Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Dorfteich“ der Gemeinde Putgarten als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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, wurde 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.

Das Plangebiet ist eine bestehende Ortslage, abgegrenzt durch bestehende Wegesysteme. Es wird kein freier Landschaftsraum in Anspruch genommen.

Im Zentrum der Planung steht die Umnutzung des brachgefallenen Schulzhofs 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 Schulzhof 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 Schulzhofs daher die Baufenster anzupassen und die bestehende Zweigeschossigkeit (vor allem bei ehem. Schweinestall und großer Scheune) zu berücksichtigen. Auf die bisherige Fläche für Maßnahmen westlich der Schulzhofs (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.

Die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume werden großteils 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 planungrechtliche 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 Wiederinnutzungnahme 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.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis vorpommern- Rügen und vom ZWAR abgegeben worden, die teilweise berücksichtigt wurden.

Putgarten, im Januar 2014

Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt