



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 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de  
info@stadt-landschaft-region.de

## **Gemeinde Poseritz / OT Puddemin**

# **1. Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 6**

## **„An der Puddeminer Wiek“**

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

## **Satzungsfassung**



# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1) Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
1.1.1) Lage des Plangebiet	2
1.1.2) Änderungsumfang	3
1.1.3) Plangrundlage	3
<b>1.2) Grundlagen der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.2.1) Planungsziele	3
<b>1.3) Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
<b>1.4) Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.4.3) Hochwasserschutz	7
1.4.4) Bundeswasserstraße	7
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1) Nutzungs- und Bauungskonzept.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2) Änderungsinhalte .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3) Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>
<b>2.4) Erschließung.....</b>	<b>11</b>
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	11
2.4.1) Medientechnische Erschließung	11
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
3.2.1) Allgemeines	13

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Geltungsbereich

#### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Der Änderungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen auf die Fläche des ausgewiesenen Ferienhausgebiets im Westen des Plangebiets (ehemaliger Stützpunkt der Getreidewirtschaft) sowie das angrenzende Mischgebiet. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 2 (teilw.), 3 (teilw.), 36/4 (teilw.), 36/6 (teilw.) und 38 (teilw.) der Flur 1 sowie 5/2, 5/6 (teilw.) 6/3 und 6/11 (teilw.) und der



Flur 2, Gemarkung Puddemin mit rund einem Fünftel des Gesamtgeltungsbereichs des Bebauungsplans.

Der rund 0,4 ha große Ergänzungsbereich umfasst weitere Teilflächen des Flst. 3.

### 1.1.2) Änderungsumfang

Die Planänderung für den Bereich des Ferienhausgebiets erstreckt sich nur auf einzelne Festsetzungen. Betroffen sind in der Planzeichnung (Teil A) die Festlegungen zu:

- Abgrenzung des Baugebiets und Darstellung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen,
- Lage und Größe der Baufenster sowie Ergänzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude,
- innere Erschließung der Fläche (private Verkehrsfläche),
- Festlegungen zu Baumpflanzungen.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) werden im Zuge der Änderung die örtlichen Bauvorschriften um eine Festlegung auf Reet- / Rohrdeckung ergänzt.

Im Bereich des Mischgebiets soll der bestehende ergänzende Bauplatz bei grundsätzlicher Beibehaltung der Größe des möglichen Gebäudes verschoben werden. Da der neue Standort an der Ortsdurchfahrt bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, geht die Änderung für diesen Bereich einher mit einer Ergänzung.

### 1.1.3) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr 6 „An der Puddeminer Wiek“ (vgl. Abbildung 3). Für den Ergänzungs- und Änderungsbereich wird eine farbige Darstellung, für den nachrichtlich widergegebenen unverändert belassenen Bereich eine schwarz-weiße Darstellung gewählt.

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele angestrebt:

Bereich Ferienhausgebiet: Dem Plan lag ursprünglich die Absicht zugrunde, der Entwicklung des Tourismus mit der Bündelung und räumlichen Konzentration auf den erfolgsversprechenden Standort Puddemin neue Impulse zu verleihen. Dementsprechend sollte auf dem Gelände der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen (Getreidewirtschaft) eine Ferienanlage mit 13 Ferienhäusern und ca. 50 bis 100 Betten sowie einem Zentralgebäude entstehen.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans 2007 haben sich bereits erste, den Tourismus betreffende Entwicklungsziele für Puddemin erfüllt. Mit der Erneuerung des bestehenden Hafens (Wasserwanderrastplatz) sowie der Errichtung des Hafengebäudes (Gaststätte und Ferienwohnungen) wurde ein zentraler Anlaufplatz geschaffen, der auch von Tagesbesuchern gut angenommen wird.

Aufbauend auf der bisherigen Entwicklung sollen nun durch die 3. Änderung die Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Ferienanlage verbessert werden, indem die festgesetzte Bebauung der gegenwärtigen Nachfrage (hochwertige freistehende Ferienhäuser mit nur jeweils einer Nutzungseinheit) angepasst wird. Insgesamt soll die bisher veranschlagte Kapazität dabei nicht überschritten werden.

Gleichzeitig sollen entlang der Gemeindestraße (Hafenzufahrt) zusätzliche öffentliche Flächen bereitgestellt werden (als Verkehrs- und Grünflächen).

Bereich Mischgebiet: Der Bebauungsplan sieht bisher ein ergänzendes Baufenster im direkten Umfeld des als Biotop geschützten Teiches vor. Angesichts der Nähe zum bestehenden Wohnhaus würde durch die Bebauung punktuell eine starke Verdichtung entstehen; der Blick vom Ortseingang zur Niederung würde dauerhaft unterbrochen werden.

