

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Dorfteich"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Putgarten / Rügen

Satzungsexemplar

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

aus der Ursprungsfassung unverändert übernommen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das im Bebauungsplan gem. § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet MD wird gem. § 1 Abs.4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.9 BauNVO gegliedert in:

MD 1 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

MD 2 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe), Nr. 9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

MD 3 Die Nutzungen gem. § 5 Abs.2 Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftl. Betriebe ...), Nr.4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftl. Erzeugnisse), Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften), Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.8 (Gartenbaubetriebe), Nr.9 (Tankstellen) und gem. § 5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 5 Abs.2 Nr. 5) sind ausnahmsweise zulässig.

2. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf für Zufahrten und sonstige befestigte Flächen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs.4 BauNVO um 30% überschritten werden.

3. Im gesamten Plangebiet sind auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken pro Grundstück max. 2 Stellplätze (einschließlich Garage) zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO i.V.m. § 48 LBauO Nr.4)

4. Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Grundstücke 600 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser. (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

5. Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (vgl. auch Grünordnungsplan).

Punkt 3 und 4
ergänzt gem.
Beitragsbeschluss
Nr: 107/25/96
vom:



Punkt 5.1. gestrichen H. Beitrittsbeschluss Nr. 107-25/96 vom:

- 5.1 ~~Maßnahmen und Anlagen, die das Landschaftsbild und den Boden verändern, sind anzulassen.~~
- 5.2 Innerhalb der "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" sind die vorhandenen, landschaftsgerechten Bäume, Baum- und Strauchgruppen Hecken und die vorhandenen Gewässer dauernd zu erhalten.

Pkt. 5.2 ergänzt
gem. Beitritts-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). Erdarbeiten sind im Umkreis von mind. 5m um die Stämme der Bäume zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen.

Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- a) Der Uferbereich des Dorfteiches im Bereich der Imbißbude ist mit Kriechweiden abzupflanzen.
- b) Der nordwestliche Bereich des Teiches ist mit Haselbüschen abzupflanzen.
- c) Die Bereiche um den Teich sind extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Mahd pro Vegetationsperiode).
- d) Die Randbereiche des Erdwalls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen.
- 5.4 Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind folgende Pflanzungen anzulegen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- f) Pflanzung einer Weißdornhecke,
- g) Pflanzung einer Eschen-Weißdorn-Reihe,
- h) Pflanzung einer Rotdorn- bzw. Weißdorn-Baumreihe,
- i) Verbindung der beiden Windschutzhecken durch eine kleine Windschutzhecke aus Holunder, Weißdorn und Ahorn.

Pkt. 5.4 ergänzt gem. Beitrittsbeschluss Nr. 107-25/96 vom:

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO H-V
~~§§ 83 MV-BauO~~)

geändert gem. Beiratsbeschluss
Nr: 107-25/96
vom:

§ 1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.

§ 2 Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zu errichten.

§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

§ 4 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie Reetdächer.

§ 5 Die Grundstücksfreiflächen der Wohn- bzw. Kleinsiedlungsgrundstücke sind als Zier- bzw. Nutzgärten anzulegen. Dabei sind pro 100 qm versiegelter Fläche ein Großbaum (einheimische Laubgehölze) und 2 Obstbäume zu pflanzen.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW- Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

§ 6 Zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Bei Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Liguster, Hainbuche und Eibe zu verwenden.

Ausnahmsweise können als Einfriedungen Mauern aus natürlichem Steinmaterial zugelassen werden.

Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) an den Grundstücksinnenseiten zulässig.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	6
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	6
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	6
1.2.1) Planungsziele.....	6
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	7
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	8
2. Städtebauliche Planung.....	9
2.1) Entwurf.....	9
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Erschließung.....	9
2.4.1) Erschließung.....	9
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	9
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.5.1) Art der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3. Auswirkungen / Eingriffs-/Ausgleichsbewertung.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.1) Allgemeines / Eingriffsbewertung.....	10
3.2.2) Monitoring.....	11

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (2. Änderung) liegt im nordöstlichen Rand des Ortes Putgarten an der Straße nach Kap Arkona und besteht aus den bisher nicht bebauten Grundstücken am nördlichen Rand einschließlich der Straße. Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst ca. 7.425 qm.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich kleinen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr 1. Geändert werden

- Art der Flächennutzung (Erweiterung des angrenzenden Baugebiets auf die bisherige Grünfläche (Spielplatz) einschließlich Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- 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 geändert und gelten auch im Bereich der Änderung unverändert fort.

