

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
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, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 "Am Dorfteich"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
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.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Grundsätze der Raumordnung.....	3
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Entwurf.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	8
2.3) Erschließung.....	9
2.4.1) Erschließung.....	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	9
3. Auswirkungen / Eingriffs-/Ausgleichsbewertung.....	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	10

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (3. Änderung) umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplans B-Plans Nr 1, allerdings ohne den Bereich der 1. Erweiterung. Das Gebiet liegt im Nordosten des Ortes Putgarten an der Straße nach Kap Arkona und umfasst ca. 5,05 ha.

Geändert werden

- Art der Flächennutzung (Änderung von Dorfgebiet in Tourismusgebiet bzw. Feriengebiet einschließlich Anpassung der Abgrenzung an die erfolgte Parzellierung.
- die überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zu Grünflächen, Maßnahmenflächen und Pflanzflächen,
- Anpassung der Verkehrsfläche an den tatsächlichen Ausbau (d.h. Abgrenzung gemäß der tatsächlich gebildeten Wegeparzelle).

Die Textlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zur Gestaltung (Teil B) werden nicht wesentlich geändert und gelten mit geringeren Anpassungen fort. Angepasst werden jedoch

- die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung,
- die Regelung zur Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gem. § 19(4) BauNVO.

Die Beschränkung der Zahl zulässiger Stellplätze muss ersatzlos gestrichen werden, da bei größeren Einzelhäusern (mit mehreren Nutzungseinheiten) gem. Stellplatzsatzung die Verpflichtung zur

Errichtung von mehr als 2 Stellplätzen pro Grundstück bestehen kann.

Bei den Örtlichen Bauvorschriften werden zusätzliche Ausnahmen für Bestandsgebäude sowie Neubauten, die sich gestalterisch an prägende bestandsgebäude anlehnen, berücksichtigt.

Die Planzeichnung basiert auf einer Abzeichnung der Planzeichnung des Ursprungsplans unter Berücksichtigung der bisher erfolgten 2. Änderung. Dabei wird die Planung auf das digital vorliegende aktuelle Kataster (Stand Januar 2014) ausgerichtet.

1.2.1) Planungsziele

Anlass der Planung ist die Nutzungsaufgabe der letzten landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet (Schulzhof) sowie die aktuelle Umbauplanung in eine Ferienanlage. Um einen Umbau der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen, sind die Festsetzungen zu Geschossigkeit und Baufenster zu ändern und Festsetzungen zur Grünordnung anzupassen.

Das Änderungsverfahren muss jedoch auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeweitet werden, da ohne Anpassung der Art der baulichen Nutzung die Ausweisung als Dorfgebiet insgesamt funktionslos würde. Im gesamten Plangebiet bestehen keine anderen landwirtschaftlichen Nutzungen mehr und können zukünftig auch nicht mehr angesiedelt werden, da angesichts zersplitterter kleinteiliger Eigentumsverhältnisse weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch angesichts der bestehenden Hofstellen im Gemeindegebiet ein Bedarf für weitere Flächen erkennbar ist.

Da die Planung im Wesentlichen der Nachverdichtung im Innenbereich (Beseitigung einer Landwirtschaftsbrache durch Flächenrecycling) bzw. einer Korrektur der allgemeinen Festsetzungen dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Insgesamt werden 33.795 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 11.146 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die für den Schulzhof geplante Beherbergungskapazität liegt bei rund 20 (Wohn)Einheiten mit Fremdenbeherbergung und bleibt damit unterhalb der Schwelle für eine UVP-Vorprüfung.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Grundsätze der Raumordnung

Das Gemeindegebiet Putgarten ist in der Karte zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) überlagernd als Tourismusschwerpunktraum (gebl senkrecht schraffiert) und als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft (braun quer schraffiert) ausgewiesen.

Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Nach 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen; dabei wird die Gemeinde Putgarten ausdrücklich als einer der Schwerpunkorte für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern genannt.