Mit der Verschiebung des Baufensters und der Sicherung des bisher vorgesehenen Bauplatzes



als private Grünfläche wird die Bebauung in ortsüblicher Weise entzerrt. Der Ergänzungsbereich schließt räumlich an den Geltungsbereich des umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 7 „Feriendorf Puddeminer Wiek“ an.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Behebung des städtebaulichen Missstands (Flächenrecycling einer landwirtschaftlichen Brachfläche mit hohem Störpotential für das Orts- und Landschaftsbild),
- Sicherung zusätzlicher Flächen für öffentliche Nutzungen (Grün / Verkehr),
- Anpassung der beabsichtigten Neubebauung an eine veränderte touristische Nachfrage (freistehende Einfamilienferienhäuser statt Ferienappartements),
- Sicherung einer regional typischen Bauform (Reetdach) und damit harmonische Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild.

Angesichts der baulichen Vorprägung, des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB, der Vorprägung durch die Ortslage bzw. die Bebauung der ehemaligen Getreidewirtschaft sowie des Anschlusses an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Puddemin wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei 18.614 qm privaten Baugrundstücken mit einer zulässigen Grundfläche von 3.723 qm deutlich unterschritten.

### 1.3) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinde Poseritz liegt entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) im Nahbereich des Grundzentrums Garz. Der Ortsteil Puddemin ist als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die offene Landschaft im Umfeld der Ortslage, nicht aber die Ortslage selber oder das Bebauungsplangebiet, ist zudem als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebots sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der zeitgemäßen Erneuerung bestehender Siedlungsflächen als fremdenverkehrlich zu nutzendes Sondergebiet entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung.

#### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemein-



Abbildung 1: Ausschnitt RREP M-V, o.M

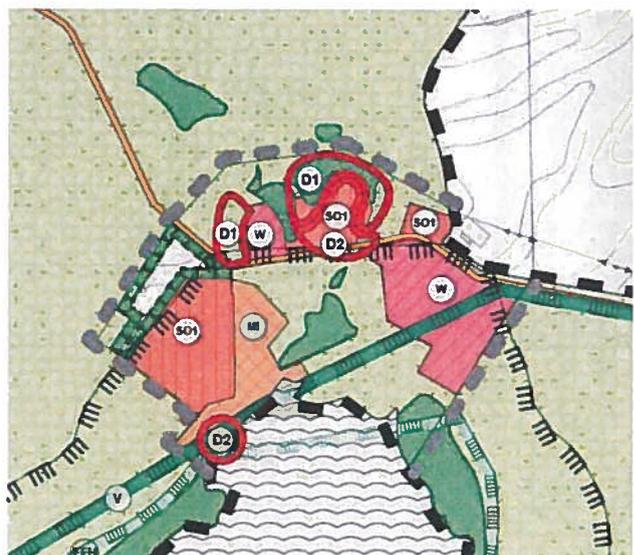


Abbildung 2 Flächennutzungsplan, Ausschnitt



de Poseritz (Abbildung 2) stellt den Bereich des Ferienhausgebiets als Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet nach §10 BauNVO), dar. Im Osten grenzt das Ferienhausgebiet an gemischte Bauflächen. Der Ergänzungsbereich ist aufgrund der geringen Größe nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan entspricht im Änderungsbereich mit seiner weitgehend unveränderten Flächendarstellung als Ferienhausgebiet weiterhin der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Flächennutzung. Der Ergänzungsbereich ist zu klein, um als eigenständige Teilfläche der gemischten Baufläche dargestellt zu werden. Die räumliche Grundkonzeption der den Niederungsbe- reich rahmenden Siedlungsbereiche, bleibt gewahrt.

