

lars hertelt |

Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 017 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Putgarten / Rügen
5. Änderung des Bebauungsplans mit
örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1 „Am Dorfteich“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen	3
1.2) Plangrundlage	3
1.3) Planungsziele.....	4
1.4) Verfahrenswahl	4
1.5) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	5
1.5.1) Grundsätze der Raumordnung	5
1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.5.3) Aussagen im Landschaftsplan.....	6
1.6) Bestandsaufnahme	6
1.6.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
2. Städtebauliche Planung	9
2.1) Art der baulichen Nutzung	9
2.2) weitere Änderungen	13
2.3) Flächenbilanz	13
2.4) Erschließung	14
2.4.1) Erschließung	14
2.4.2) Ver- und Entsorgung	14
3. Auswirkungen	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (5. Änderung) umfasst den nördlichen und südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans B-Plans Nr 1 „Am Dorfteich“ ohne den Bereich der 1. Erweiterung.

Der nördliche Abschnitt wird gebildet durch die bestehenden Baugrundstücke zwischen *Dorfstraße* und *Schulstraße* mit den Flst. 1, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 3, 6, 7, 8, 9/1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Putgarten sowie angrenzende Teilflächen der angrenzenden Straßengrundstücke mit insgesamt 1,6 ha.

Der südliche Abschnitt umfasst die Gebäude *Vitter Weg* 10 bis 12 sowie die Bebauung am *Arkonablick* mit den Flst. 22/8, 22/9, 22/15, 22/17, 22/19, 22/20, 22/21, 22/23, 22/24, 22/25, 22/26, 22/27, 22/28, 22/29, 22/30, 22/31, 22/32, 22/33, 22/34, 22/35, 22/36, 22/37, 22/38, 22/39, 22/40, 22/41, 22/42, 22/43, 22/44, 22/45, 22/46, 22/47, 22/48, 22/49, 22/50, 22/51, 22/52, 22/53, 23/1, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 25/3 der Flur 2, Gemarkung Putgarten sowie angrenzende Teilflächen der angrenzenden Straßengrundstücke mit insgesamt 1,7 ha.

Geändert werden insbesondere folgende Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans:

- Art der Flächennutzung (Änderung von Dorfgebiet in Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO sowie in Sondergebiet „Feriengebiet“ bzw. Sondergebiet „Tourismusgebiet“ nach § 11 BauNVO) einschließlich einer kleinmaßstäblichen Anpassung der Abgrenzung an die bestehenden Flurstücksgrenzen.
- im Einzelfall die Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzflächen,
- die Verkehrsfläche zwecks Anpassung an den tatsächlichen Ausbau (d.h. Abgrenzung gemäß der tatsächlich gebildeten und der Gemeinde übertragenen Wegeparzellen),
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche.

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

- die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß der geänderten Nutzungsartenfestsetzung (s.o.),
- 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 der Gemeinde Putgarten die Verpflichtung zur Errichtung von mehr als 2 Stellplätzen pro Grundstück bestehen kann.

Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge auf 35 m, 30 m oder 25 m widerspricht der Festsetzung einer offenen Bauweise, in der grundsätzlich Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind; der Widerspruch wird durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben, nach der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Prinzipien der offenen Bauweise, aber entsprechend begrenzten Gebäudelängen zu errichten sind.

Bei den Örtlichen Bauvorschriften werden zusätzliche Ausnahmen für Bestandsgebäude berücksichtigt.

1.2) Plangrundlage

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 November 2018) ausgerichtet.

1.3) Planungsziele

Anlass der Planung ist die Nutzungsaufgabe der letzten landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet (Schulzhof) sowie die aktuelle Umbauplanung in eine Ferienanlage (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Schulzhof“). Durch den Wegfall der durch das Dorfgebiet (MD) gesicherten landwirtschaftlichen Hofstelle kann der Gebietscharakter als MD nicht mehr erreicht werden, so dass für die gesamten Baugebietsflächen im Geltungsbereich Anpassungsbedarf besteht. Auch zukünftig ist nicht mit einer Wiederansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen, da angesichts zersplitterter kleinteiliger Eigentumsverhältnisse weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch angesichts der bestehenden Hofstellen im Gemeindegebiet ein Bedarf für weitere Flächen oder Betriebe in Putgarten erkennbar ist. Alle ehemals dem früheren Schulzhof zugehörigen Flächen werden von dem in der Gemeinde Putgarten in Fernlüttkevitz ansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen mit bewirtschaftet.