Mit der Entwicklung der Landwirtschaftsbrache des Schulzhofs, der Ansiedlung touristischer Dienst-



Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP VP

leistungen (Gastronomie, Wellness) und der damit verbundenen Aufwertung des Ortsbids entspricht die Gemeinde den Erfordernissen der Raumordnung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Angesichts der bereits einige Jahre zurückliegenden Nutzungsaufgabe der Hofstelle besteht jedoch keine Chance für eine Neueinrichtung einer Hofstelle im Plangebiet. Durch die Planung kommt es jedoch nicht zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Acker, Grünland), so dass die Landwirtschaft in der Gemeinde nicht geschwächt wird.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Putgarten liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den gesamten Siedlungsbereich einheitlich als gemischte Baufläche darstellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Putgarten ist der Bereich als Siedlungsbereich dargestellt.



Abbildung 2: FNP (Ausschnitt unmaßstäblich)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 mit Stand 2. Änderung weist die Baugrundstücke einheitlich als Dorfgebiet aus, wobei eine Gliederung in 3 Teilbereiche hinsichtlich des Nutzungsartenkatalogs erfolgt.

Die Gliederung erfolgte ausgehend vom zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans noch als landwirtschaftliche Hofstelle bewirtschafteten Schulzhof. Ausgeschlossen werden im zentralen Bereich (A) nur Tankstellen und Vergnügungsstätten. Im nördlichen Bereich am Ortsausgang in Richtung Kap Arkona (B) bleiben darüber hinaus auch Gartenbaubetriebe und Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ausgeschlossen. Die Bereiche entlang der Dorfstraße eignen sich laut Begründung „für infrastrukturelle Nutzungen, z.B. Läden, kleinere Souvenir-, Kunstgewerbe- oder auch Handwerksbetriebe“.

Im südlichen Abschnitt in zweiter Reihe (C) werden demgegenüber nahezu sämtliche gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Hier wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans durch einen Bau-träger kleine rohrgedeckte Wohn- bzw. Ferienwohnhäuser errichtet. Der Charakter als Dorfgebiet resultierte hier nur durch den Einfluss der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Gliederung der Baugebiete leicht abgestuft, wobei zusätzlich die Zweigeschossigkeit am Vitter Weg berücksichtigt wurde. Für ergänzende Flächen gemäß § 19(4) BauNVO wurde ohne weitere Erörterung eine verringerte Überschreitungsmöglichkeit von lediglich 30% berücksichtigt. Während diese Regelung angesichts der eher großzügigen GRZ von 0,3 vor allem für den Bereich der kleinen freistehenden Einzelhäuser (C) ausreichend erscheint, ist das gewählte Maß für die Bereiche mit eher gewerblicher Flächennutzung (A, B) kaum angemessen.

Neben Verkehrs- und Baugebietsflächen enthält der Bebauungsplan zudem verschiedene Grünflä-

chen. Das Umfeld des Dorfteichs ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildwiese ausgewiesen, der Teich selber als Wasserfläche sowie ergänzend nachrichtlich als Biotop gekennzeichnet. Nördlich entlang der neuen Planstraße A wurde eine schmale Grünfläche als Verkehrsgrün ausgewiesen, auf dessen Realisierung jedoch bei der Umsetzung verzichtet wurde. Zwischen dem neuen Baugebiet und den drei Bestandsgebäuden am Vitter Weg wurde ein Streifen mit Kleingärten ausgewiesen.

Des weiteren werden im Ursprungsplan dargestellt

- Flächen zum Anpflanzen von Hecken entlang der verschiedenen Ortsränder im Nordwesten und Südosten; angesichts der festgesetzten Tiefe der Hecken (3,0 bzw. 4,0 m) sind die Pflanzungen jedoch nur geeignet, eine negative Veränderung des Ortsbilds angesichts zusätzlicher Bebauung zu verhindern,
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung (z.B. bestehende Windschutzpflanzung entlang des nördlichen Ortsrands), hier ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten,
- Maßnahmeflächen nach Nr. 20 (z.B. Obstwiese neben Schulhof sowie bestehender Wall nördlich entlang der Gemeindestraße, die Randbereiche des bestehenden Walls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen),
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume.



Abbildung 3 Planzeichnung Ursprungsplan, Stand Mai 1995

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Schulhof liegen die zentralen Flächen mit einem umfangreichen historischen Gebäudebestand (Wohngebäude, Scheune und Stallung) brach und stellen sich als städtebaulicher Missstand dar.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen heute vorwiegend Wohn- bzw. Beherbergungsnutzungen (Hotel, Ferienwohnungen). Die verkehrsberuhigte Dorfstraße wird als Hauptverbindung nach Kap Arkona stark von stark Fußgängern und Fahrradfahrern frequentiert.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage Putgarten, Schutzgebiete befinden sich vor al-

lem im näheren und weiteren Umfeld. In einem Abstand von ca. 430 m liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“.

