 Dorfstraße Nr. 2
- Nr. 586 Dorfstraße 16, Helene-Weigel-Haus

Nummer 581 (Dorfstraße Nr. 24), 583 (Dorfstraße Nr. 6) Nummer 587 und 864 (Dorfstraße Nr. 7) wurden aus der Denkmalliste gestrichen. Für Erdarbeiten gilt ansonsten die allgemeine Sorgfaltspflicht.

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Ursprünglich hatte die Gemeinde für alle privaten Baugrundstücke einheitlich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, da dies nach damaliger Ansicht der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (Wohnen in Gemengelage mit gewerblichen, vorwiegend fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen) entspricht. Dabei ist die Gemeinde gemäß der bis dahin verbreiteten Rechtslage davon ausgegangen, dass Ferienwohnungen, gleich ob diese als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe anzusehen sind oder solchen im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung der BauNVO wenigstens gleichzustellen sind, in den Mischgebieten allgemein zulässig sind.



Gemäß Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 sollen "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten jedoch generell unzulässig sein. Damit weicht das OVG Greifswald von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte ab (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89).

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten müssen gegen die Einschätzung des OVG Greifswald Zweifel bestehen, da damit die BauNVO hinsichtlich des Katalogs der typisierten Baugebiete in der gesamten touristisch geprägten Region nicht mehr anwendbar wäre. Zudem stützt sich die Argumentation des OVG Greifswald ausschließlich auf Begrifflichkeiten und missachtet die städtebauliche Dimension: Es ist nicht nachvollziehbar, warum in Mischgebieten neben der Wohnnutzung Beherbergungsstätten nur in Form von Beherbergungsbetrieben, nicht aber in Form touristisch genutzter Wohnungen gebietstypisch sein sollten.

Erst jüngst hat das niedersächsische OVG (Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12) festgestellt, dass es einen der in § 10 BauNVO entsprechenden Gebietstyp eines "Ferienwohnungsgebietes" mit entsprechend angepasster Infrastruktur tatsächlich nicht gibt. „In den Erholungsorten, und zwar auch in den Ortskernen, findet sich vielmehr traditionell eine Mischung aus allgemeinen Wohnungen, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen Dabei sind insbesondere Ferienwohnungen und Dauerwohnungen häufig in ein und demselben Gebäude untergebracht, sodass in der Art und Weise der Bauausführung keine Unterschiede bestehen. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Erschließung üblicherweise an den für das Dauerwohnen üblichen Standards. ... Zudem zeigen beispielhaft § BAUGB § 22 Abs. BAUGB § 22 Absatz 1 Satz 4 BauGB, § BAUNVO § 4 Abs. BAUNVO § 4 Absatz 3 Nr. 1, § BAUNVO § 6 Abs. BAUNVO § 6 Absatz 2 Nr. 3 und § BAUNVO § 11 Abs. BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO, dass Erholungsnutzungen - etwa in Gestalt von Beherbergungsbetrieben und Kureinrichtungen – und Wohnnutzung nicht grundsätzlich unverträglich sind. Für Dorf- und Mischgebiete gehört ein Nebeneinander von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen sogar zur zulässigen Regelnutzung.“

Da bis zur abschließenden Klärung durch das BVerwG, ob Ferienwohnungen in Mischgebieten zulässig sind oder nicht, die Abbildung der bestehenden Nutzungsmischung als Mischgebiet nicht rechtssicher ist, setzt die Gemeinde mit der Änderung ein sonstiges Sondergebiet fest. Durch das Greifswalder Urteil entstand eine Rechtsunsicherheit, die einen dem erklärten Planungsziel der Gemeinde konformen Vollzug der Planung derzeit verhindert (z.B. keine Genehmigung für Ferienwohnnutzung in MI-Gebieten durch die zuständige Bauordnungsbehörde).

In der Ortslage bestehen neben Wohngebäuden vor allem Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / Ferienwohnungen sowie Schank- und Speisewirtschaften und einzelne Läden. Darüber hinaus bestehen im Bereich einzelne kleinere nicht störende Gewerbebetriebe, die aber häufig an das Wohngebäude des Eigentümers angeschlossen sind.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ wird wie bisher ein breites Nutzungsspektrum berücksichtigt, das der im Ort vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung entspricht. Im Detail wird der Zulässigkeitskatalog vor dem Hintergrund der fremdenverkehrlichen Ausrichtung der örtlichen Wirtschaft neu justiert. In Abweichung vom frühen Katalog zulässiger Nutzungen werden die bisher regulär zulässigen Gewerbebetriebe auf die nicht störenden Gewerbebetriebe eingeschränkt. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude sind zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig. Neu aufgeführt werden zudem Gebäude für freie Berufe, da § 13 BauNVO auf Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht anwendbar ist.

Die Änderung berücksichtigt, dass die klassischen gewerblichen Nutzungen (Produktion, Handwerk) bislang nicht vorhanden sind und angesichts der touristischen Ausrichtung des Ortes auch zukünftig angesichts möglicher Konflikte mit dem Tourismus als Hauptwirtschaftszweig nur nach-



rangig entstehen dürfen. Die Dorfstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und weist ein hohes Fußgängeraufkommen auf, so dass kein gewerblicher Lieferverkehr in größerem Umfang stattfinden sollte. Die hohe Fußgängerfrequenz (Besucher von Kap Arkona) ist die wirtschaftliche Voraussetzung für die fremdenverkehrsorientierten Gewerbetreibenden (Handel, Kunsthandwerk, Gastronomie, touristische Dienstleistungen).