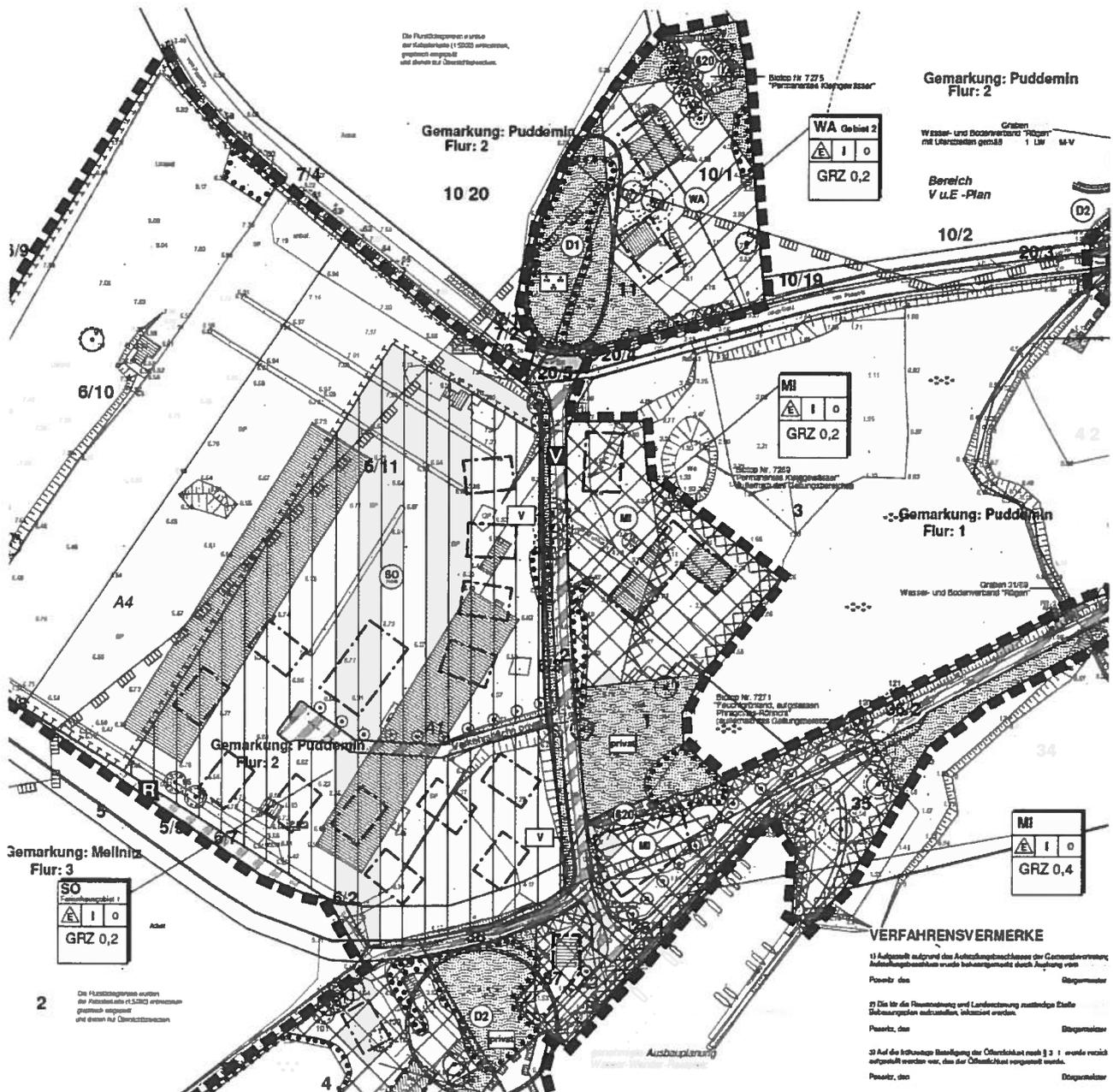


Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan, o.M.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Bereich des Ferienhausgebiets besteht im Wesentlichen aus dem früheren Standort der Getreidewirtschaft mit seinen lange Zeit ungenutzten, bis vor kurzem noch bestehenden Hallen und

versiegelten Freiflächen. Derzeit läuft in Vorbereitung der Neubebauung der Rückbau der erheblichen Flächenversiegelungen, so dass der lange Zeit bestehende und das Ortsbild belastende städtebauliche Missstand bald beseitigt sein wird.

Die unmittelbar nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzende Grünfläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dementsprechend von einer Bebauung/ Flächenversiegelung freizuhalten.

Gemäß des bestandskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abbildung 3) besteht für den Bereich Bau-recht nach § 30 BauGB für die Errichtung von einer Ferienanlage mit 13 Häusern und einem Zentralgebäude in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer GRZ von 0,2. In der Begründung wurde die Kapazität mit ca. 50-100 Betten angegeben.

Für die aktuell festgesetzten 14 Baufenster wurden keine Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche als Stichstraße mit Wendehammer.

**EU-Vogelschutzgebiet** Der Bereich des Mischgebiet bzw. der Ergänzungsbereich stellt sich als private Gartenfläche dar. Derzeit wird die Fläche an der Ortsdurchfahrt (Kreisstraße K 13) als Pferdeweide genutzt. Der Ergänzungsbereich bleibt außerhalb des Niedermoorstandorts des Verlandungsbereichs.

Nördlich der Ortsdurchfahrt schließt sich der umgesetzte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 „Ferienanlage Puddeminer Wiek“ an.