LSG

Die gesamte Ortslage liegt eng umschlossen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostrügen“. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an das LSG „Ostrügen“ an (Nr. 81, gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 des Rats des Bezirks Rostock vom 4.2.1966).

Biotope

Der Dorfteich im Plangebiet ist unter Nummer RUE00047 mit dem Namen „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ als stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation mit einer Fläche von 1569 qm in das Biotopverzeichnis des Landes eingetragen. Ein Biotopbogen liegt nicht vor.



Abbildung 4: LSG Ostrügen (grün)

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbewegungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorhergehender archäologischer Untersuchung durchgeführt werden.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

Im Zentrum der Planung steht die Umnutzung des brachgefallenen Schulzofs in eine Ferienanlage mit umfangreicher Infrastruktur (Gastronomie, Wellness). Dabei bieten sich vor allem im straßennahen Bereich gute Standortvoraussetzungen für Läden und gastronomische Nutzungen, was bereits in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan festgehalten wurde.

Angestrebt werden durch den derzeitigen Eigentümer der vollständige Erhalt des Gebäudebestands der alten Hofstelle sowie einzelne behutsame Ergänzungen, die das räumliche Grundgerüst respektieren. Der Schulzof wird damit weiterhin als räumlich eigenständiger Bereich erscheinen und die Reihe der größeren Nutzungseinheiten südlich der Dorfstraße im Nordosten abschließen.

Entsprechend der Planungsziele waren für den Bereich des Schulzofs daher die Baufenster anzupassen und die bestehende Zweigeschosigkeit (vor allem bei ehem. Schweinestall und großer Scheune) zu berücksichtigen. Auf die bisherige Fläche für Maßnahmen westlich der Schulzofs (OG) wird verzichtet, zumal die Textlichen Festsetzungen keine entsprechenden Regelungen zu dieser Fläche enthalten.

Für die publikumswirksamen Nutzungen wird mittelfristig eine Öffnung der Anlage zum Teich angestrebt. Entstehen soll eine öffentliche parkartige Grünanlage mit Fußweg und Aufenthaltsbereichen.



Abbildung 5: Perspektive mit Gastronomie rechts (im ehem. Wohnhaus), Lounge und Wellness links (im ehem. Schweinestall) und der zu Ferienwohnungen umgebauten großen Scheune hinten links (Quelle: Architekturbüro Bogdanov Hamburg)

Angesichts der neuen Nutzungen der zentralen Bereiche des Plangebiets sind die Nutzungsfestlegungen für den gesamten Geltungsbereich zu erneuern. Mit dem Wegfall der letzten bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstelle ist der Gebietscharakter eines Dorfgebiets nicht mehr gegeben.

In Anlehnung an die ursprünglichen Nutzungsgliederung des Bebauungsplans werden die Baugebiete neu ausgewiesen als Tourismusgebiet (als Sonstiges Sondergebiet) entlang der Dorfstraße sowie als Feriengebiet (als Sonstiges Sondergebiets) für die kleinteiliger strukturierten, ruhigeren randlichen / rückwärtigen Bereiche, die verstärkt durch Wohnungen mit Fremdenbeherbergung bzw. kleine Beherbergungsbetriebe sowie durch Wohngebäude geprägt sind.