Da die Planung im Wesentlichen der Nachverdichtung im Innenbereich bzw. einer geringfügigen Korrektur dient und darüber hinaus die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist die Errichtung von Wohn-/Ferienwohnhäusern in eingeschossiger Bauweise auf der bisher als Spielplatz vorgesehenen Fläche. Die Planung ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich und soll eine angemessene (effiziente und dadurch sparsame) Nutzung der bereits erschlossenen Siedlungsflächen ermöglichen.

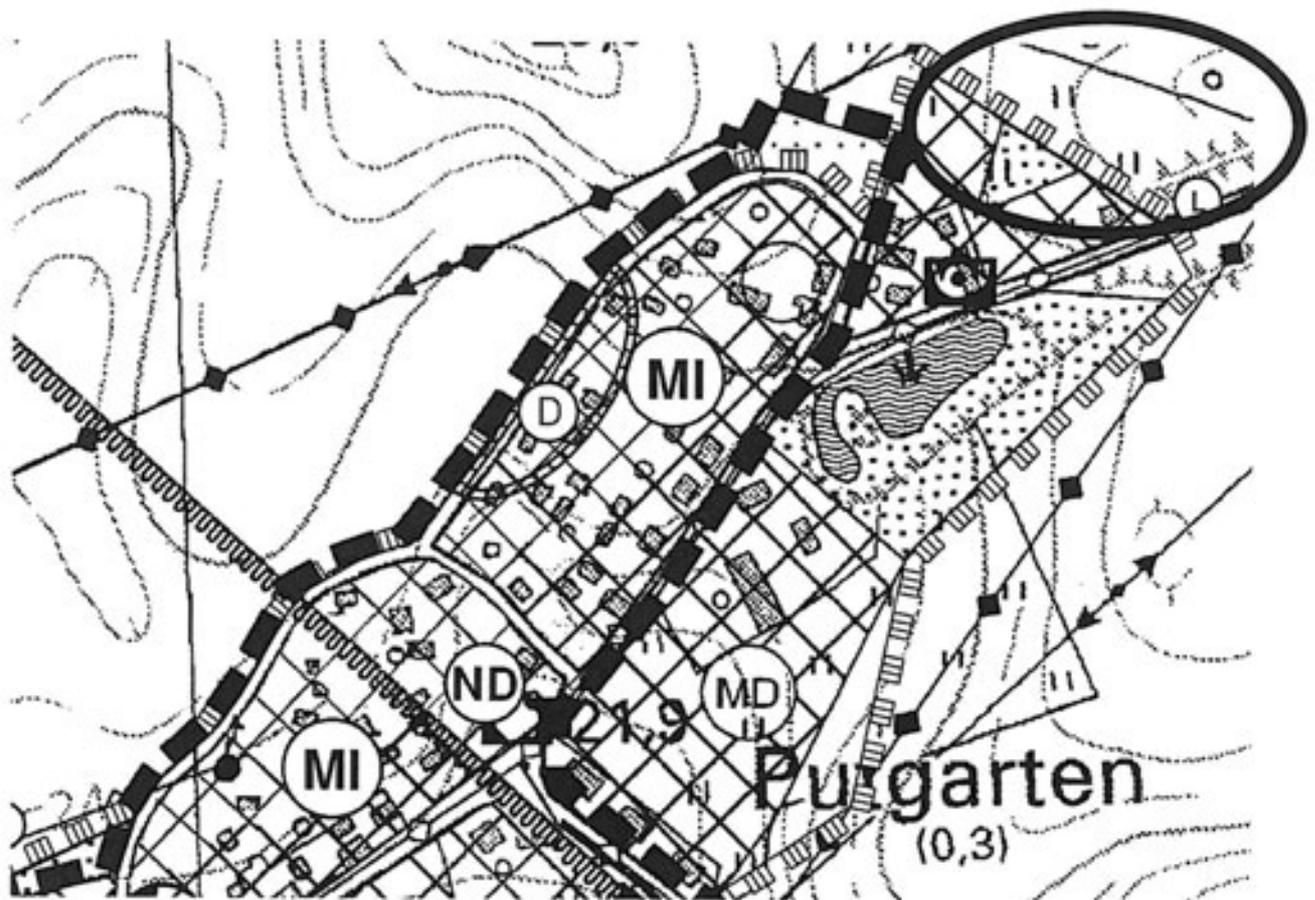
Darüber hinaus sollen im Vorfeld der Übernahme der inneren Straße durch die Gemeinde deren Lage gemäß tatsächlich gebildetem Wegeflurstück korrigiert werden.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Putgarten liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der abweichend vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 den gesamten nördlichen Siedlungsbereich fälschlich nicht als Siedlungsfläche darstellt.