Im Anschluss an das bestehende Wohnhaus besteht ein Baufenster für ein weiteres eingeschossiges Gebäude, angesichts der Mischgebietsfläche von rund 805 qm kann bei einer GRZ von 0,2 eine Grundfläche von gut 160 qm realisiert werden.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ort Puddemin liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Natura 2000 Gebiete befinden sich in geringer Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ortslage Puddemin liegt am Rande des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-401 „Greifswalder Bodden“, das seit März 1993 als Schutzgebiet ausgewiesen ist. Die gesamten Wasserflächen sowie geringe Teilflächen der Ortslage liegen innerhalb, die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen jedoch außerhalb des Vogelschutzgebiets.

Die Wasserfläche der Puddeminer Wiek sowie die angrenzenden Schilfflächen und Salzgraswiesen sind als FFH-Gebiet (DE 1747-301) „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ geschützt. Der Hafen, sowie die ortsnahen Wasser- und Uferbereiche sind von der Unterschutzstellung ausgenommen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennut-



Abbildung 4: FFH- Gebiete  
Quelle: Umweltkarten M-Vt



Abbildung 5: EU-Vogelschutzgebiet  
Quelle: Umweltkarten M-V



zungsplans für den Bereich Puddemin wurde eine Verträglichkeitsvoruntersuchung zur Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000 Gebiete durchgeführt. Erhebliche, über das Maß bereits bestehender Beeinträchtigungen hinausgehende vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzerfordernisse des FFH-Gebietes sowie des EU-Vogelschutzgebietes sind nicht zu erwarten. Da sich durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans keine gravierenden Unterschiede zu bisherigen Planungen ergeben, haben die Aussagen der Untersuchung weiterhin Bestand.

Das Plangebiet liegt mit dem südlichen Abschnitt innerhalb des 150 Metern Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale oder sonstige Biotope bekannt.

### 1.4.3) Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) für den Bereich der Puddeminer Wiek wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung mit 3,06 m ü. HN angegeben.

Nach 2-5 /2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser wird das Bemessungshochwasser (BHW) aktuell mit 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) angegeben.

### 1.4.4) Bundeswasserstraße

Das Gebiet befindet sich in Nähe zu der Bundeswasserstraße Puddeminer Wiek, die entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im B-Plan zu vermerkt wurde. Im Textteil befindet sich folgender Hinweis: Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4 November 1998 (BGBl. 1, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

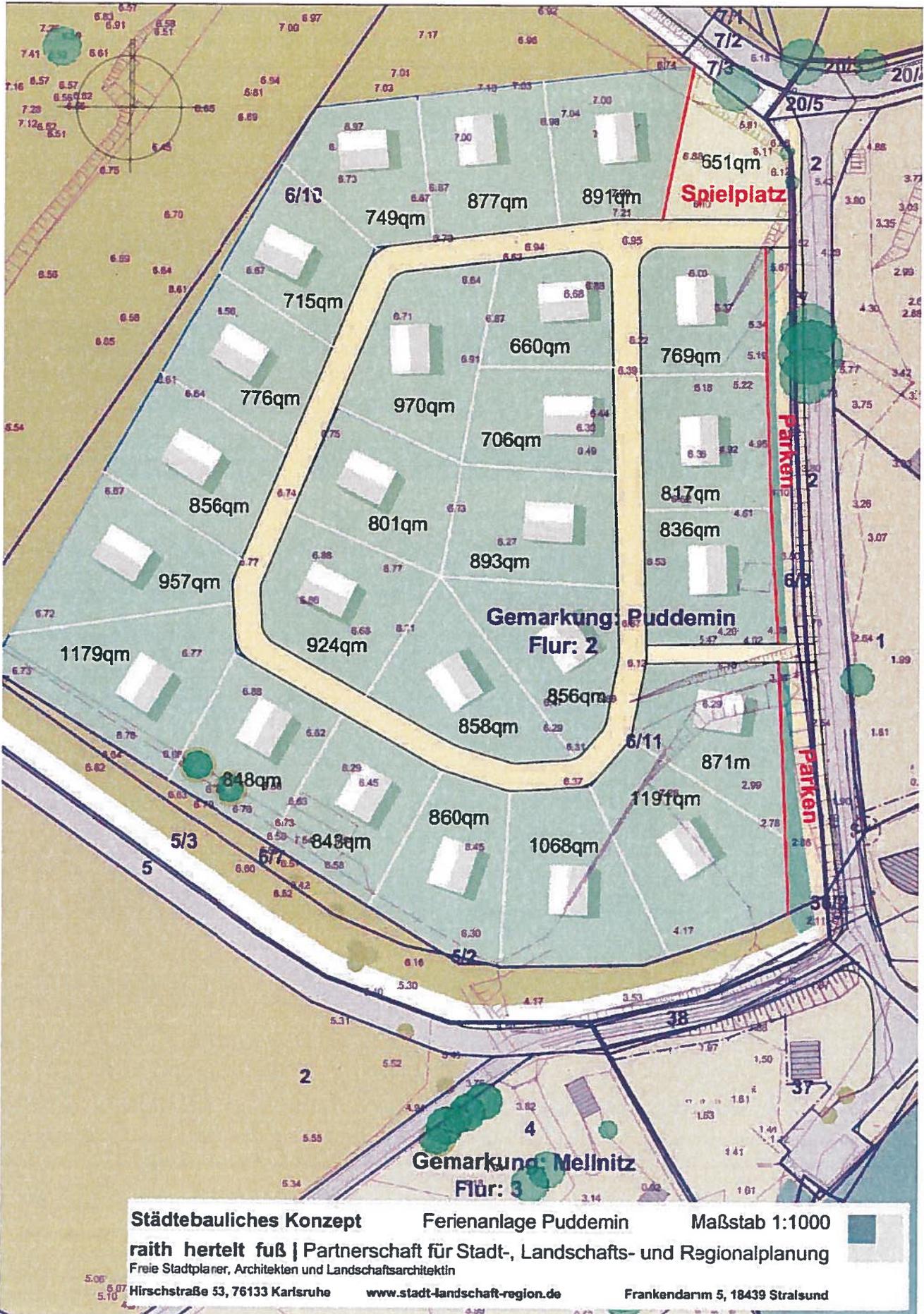
Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Änderungsbereich Ferienhausgebiet