- Das Tourismusgebiet wird wesentlich durch tourismusorientierte gewerbliche Nutzungen geprägt, was sowohl die Beherbergungsnutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als auch tourismusorientierte Dienstleistungen (Gastronomie, Wellness, Läden für einen vorwiegend touristischen Bedarf) umfasst. Auch eine Wohnnutzung muss wie überall in der historischen Ortslage weiterhin zulässig sein, um der Entstehung von "Rolladensiedlungen" vorzubeugen. Angesichts der starken Besucherfrequenz in Putgarten (Dorfstraße als Hauptzuwegung nach Kap Arkona mit ca. 800.000 Besuchern pro Jahr) kann im Plangebiet ein weiterer attraktiver Anlaufpunkt für Tagesbesucher entstehen.
- Die randlichen / rückwärtigen Flächen, für die zum Teil auch bisher schon zum Schutz der Wohnqualität gewerbliche Nutzungen nur eingeschränkt bzw. untergeordnet zulässig waren, werden als Feriengebiet mit einer qualitativ gleichwertigen Mischung von kleineren Beherbergungsbetrieben bzw. Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung und Wohnungen festgesetzt. Die qualitative Gleichwertigkeit beansprucht dabei keine flächenmäßige Ausgewogenheit beider Hauptnutzungen, sondern nur, dass jede sichtbar vorhanden ist. Im südlichen Bereich (Feriengebiet 1, bisher Bereich C) waren auch bisher größere gewerbliche Nutzungen weitestgehend ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich (Feriengebiet 2, bisher Bereich B) werden demgegenüber zusätzliche Nutzungen berücksichtigt, um dem bisherigen breiteren Nutzungsartenkatalog für diesen Bereich gerecht zu werden. Da jedoch eine Standort-eignung für gewerbliche Nutzungen vor allem im kleinen Bereich entlang der Dorfstraße besteht (vgl. Begründung zum Ursprungsplan), werden diese ergänzenden Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen.

Als Gebiete für den Tourismus (respektive die Fremdenbeherbergung) im Sinne des § 11 fallen das ausgewiesene „SO Tourismus“ bzw. „SO Feriengebiet“ nicht unter den Begriff der Erholungs-sondergebiete im Sinne des § 10 BauNVO. Die touristischen Nutzungen im Sinne der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete sind Beherbergungsstätten in allen Formen (d.h. einschließlich

der Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, die gemeinhin vereinfachend als Ferienwohnungen bezeichnet werden) sowie eine auf die Fremdenverkehrsbedürfnisse zugeschnittene Infrastruktur (Gastronomie, Erlebniseinkauf, Ausstellung / Veranstaltung).

Wohnungen zur Fremdenbeherbergung werden von den Eigentümern in der Gemeinde Putgarten in aller Regel zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Gäste vermietet und damit als Kapitalanlage betrieben, es handelt sich aus Sicht der Erwerber mit anderen Worten nicht um Freizeitwohngelegenheiten im Sinne der BauNVO, sondern um eine gewerbliche fremdenverkehrsbezogene Nutzung. Die Wohnungen sind für Gäste zumindest in der Nebensaison auch tageweise buchbar, so dass von den Gästen eine eigene Haushaltsführung nicht oder nur in Ansätzen realisiert werden kann.

Richtig ist zwar, dass das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989 - 4 B 78.89 -, juris Rn. 3 = NVwZ 1989, 1060 = BRS 49 Nr. 66). Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Ferienwohnungen könnten deshalb auch nicht als Beherbergungsbetriebe im Sinne eines Bebauungsplans angesehen werden. Das OVG Lüneburg führt hierzu aktuell aus (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 12.12.2013, 1 LA 123/13): *„Im Gegenteil ist allgemein anerkannt, dass die planende Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungskatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989, a. a. O., Rn. 2; Beschl. v. 16.9.1998 - 4 B 60.98 -, juris Rn. 7 = NVwZ-RR 1999, 224 = BRS 60 Nr. 30). Ob die planende Gemeinde einen Begriff der BauNVO ohne Modifikationen verwendet oder aber abgewandelt hat, ist durch Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln.“*

Angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung des Urlaubsorts Putgarten, der von seinen Attraktionen und Erlebnisangeboten wie Kap Arkona, Vitte und Rügenhof lebt, sind nach Ansicht der Gemeinde auch Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe im Sinne des Bebauungsplans Nr. 1 anzusehen.

Die Mischung mit ergänzendem Wohnen ist im gesamten Plangebiet nicht nur im Sinne des Eigentumsschutzes geboten (Vermeidung von Eingriffen in zulässige Nutzungen, vgl. 3.1), sondern auch hinsichtlich der touristischen Ausrichtung (Zweckbestimmung) der Baugebiete nicht schädlich. Schließlich suchen die Gäste nicht entleerte monofunktionale Scheindörfer, sondern schätzen authentische, belebte Orte. Nach 3.1.3(10) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen; dabei wird die Gemeinde Putgarten ausdrücklich als einer der Schwerpunkorte für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern genannt. Auch die Übernachtung z.B. im Rahmen von privaten Feiern (z.B. Hochzeitstourismus) ist für Putgarten einschlägig.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Gesamtgröße der Baugebiete im Plangebiet nur vergleichsweise gering durch den Wegfall der inneren Grünflächen (Verkehrsgrün, Kleingärten). Die äußere Abgrenzung des Siedlungsbereichs wird nicht verändert.