Derzeit läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des FNP. In diesem Zuge soll die Bauflächendarstellung des FNP dem rechtskräftigen B-Plan angepasst werden.



FNP, Ausschnitt Planzeichnung, Stand 9. Änderung

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

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

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie als Dorfgebiet / Verkehrsfläche ausgewiesen.

Da im angrenzenden Neubaugebiet vor allem Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit großen Gärten errichtet worden bzw. noch werden, besteht kein Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz. Angesichts der Lage am Ortsrand sowie gegenüber der großen Grünfläche am Dorfteich ist eine weitere öffentliche Grünfläche für die Ausstattung des Gebiets nicht notwendig. Ein Ankauf der Fläche durch die Gemeinde ist deshalb nicht mehr beabsichtigt.

Westlich angrenzend an den Spielplatz befindet sich das Neubaugebiet (B) als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,35 bei eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise.

Des weiteren sind dargestellt

- eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung (bestehende Windschutzpflanzung) entlang des nördlichen Ortsrands, hier ist die bestehende Bepflanzung dauerhaft zu erhalten,
- eine Maßnahmenfläche (bestehender Wall) im Süden entlang der Gemeindestraße, die Randbereiche des bestehenden Walls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche

zu bepflanzen,

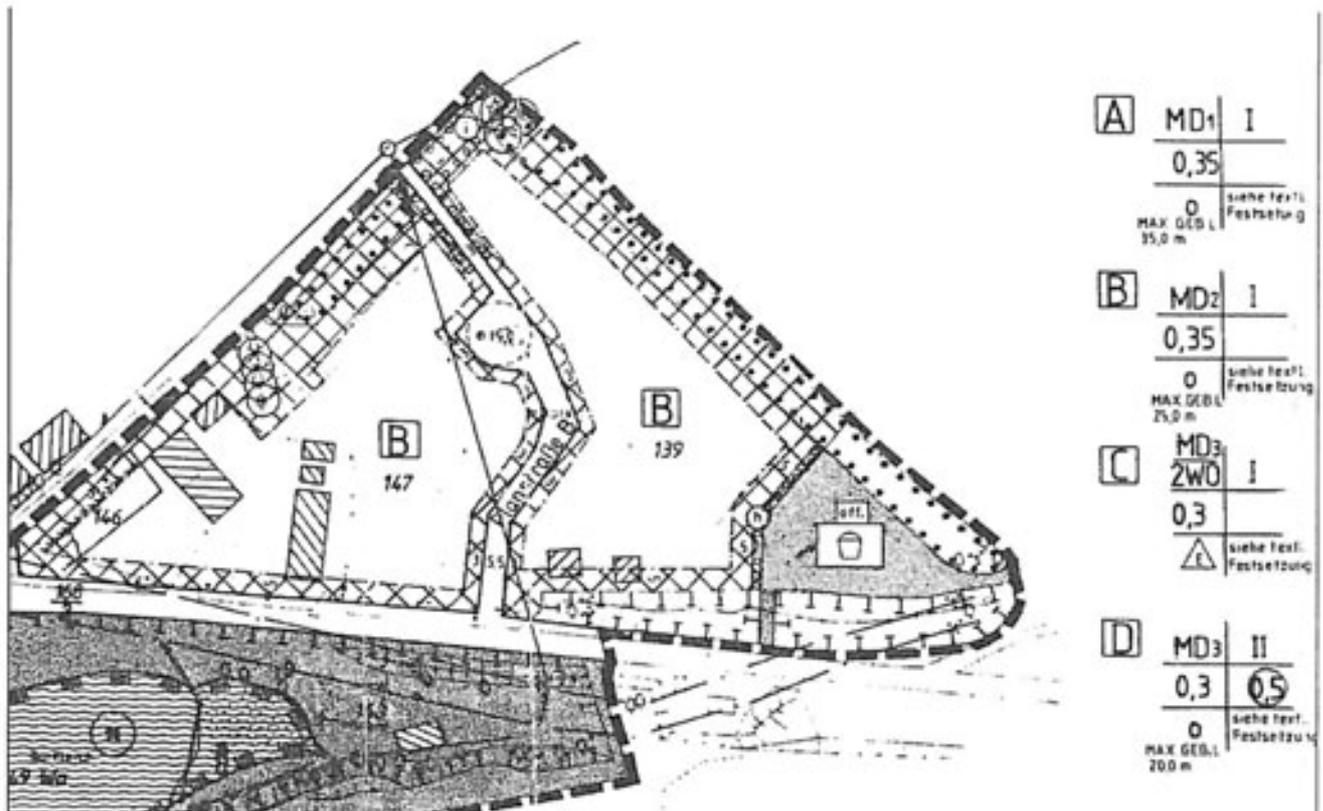
- Erhaltungsgebote für Bäume.