Die Gemeinde hatte bereits 2014 mit der 3. Änderung des Bebauungsplans eine touristische Ausrichtung des früheren Dorfgebiets planungsrechtlich zu sichern versucht. Das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat mit dem inzwischen rechtskräftigen Urteil vom 27.09.2017 AZ: 3 K 28/14 die 3. Änderung jedoch für unwirksam erklärt, da auf Grundlage der BauNVO 1990 keine Möglichkeit für ein Sondergebiet Feriengebiet mit gleichwertig touristischen Nutzungen sowie Wohnen besteht. Mit der Baurechtsänderung 2017 wurden jedoch Ferienwohnungen grundsätzlich in die Begrifflichkeiten der BauNVO eingegliedert und sind damit in allen Baugebieten regulär oder zumindest bedingt oder ausnahmsweise zulässig. Die Möglichkeit einer rechtlichen Abbildung einer gleichwertigen Mischung von touristischen Nutzungen sowie Wohnen steht damit außer Frage.

1.4) Verfahrenswahl

Da die Planung im Wesentlichen der Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung bestehender Siedlungsbereiche dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die Anwendung des § 13a BauGB gilt „für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans“. (§ 13a Abs. 4 BauGB)

Die südlichen Flächen sind vollständig bebaut, die nördlichen Flächen sind erschlossen und teilweise bebaut. Einzelne noch unbebaute (aber erschlossene) Grundstücke hindern nicht die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB. In erschlossenen, teilweise bereits bebauten Baugebieten ist nach der Verkehrsanschauung zu bewerten, ob für die freien Bauplätze aufgrund der bisherigen Planung mit einer baldigen Bebauung zu rechnen ist. Auch der Innenbereich umfasst regelmäßig unbebaute Grundstücke, neben klassischen Baulücken können dies z.B. auch Randgrundstücke mit nachwirkenden Bestandsschutz sein (BVerwG, Beschluss vom 02.10.2007 - Aktenzeichen 4 B 39.07). Schon die Berücksichtigung privater Belange gebietet es, bei erschlossenen, teilweise bebauten Baugebieten mit Baurecht nach § 30 BauGB einen vergleichbaren Vertrauensschutz anzusetzen. Die Planung verstößt damit nicht gegen das mit Einführung des § 13a BauGB verfolgte Ziel des Gesetzgebers, einen Anreiz dafür zu setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umfang vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Die Abgrenzung des bereits erschlossenen, teilweise bebauten Baugebiets bleibt unverändert.

Insgesamt werden Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 8.912 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bei weitem nicht überschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.5) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.5.1) Grundsätze der Raumordnung

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

Nach 3.1.3(4) RREP 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) RREP 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 Ausweisung als fremdenverkehrsorientierte Sondergebiete wird den touristischen Nutzungen angemessen Raum eingeräumt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll nach 3.1.4(1) RREP soll 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 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.



Abbildung 1: Ausschnitt Karte RREP VP

1.5.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Putgarten liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 berichtigt wurde. Die ursprüngliche Darstellung des gesamten Siedlungsbereichs einheitlich als gemischte Baufläche wurde im Zuge der Berichtigung in ein Sondergebiet „Tourismus“ sowie ein Sondergebiet „Ferien“ geändert.

Angesichts der neuen Ausweisung der Bebauung am *Vitter Weg* als Reines Wohngebiet sowie hinsichtlich der Abgrenzung der beiden Sondergebiete entspricht die Planung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