Nutzung	Fläche	GRZ	Grundfläche Planung	Versiegelung Planung
Sondergebiet „Tourismus“	<u>11.965 qm</u>			
	7.289 qm	0,35	2.551 qm	3.827 qm
	4.676 qm	0,3	1.403 qm	2.105 qm
Sondergebiet „Feriengebiet“	<u>21.830 qm</u>			
	12.855 qm	0,35	4.499 qm	6.749 qm
	8.975 qm	0,3	2.693 qm	4.039 qm
Grünfläche einschließlich Wasserfläche	10.935 qm		--	--
Maßnahmeflächen außerhalb Grünfläche	1.197 qm		--	
Verkehrsflächen	4.574 qm		--	
Gesamtgebiet	50.501 qm		11.146 qm	16.719 qm

2.3) Erschließung

2.4.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Dorfstraße; die in den Jahren seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans vollständig erneuert wurde. Auch die inneren Stichwege im Plangebiet wurden in den letzten Jahren ordnungsgemäß hergestellt.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung in der Ortslage Putgarten wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans grundlegend erneuert. Die Baugrundstücke im Plangebiets sind komplett erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung kann mit Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen in der Dorfstraße erfolgen. Es besteht zudem ein öffentlicher Regenwasserkanal.

3. Auswirkungen / Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds:* Angesichts der Lage an der von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierten Dorfstraße kommt der gestalterischen Qualität der neuen Bebauung hohe Bedeutung zu. Zudem sind die Gebäude wegen der Lage am Ortsrand auch aus der angrenzenden Landschaft heraus sichtbar. Wegen der Wichtigkeit von Kap Arkona als touristischer Hauptattraktion der Region Wittow ist das Orts- und Landschaftsbild dabei nicht nur aus naturschutzfachlichen Gründen, sondern vor allem als *Bestandteil der Tourismuswirtschaft* sowie als Voraussetzung der *Erholungseignung der Landschaft* von hoher Bedeutung.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt am Rande der Ortslage Putgarten, es handelt sich bei den festgesetzten Baugebieten um einen bereits bebauten Bereich. Der Teich ist als Biotop geschützt. Dem Naturschutz ist deshalb eine durchschnittliche Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken umgebender, jedoch vergleichsweise entfernter Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen (s.o.).

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich bzw.

durch Siedlungsnutzung vorgeprägten Flächen ausdrücklich gefordert, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Hierzu gehört auch die planungsrechtliche Sicherung einer angemessenen Nachnutzung für die vor einigen Jahren brachgefallene Hofstelle.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei kommt angesichts der Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung vor allem der Sicherung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten ein hohes Gewicht zu. Für straßennahe Bereiche wird mit dem Tourismusgebiet wie bisher ein breites Nutzungsspektrum berücksichtigt, wobei mit dem Wegfall landwirtschaftlicher Nutzungen auf dem Schulzof erhebliche Immissionsbelastungen (Geruch durch Tierhaltung) für benachbarte Bereiche wegfallen. Auch das neue Tourismusgebiet wird jedoch angesichts der Gemengelage von Beherbergung und Wohnen (bzw. Ferienwohnen) 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.

Für das Feriengebiet können hingegen die strengeren Vergleichswerte des allgemeinen Wohn- bzw. Ferienhausgebiets angesetzt werden. Die höhere Schutzbedürftigkeit war auch bisher schon implizit durch den weitgehenden Ausschluss gewerblicher Nutzungen bekräftigt worden. Da allerdings die Feriengebiete auch Teilflächen des früheren MD 2 (Bereich B) umfassen, werden gewerbliche Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als ausnahmsweise zulässig berücksichtigt. Nach den Erfahrungen mit der bisherigen Bautätigkeit auf diesen Flächen im Plangebiet ist jedoch nicht davon auszugehen, dass von den Ausnahmemöglichkeit in größerem Umfang Gebrauch gemacht werden müsste.