Das Plangebiet liegt derzeit brach und stellt sich als Baugrundstücke dar. Im ALK wird das Flurstück 16 als Gebäude- und Freifläche unbebaut geführt.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen heute vorwiegend Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung.

- westlich grenzt das gemäß B-Plan erschlossene und bebaute Neubaugebiet an,
- südlich befindet sich die Dorfstraße (Gemeindestraße nach Kap Arkona) sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Südwesten der Dorfteich mit umgebender Grünfläche,
- nördlich bzw. östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen kommen (insb. Staub, Lärm) auftreten.



Ausschnitt ursprünglicher B-Plan Nr. 1

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage Putgarten, Schutzgebiete befinden sich vor allem im näheren und weiteren Umfeld. In einem Abstand von ca. 430 m liegt das FFH-Gebiet DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“.

LSG

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (Nr. 81, gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 des Rats des Bezirks Rostock vom 4.2.1966) mit einer Fläche von insgesamt 31027 ha.

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Entwurf

Die Planung sieht die Erweiterung des Baugebiets um die bisherige Grünfläche (Spielplatz) vor. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden unverändert übernommen (Fläche mit Pflanzbindung, Maßnahmefläche, Erhaltungsgebote). Ebenso werden die Textlichen Festsetzungen übernommen, so dass die zusätzliche Bebauung der Nachbarbebauung entsprechen wird.

Geplant ist die Errichtung von vorr. zwei Gebäuden. Die Bebauung setzt damit die Entwicklung im bereits bebauten Bereich des B-Plans in vergleichbarem Maßstab fort.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Flächenbilanz im Plangebiet nur unwesentlich. Die Baugebietsfläche nimmt um 1.420 qm zu, in selben Umfang verringert sich die öffentliche Grünfläche.

2.3) Erschließung

2.4.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen über die Dorfstraße.

Die im ursprünglichen B-Plan bereits vorgesehene Zuwegung von der Dorfstraße als Stichweg durch den Wall wird übernommen.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Aussagen des Ursprungsplans zur Erschließung bleiben weiterhin gültig.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

2.5.1) Art der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Angesichts der geringen Plangebietsgröße stellt das Plangebiet eigentlich kein eigenständiges Baugebiet dar, sondern verbindet sich mit den angrenzenden Flächen zu einer einheitlichen Bebauung innerhalb der näheren Umgebung. Festgesetzt wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ein Dorfgebiet. Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden entsprechend übertragen.

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 Ortsbilds:* Angesichts der Lage am Ortsrand ist die Bebauung aus der angrenzenden Landschaft heraus sichtbar. Angesichts der Wichtigkeit von Kap Arkona als touristischer Hauptattraktion der Region Wittow ist das Landschaftsbild nicht nur aus naturschutzfachlichen Gründen, sondern auch 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. 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 empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

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.

Angesichts des geringen Umfangs der Änderungen (§ 13 BauGB) ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt hervorzurufen. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten zudem 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 ist der Schutz von Bäumen als geschützten § 26a LNatG M-V Bestandteilen der Landschaft; angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB gelten hier jedoch die abschließenden Festsetzungen des B-Plans. Die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume werden übernommen.

Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Alternativen

Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es besteht dauerhaft kein Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz, 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 Nachverdichtung bereits vorgenutzter bzw. durch Siedlungsnutzung vorgeprägter Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsräumen verringert werden. Im Rahmen der Alternativprüfung werden neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung als Nullvariante geprüft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Schon wegen der Lage am Rand der Ortslage sowie innerhalb der Ortsrandeingrünung wird die Realisierung des Vorhabens sich nur äußerst kleinräumig bemerkbar machen. Im Plangebiet wird der Versiegelungsgrad zunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Angesichts der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist nicht auszuschließen, dass die Gemeinde zur Übernahme der Fläche aufgefordert werden wird.

3.2.2) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Gemeinde Putgarten, .12.1.2009