Mit der Neufestsetzung wird darüber hinaus Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erreicht, da diese im Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO nicht ausdrücklich aufgeführt werden.

Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen, Gastronomie, fremdenverkehrsbezogener Einzelhandel) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995). Insofern ist die Änderung auch unabhängig von der Frage der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Sinne geordneter städtebaulicher Verhältnisse geboten.

2.2.) Örtliche Bauvorschriften

Nach § 86(1) Nr. 1 LBauO V-V können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Die Ermächtigung der LBauO M-V erfolgt zweckgebunden „zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung ist daher, ohne dass dies in der Begründung im Besonderen herauszustellen gewesen wäre, auf solche bauliche Anlagen beschränkt, die in einem städtebaulichen Sinne ortsbildprägend sind bzw. sein können. Nach der stillschweigenden Auffassung der Gemeinde erfasste die Festsetzung zur Dachgestaltung im Punkt II.1.1 damit nur die städtebaulich relevanten zulässigen Hauptanlagen und somit weder untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben) noch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO als eigenständige Anlagen.

Um jedoch Unsicherheiten im Vollzug des Bebauungsplans durch die Baurechtsbehörde zu vermeiden, wird im Rahmen der Änderung hierzu eine redaktionelle Präzisierung vorgenommen wird, indem der Bezug auf die Hauptanlagen auch in der Textlichen Festlegung ausdrücklich hergestellt wird.

2.3.) Flächenbilanz

Die Planung wirkt sich auf die Flächenbilanz nur in so weit aus, als das bisherige Mischgebiet flächengleich nunmehr als Sondergebiet zu führen ist. Angesichts der unverändert beibehaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wirkt sich die Änderung nicht auf die Bebauung der Grundstücke aus.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>
Sonstiges Sondergebiet (bisher Mischgebiet)	ca. 7,25 ha	14.776 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	ca. 2,80 ha	
Grünflächen	ca. 1,08 ha	



<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche</i>
Ausgleichsflächen	ca. 0,53 ha	
Gesamtgebiet	ca. 11,66 ha	14.776 qm

2.4.) Erschließung

Das Plangebiet ist ortsüblich erschlossen. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan (vgl. Abschnitt 2.5) bleiben weiterhin gültig.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Da die ursprünglichen Planungsziele beibehalten werden, sind die in der Begründung zum Ursprungsplan aufgeführten öffentlichen Belange (vgl. Abschnitt 3.1) von der Änderung nicht erheblich betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Planung für die Eigentümer teilweise nicht oder nur mit Rechtsunsicherheit umgesetzt werden kann.

Die privaten Rechte (bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB) sind stark zu gewichten. Dabei sind neben dem Bestand (ausgeübte Nutzung / bestehende Bebauung) auch derzeit nach § 30 BauGB zulässige bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ wird wie bisher ein breites Nutzungsspektrum berücksichtigt. Die aus dem Katalog der regulären Nutzungen herausgenommenen Nutzungsarten (Geschäfts- und Bürogebäude, nicht störende Gewerbebetriebe) sind derzeit nicht vorhanden, bleiben aber ausnahmsweise, d.h. im Einzelfall zulässig. Angesichts der touristischen Ausrichtung des Ortes sowie der kleinteiligen Siedlungsstruktur besteht dafür in der kleinen Gemeinde auch keine Nachfrage bzw. Standorteignung, so dass sich die geringe Änderung des Zulässigkeitskatalogs nicht negativ auf den Bodenwert auswirken wird. Vielmehr werden die Vorteile, dass die ursprünglich beabsichtigte Nutzungsart Ferienwohnen mit der Änderung rechtseindeutig als Nutzungsoption verankert wird, eventuelle Nachteile deutlich überwiegen.

Auch das Sondergebiet wird damit als Gemengelage von Beherbergung bzw. Ferienwohnen und Wohnen einerseits und gewerblichen Nutzungen andererseits auch zukünftig ein gewisses Maß an Toleranz von allen Anwohnern einfordern müssen. Die schalltechnischen Immissionswerte werden weiterhin in Anlehnung an das Mischgebiet zu bewerten sein.



3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines / Zusammenfassung

Die Planung (1. Änderung) verursacht keine umweltrelevanten Auswirkungen:

- Angesichts der unveränderten Beibehaltung der Abgrenzung von überbaubarer Grundstücksfläche, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung anlagebedingt keine Änderungen. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden beibehalten.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen (einschließlich der zum Zeitpunkt der Planaufstellung als zulässig erachteten Ferienwohnungen) sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.
- Baubedingte Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen allgemein vernachlässigt werden. Zudem ergeben sich durch die Änderung hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke keine Änderungen.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

Putgarten, August 2015

ausgefertigt: 22.12.2015



Jris Möbius

l. Möbius
Bürgermeisterin