Mit der Neufestsetzung wird darüber hinaus Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erreicht, da diese im Nutzungsartenkatalog des § 5 BauNVO nicht ausdrücklich aufgeführt werden. Gerade im südlichen Umfeld des Schulzofs wurden durch einen Bauträger auf der Grundlage des Bebauungsplans 13 kleine rohgedeckte Einfamilienhäuser errichtet, die in großen Teilen als Ferienhaus genutzt und als Beherbergungsstätte an wechselnde Gäste vermietet werden.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Als Auswirkungen sind festzuhalten:

- *Anlagebedingte Auswirkungen* sind durch die Vergrößerung der Baugebietsflächen zulasten von Grünflächen (Kleingartenanlage, Obstwiese) zu erwarten. Hier kann es zu einer gewissen Zunahme der Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen kommen. Zudem werden bei einer umfangreichen Sanierung und Erneuerung der Bausubstanz des Schulzofs Eingriffe in den Gehölzbestand nicht zu umgehen sein.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht erheblich. Mit dem Wegfall landwirtschaftlicher Nutzungen entfallen erhebliche Geruchsmissionen. Die zulässigen Lärmemissionen (z.B. durch Außengastronomie, Veranstaltungen oder Anlieferung) bleiben auf dem bisher zulässigen Niveau (entsprechend den Orientierungswerten des Mischgebiets). Die Beherbergungskapazität im Bereich des Schulzofs liegen mit ca. 20 Wohnungen / Ferienwohnungen unterhalb der Schwelle für eine Vorprüfung nach dem Landes-UVP Gesetz und wird die Beherbergungskapazität in der Gemeinde im Vergleich zum Bestand nicht erheblich verändern.
- *Baubedingte Auswirkungen* können bei fachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden. Die einschlägigen Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG, etc.) und Vorschriften sind einzuhalten.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach § 18 NatSchAG

M-V geschützte Bäumen.

Die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume werden größtenteils übernommen. Es entfällt jedoch die mit Erhaltungsgebot belegte Fläche westlich der Hofstelle. Da in diesem Bereich zugleich eine Neuabgrenzung und Erweiterung der Baufenster erfolgt, ist mit Eingriffen in einen bisher geschützten Gehölzbestand zu rechnen.

Angesichts einer überlagernden Gültigkeit der gemeindlichen Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Gemeinde Putgarten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 10.07.2007 sind planungsrechtliche Regelungen zum Baumschutz jedoch generell entbehrlich. Nach § 2 der Baumschutzsatzung regelt die Satzung den Schutz des Baumbestands innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der Bebauungsplangebiete. Demnach sind sämtliche Bäume mit einem Stammumfang von über 0,50 m sowie mehrstämmige Bäume, bei denen die Summe der Stammumfänge 0,5 m beträgt und ein Stamm einen Umfang von mindesten 0,30 m aufweist, geschützt. Der Umfang der Ersatzpflanzung bei Fällungen im Zuge einer Ausnahme bzw. Befreiung nach § 6 wird gem. § 8 (2) der Baumschutzsatzung mit Bezug auf den Stammumfang festgesetzt:

- Stammumfang 0,50 bis 0,75 m: ein Ersatzbaum
- Stammumfang 0,75 bis 1,50 m: zwei Ersatzbäume
- Stammumfang über 1,50 m: für jeweils weitere 0,75 m Stammumfang ein zusätzlicher Baum

Ersatzpflanzungen sind jeweils mit Mindestumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe zu erbringen.

Angesichts der verbindlichen Regelungen zum Baumschutz bzw. der Kompensation bei Fällungen entfällt die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch für den möglicherweise betroffenen Baumbestand.

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Plangebiets bestehen nicht. Es besteht dauerhaft kein Bedarf für die Neueinrichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde darf zudem auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig vorgenutzten, erschlossenen Standortes nicht verzichtet werden. Durch die Wiederinnutzung sowie eine moderate Nachverdichtung bereits vorgenutzter bzw. durch Siedlungsnutzung vorgeprägter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsräumen verringert werden. Die Planung (3. Änderung) dient damit dem Bodenschutz im Sinne des § 1a BauGB, indem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden planerisch gesichert wird.

Gemeinde Putgarten,
Januar 2014

ausgefertigt: 10.2.2014

[Handwritten signature]
Bürgermeister