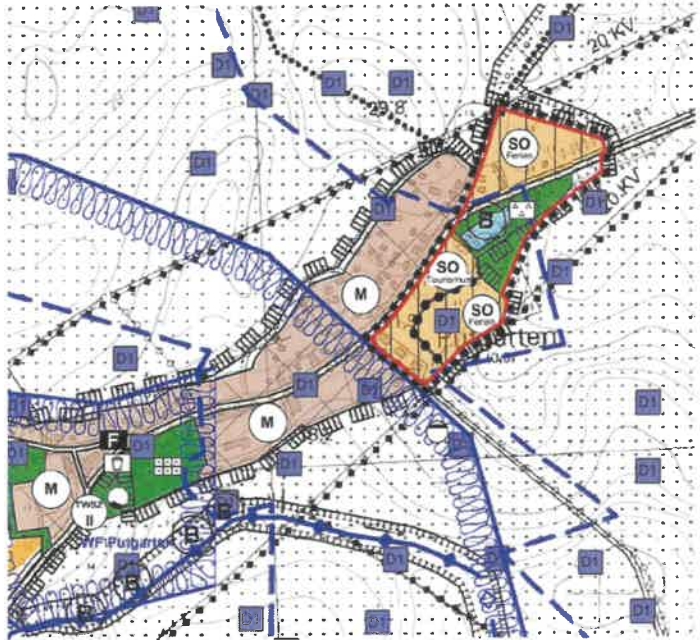


Abbildung 2: FNP, Stand 1. Berichtigung
(Ausschnitt ohne Maßstab)

1.5.3) Aussagen im Landschaftsplan

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

1.6) Bestandsaufnahme

1.6.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ im Stand der 2. Änderung“ (vgl. Abbildung 3). Der Bebauungsplan weist die Baugrundstücke im Geltungsbereich einheitlich als Dorfgemeinschaftsgebiet aus, wobei hinsichtlich des Nutzungsartenkatalogs eine Gliederung in 3 Teilbereiche vorgenommen wurde. Die Gliederung erfolgte ausgehend vom zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans noch als landwirtschaftliche Hofstelle bewirtschafteten Schulzshof. Ausgeschlossen werden abweichend von § 5 BauNVO im zentralen Bereich (A / MD1) nur Tankstellen und Vergnügungsstätten. Im nördlichen Bereich am Ortsausgang in Richtung Kap Arkona (B / MD2) bleiben darüber hinaus auch Gartenbaubetriebe und Betriebe zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse aus dem Nutzungsartenkatalog nach § 5 BauNVO 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 / MD3) sowie am *Vitter Weg* (D / MD3) werden demgegenüber nahezu sämtliche gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen. Der Charakter als Dorfgemeinschaftsgebiet resultierte hier nur durch den Einfluss der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle.

Auch das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend Gliederung der Baugebiete leicht abgestuft, wobei zusätzlich die Zweigeschossigkeit der bestehenden Gebäude am *Vitter Weg* berücksichtigt wurde. Für ergänzende Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO wurde im Ursprungsplan ohne weitere Erörterung eine verringerte Überschreitungsmöglichkeit von lediglich 30% berücksichtigt.

Neben Verkehrs- und Baugebietsflächen enthält der Bebauungsplan zudem verschiedene Grünflächen. 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 Ortsbids 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. bestehender Wall nördlich entlang der Gemeindestraße, die Randbereiche des bestehenden Walls sind mit Schlehe, Weißdorn und punktuell mit Eiche zu bepflanzen),
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume.