#### 2.1.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll das Konzept der geplanten Ferienhausanlage überarbeitet werden. Statt 13 Doppelhäuser sowie eines größeren zentralen Appartementgebäudes sollen 25 kleine, rohrgedeckt Wohngebäude für eine touristische Nutzung entstehen. Mit 25 Ferienhäusern mit jeweils nur einer Nutzungseinheit wird die ursprünglich für den Bereich veranschlagte Kapazität von bis zu 100 Betten nicht überschritten.





Die hochwertigen Ferienhäuser werden von der außerordentlichen Standortqualität am Hafen profitieren: Aufgrund der leicht erhöhten Lage genießen die Meisten der Gebäude einen vorteilhaften Blick über den Hafen auf die Puddeminer Wiek. Mit der qualitativen Aufwertung wird eine Saisonverlängerung einhergehen, da besonders individuelle Ferienhäuser häufig auch noch in der Nebensaison durch die Eigentümer und deren Bekanntenkreis genutzt werden. Durch die Verlängerung der Nutzungszeit werden die wirtschaftlichen Bedingungen auch für die ergänzenden Angebote im Ort verbessert werden (Gastronomie, Betrieb des Museumshofs).

Entlang einer neuen Erschließungsstraße wird eine kleinteilige Bebauung vorgesehen, welche sich schon aufgrund der einheitlichen Rohrdeckung harmonisch an vorhandene Bebauung im Ort anschließt. Die neuen, jeweils kleinen Einzelgebäude auf vergleichsweise großen Grundstücken werden abwechslungsreich angeordnet, so dass der Eindruck einer geschlossenen Anlage schon im Ansatz vermieden wird. Eine größere Freifläche mit öffentlichem Spielplatz wird als angemessener Eingangsbereich fungieren.

Gleichzeitig wird das Baugebiet zugunsten einer Erweiterung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt von der öffentlichen Straße zurückgenommen, so dass die Möglichkeit eines angemessenen Straßenausbaus entsteht. Die zusätzlichen Flächen erlauben z.B. die Anlage von straßenbegleitenden Parkplätzen als Querparkplätzen sowie eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums auch durch Baumpflanzungen.

### 2.1.2) Änderungsinhalte

Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Das Baugebiet sowie die innere Erschließungsstraße werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs in der Abgrenzung angepasst.

Um dem Charakter eines locker bebauten Ferienhausgebiets gerecht zu werden, wird ergänzend die Anzahl der Nutzungseinheiten auf eine Wohnung pro Gebäude begrenzt. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen. Die Kombination von GRZ und Beschränkung der Anzahl der Nutzungseinheiten ist – vor allem in Kombination mit einer Verpflichtung auf weiche Bedachung – eine wirksame Möglichkeit, um die Kapazität der Anlage im Sinne der Ursprungsplanung wirkungsvoll zu begrenzen.

Entsprechend des neuen städtebaulichen Entwurfs wird die innere Erschließung (Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und als Folge davon auch die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) neu festgesetzt. Dabei werden straßenbegleitende zusammenhängende Bauteppiche festgesetzt, um Freiheit für die spätere Umsetzung zu erhalten. Gleichzeitig soll durch den Zuschnitt der Baufenster eine zu strenge Ausrichtung in einer Reihe vor vorne herein vermieden werden. Die individuelle Ausrichtung unterstützt die schon aufgrund der brand-schutztechnisch vorgegebenen großen Abstände (vgl. § 32 LBauO M-V) lockere Anordnung.

Die Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Gebiets werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Pflanzgebote für 10 Einzelbäume (A1) werden hinsichtlich ihrer Lage an die neue Erschließungsstruktur angepasst.

Im Zuge der Umsetzung des Baugebiets wird auch die angrenzende Maßnahmefläche umgesetzt. Der entstehende, jedoch aufgrund der verringerten Größe der Maßnahmefläche gegenüber der Ursprungsplanung reduzierte Ökopunkteüberschuss kann im Sinne eines Ökokontos anderen Maßnahmen zugeordnet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden um eine ausschließliche Festlegung auf Reetdächer ergänzt. Damit wird die bereits für das Ferienhausgebiet 2 sowie Allgemeine Wohngebiet 2 geltenden Festsetzungen ausgeweitet. Insgesamt wird damit das durch rohrgedekte Gebäude vermittelte traditionelle Erscheinungsbild der Ort Puddemin weiter gestärkt.



## 2.2 ) Ergänzungsbereich Mischgebiet

### 2.2.1) Bebauungskonzept

Im Zuge der Änderung soll das Baufenster flächengleich in Richtung Nordosten an einen Standort an der Ortsdurchfahrt verschoben werden. Im Bereich besteht bereits eine Grundstückszufahrt, so dass es nicht zu Eingriffen in den straßenbegleitenden Baumbestands kommt.

Im Gegenzug soll der ursprünglich vorgesehene Bauplatz dauerhaft als privater Garten frei gehalten werden. Damit wird auf eine weitere bauliche Verdichtung im engeren Teichumfeld verzichtet und der Blick vom Ortseingang in den Niederungsbereich freigehalten.

### 2.2.2) Festsetzungen

Angesichts der angestrebten Verschiebung des Bauplatzes wird die bauliche Nutzung in möglichst gleichem Umfang übertragen und die Bebauungsmöglichkeit des bisherigen Bauplatzes aufgehoben. Die bisherige Mischgebietsfläche wird neu als private Grünfläche ausgewiesen, so dass das Teichumfeld dauerhaft unbebaut bleibt.

Da die neue Teilfläche des Baugebiets größer ausfällt als die aufgehobene, wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Angesichts der topographisch niedrigen Höhenlage ist bei der Errichtung des Gebäudes ein Hochwasserschutz als Objektschutz zu berücksichtigen (Mindesthöhe Erdgeschossfertigfußboden auf BHW). Da in der Ursprungsfassung der Objektschutz nur als Hinweis (nach § 9 (5) BauGB auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten) aufgenommen war, wird für den Ergänzungsbereich eine ergänzende Festsetzung der Höhenlage (als Mindesthöhe) aufgenommen.

## 2.3) Flächenbilanz

Für den Bereich der Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Flächenbilanz 3. Änderung</i>	<i>zulässige Grundfläche 3. Änderung</i>	<i>zulässige. Versiegelung 3. Änderung</i>	<i>Flächenbilanz Ursprungs- plan</i>	<i>zulässige Grundfläche Ursprungs- plan</i>	<i>zulässige Versiegelung Ursprungs- plan</i>
Sondergebiet	21.175 qm	4.235 qm	6.353 qm	20.000 qm	4.000 qm	6.000 qm
Mischgebiete	--	--	--	805 qm	161 qm	242 qm
Grünfläche	2.705 qm	--	--	608 qm	--	--
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	3.817 qm	--	3.817 qm	934 qm	--	934 qm
Maßnahmefläche	350 qm	-	-	5.700 qm		
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>28.047 qm</b>		<b>10.170qm</b>	<b>28.047 qm</b>	<b>4.000 qm</b>	<b>7.176 qm</b>



Für den Bereich der Ergänzung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Flächenbilanz 3. Änderung</b>	<b>zulässige Grundfläche 3. Änderung</b>	<b>zulässige. Versiegelung 3. Änderung</b>
Mischgebiet	1.655 qm	165 qm	248 qm
Grünfläche	3.915 qm	--	--
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	65 qm	--	65 qm (Bestand)
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>26.964 qm</b>		<b>9.037 qm</b>

Aufgrund des höheren Erschließungsflächenanteils sowie durch die geringe Vergrößerung des Sondergebiets wird im Bereich des Ferienhausgebiets die zulässige Versiegelung bei unveränderter GRZ um 2.381 qm zunehmen. Davon entfallen 2.028 qm bzw. 85 % auf die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Für den Bereich des Mischgebiets bleibt die zulässige Versiegelung nahezu unverändert. Durch die Verringerung der baulichen Dichte auf eine GRZ von 0,1 entsteht trotz verdoppelter Baugebietsfläche unter dem Strich nur eine Zunahme der zulässigen Grundfläche von 4 qm.

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

#### Verkehrsführung / Erschließung

Das Ferienhausgebiet ist durch die Gemeindestraße Puddemin verkehrlich angebunden. Vorgehen ist nur eine Grundstückszufahrt im Norden des Gebiets, so dass die prägende Böschung / straßenbegleitende Grünfläche erhalten bleibt. Die innere Erschließung wird als Schleife ausgebildet und kann damit durch Versorgungsverkehre ohne Wendevorgang befahren werden.

Zur Verbesserung der inneren Wegeführung wird ergänzend im Süden eine Fußwegeverbindung zum Hafen vorgesehen.

Die innere Erschließung wird als Privatstraße mit Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut, so dass eine wirksame Geschwindigkeitsreduzierung / Verkehrsberuhigung im Ferienhausgebiet erreicht wird. Die geplanten Mischverkehrsflächen sind so zu gestalten, dass die Forderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) umgesetzt werden: Bei Mischverkehrsflächen sind geschwindigkeitsmindernde bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die Gestaltung der Straße soll dem Kraftfahrer die überwiegende Aufenthaltsfunktion und damit die untergeordnete Rolle für den KFZ-Verkehr vermitteln.

Die neue Teilfläche des Mischgebiets ist durch eine bereits bestehende Grundstückszufahrt erschlossen. Die Zufahrt liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

#### 2.4.1) Medientechnische Erschließung

Für die trinkwasserseitige Erschließung wird eine Netzergänzung notwendig. Die Wasserversorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsbereich vorhanden. Die Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen der Planung sowie den technischen und rechtlichen relevanten Vorschriften angepasst und erstellt werden.

Als ausreichende Löschwasserversorgung ist für das Änderungsgebiet eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup> (1600 l/h) für mindestens 2 Stunden für nachzuweisen, wobei der Löschbereich



max. 360 m beträgt. Angesichts der Möglichkeiten wird die Kaikante des angrenzenden Hafens als Löschwasserentnahmestelle vorgesehen.

Der Ort Puddemin wurde nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans an die öffentliche Abwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind im unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsbereich für das SO Ferienhausgebiet 1 vorhanden. Eine Anschlussmöglichkeit für das Mischgebiet besteht am beginnenden Freispiegelkanal im Einmündungsbereich der Straße zum Hafen.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts der Bodenverhältnisse nicht vollständig durch Versickerung abgeleitet werden. Im Bereich der bebauten Ortslage bestehen zur Entsorgung des Niederschlagswassers Vorflutgräben sowie mehrere Teiche, in die das unbelastete Niederschlagswasser bisher abgegeben wird. Für den Änderungsbereich besteht eine verrohrte Ableitung in den Bodden, die weitergenutzt werden kann. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (hier Vorflutgraben, *Bodden* bzw. Teiche) stellt gemäß § 5 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf.

Das SO Ferienhausgebiet 1 sollte kanalgelassen über eine öffentliche Anlage in das Hafenbecken entwässern, vorbehaltlich der wasserbehördlichen Genehmigung.

Für das Mischgebietsgrundstück sollte die grundstücksbezogene Beseitigung wie ortsüblich mit Freistellung des ZWAR praktiziert werden.

Für die Strom- und Gasversorgung wird eine Netzergänzung notwendig.

Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden.

Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag der EWE NETZ GmbH und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit „Ergänzenden Bedingungen“.

Der Anschluss an die anliegenden Telekommunikationsanlagen ist in Erweiterung des Telekommunikationsnetzes möglich. Da es sich im Ferienhausgebiet um nicht dauerhaft genutzten Wohnraum handelt, hat die Deutsche Telekom keine Universaldienstverpflichtung. Das heißt, dass die Deutsche Telekom die gewünschte Maßnahme ausschließlich unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und der Kostentragung durch den Auftraggeber durchführt.

Die Abfallwirtschaft als Beauftragte des Landkreises für die Abfallentsorgung befahren prinzipiell keine Privatstraßen, so dass der Müll zur Abfuhr an der Hafenzufahrt zur Abholung bereit zu stellen ist. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Behälter so bereit gestellt werden können, dass Fußgänger und der Straßenverkehr nicht behindert oder gefährdet werden.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Generell gilt für die hinsichtlich des Änderungsumfangs begrenzte Änderung 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).

- die *Belange des Tourismus*; angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RREP VP) genießen die Belange des Tourismus bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Die Sondergebietsflächen bleiben auch



zukünftig einer fremdenverkehrlichen Nutzung vorbehalten.

- die *Belange des Ortsbilds*; aufgrund der hohen visuellen Präsenz der Gebäude im Hafengebiet ist dem Ortsbild eine hohe Bedeutung zuzumessen. Durch eine aufgelockerte Bebauung mit ortsbildtypischer Dachdeckung wird der bisher unbefriedigende Zustand des großflächigen Gebäudebestands der Altanlage beseitigt und ein ansprechendes Erscheinungsbild sichergestellt.  
Die Verschiebung des Bauplatzes im Bereich des Mischgebiets wird eine Massierung der Bebauung vermieden. Auch am neuen Standort wahrt das Gebäude räumlich den Zusammenhang mit bestehender Bebauung und fügt sich in die Siedlungsstruktur ein.
- die *Belange von Naturschutz und Landschaftspflege* werden vor allem durch die Reduzierung der Maßnahmefläche um 5.350 qm berührt. Auch nach der Reduzierung verbleibt ein deutlicher Ökopunkteüberschuss, der nach Realisierung anderen Planungen zur Verfügung gestellt werden kann. Der verschobene Bauplatz liegt zukünftig außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatschAG M-V.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die derzeitigen Grundstückseigentümer haben die Planänderung beantragt und unterstützen die verfolgten Planungsziele.

Nutzungskonflikte zu der angrenzenden Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da sich die festgesetzten Nutzungsarten in die bestehende Siedlungsstruktur des unmittelbaren Umfelds nahtlos einfügen. Die Ferienhausnutzung war bereits Gegenstand der Ursprungsplanung.

### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

#### 3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden bereits grundsätzlich bei der Aufstellung des Ursprungsplans untersucht.

Durch die 3. Änderung werden möglicherweise folgende umweltrelevante Auswirkungen berührt.

- *Anlagebedingt* wird die zulässige Bebauung im Ferienhausgebiet gegenüber der Ursprungsfassung geringfügig zunehmen, was im Wesentlichen auf die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den höheren Flächenbedarf für die innere Erschließung zurückzuführen ist. Das Baugebiet selbst wird nur geringfügig ausgeweitet. Bei den neu als Baugebiet bzw. überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen handelt es sich um vollversiegelte Flächen der früheren Landwirtschaftsanlage. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird unverändert belassen.  
Im Bereich des Mischgebiets entsteht trotz der Vergrößerung der Baugebietsfläche aufgrund der Reduzierung der GRZ keine Zunahme der zulässigen Grundflächen.  
Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind trotz der zusätzlichen Gebäude nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bebaut und liegt im Anschluss an die bestehende Ortslage. Durch die für den Ferienhausbereich verpflichtend festgesetzte Rohrdachdeckung wird ein harmonisches Ortsbild – gerade auch beim Blick von Nordwesten auf den Ort - sichergestellt. Die neuen Gebäude werden sich in die das Landschaftsbild bestimmende Silhouette des Ortes harmonisch einfügen.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu keinen erheblich anderen Auswirkungen als durch die gemäß Ursprungsplanung zulässige Ferienanlage. Die veranschlagte Beherbergungskapazität von 100 Betten wird nicht verändert.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung nicht anders ausfallen als bei Umsetzung des Ursprungsplans. Die baubedingten Auswirkungen durch Baustellenlärm und erhöhtem Schwerverkehr sind temporär und entsprechen dem Umfang ortsüblicher Baumaßnahmen.



Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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. Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Baugebiets (10 Pflanzgebote für Einzelbäume) werden unverändert übernommen.

Angesichts der baulichen Prägung sind keine Vorkommen geschützter Tierarten zu erwarten. Der Gebäudebestand wird unabhängig von der Änderung kurzfristig durch den Alteigentümer als Voraussetzung des Grundstücksverkaufs zurückgebaut werden. Damit werden die Auflagen des Bebauungsplans erfüllt (Maßnahme **A4-2** Entsiegelung und Anlage von parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege mit Gehölzanteil und **A4-1** Anlage von parkartiger Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Pflege mit Gehölzanteile).

Von der Planung werden keine FFH-Lebensraumtypen oder ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete beansprucht. Aufgrund der Tatsache, dass keine Biotope im Änderungsbe- reich vorhanden sind, ist lediglich mit dem Vorkommen von reinen Ubiquisten / Kulturfolgern zu rechnen.

Im Zuge der Umsetzung wird jedoch die als Ökokonto vorgesehene Maßnahmefläche um 5.350 qm reduziert. Insgesamt reduziert sich damit die erreichbare Kompensationsleistung anteilig zur verringerten Fläche um 21% um 11.155 KFÄ auf 41.965 KFÄ. Der bilanzierte Überschuss sinkt damit entsprechend von 47.073 KFÄ auf 35.918 KFÄ.

Gemeinde Poseritz, Oktober 2018