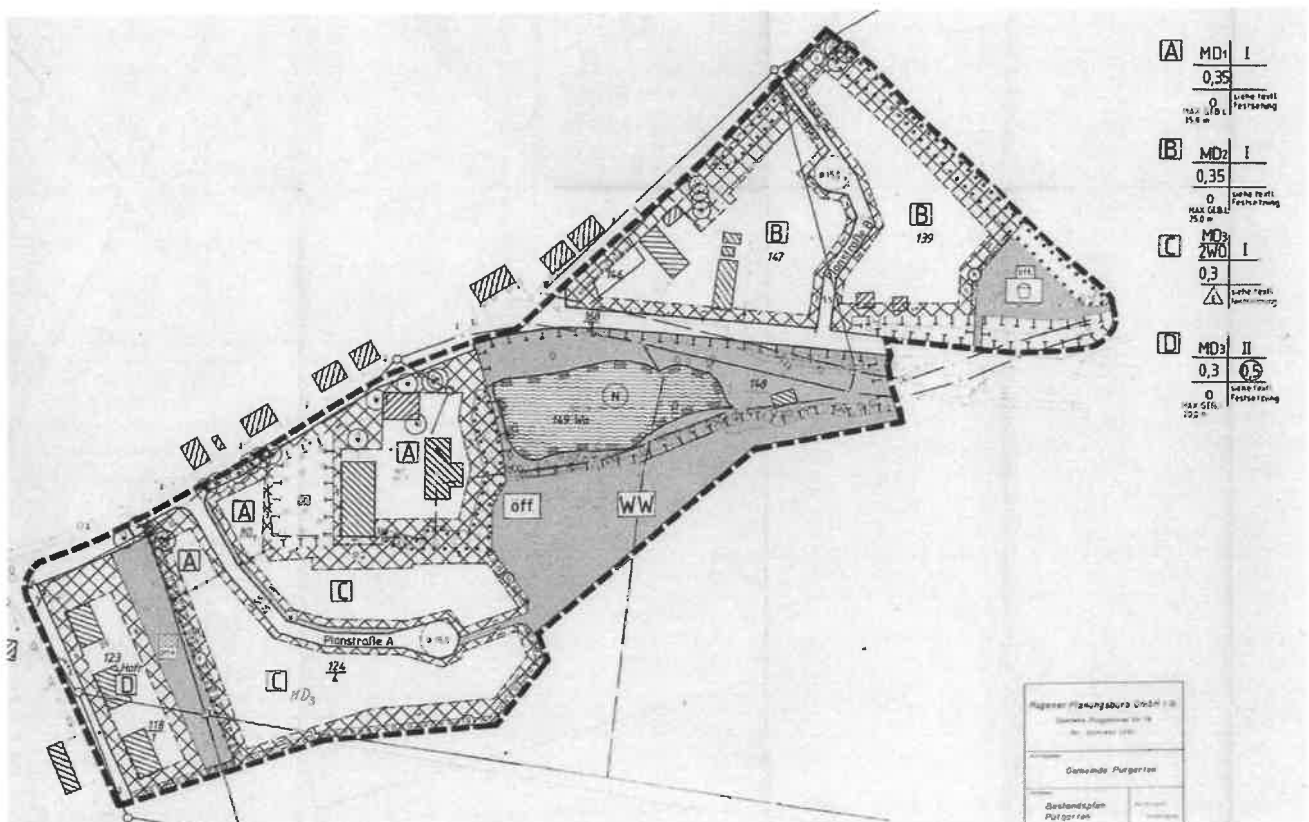


Abbildung 3: Planzeichnung Ursprungsplan, Stand Mai 1995

Bebauung / Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

In der Straße *Arkonablick* (südliche Teilfläche) wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans durch einen Bauträger kleine rohrgedeckte Wohnhäuser errichtet, die großteils auf Grundlage der damaligen §§ 62 bzw. 64 LBauO M-V im Freistellungsverfahren als Ferienhaus angezeigt und damit ohne wirk-same Baugenehmigung genutzt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde dabei bei weitem nicht ausgeschöpft, wobei grundsätzlich auf die Errichtung der zulässigen Zweifamilienhäuser zugunsten von Einfamilienhäusern verzichtet wurde. In einigen Fällen erfolgt aktuell eine Nutzung als Wohngebäude, in der Mehrzahl der Fälle jedoch ist eine Nutzung als Ferienhaus einschlägig.

Auch der nördliche Abschnitt des Plangebiets wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut, wobei auch hier in einigem Umfang eine Nutzung als Ferien-haus vorgenommen wurde (einschlägig z.B. für Dorfstraße 12, Schulweg 1, 3, 5, 6a). Randlich

nördlich des Schulwegs bestehen noch einige unbebaute Grundstücke (Flst. 10, 11, 12, 16), die jedoch durch die Bebauung Schulweg 11 und 13 unterbrochen und derart geprägt sind, so dass sie nach der Verkehrsauffassung als unbebaute Grundstücke des Siedlungsbereichs erkennbar sind.

Vergleichbar den im Plangebiet ausgeübten Nutzungen bestehen im Umfeld des Plangebiets vorwiegend Wohn- bzw. Beherbergungsnutzungen (Hotel, Ferienwohnungen). Für den zentralen Bereich des Ursprungsplans mit dem ehem. Schutzhof ist eine touristische Entwicklung in Vorbereitung (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Schutzhof“).

Die *Dorfstraße* als Hauptverbindung nach Kap Arkona wird stark von stark Fußgängern und Fahrradfahrern frequentiert.

1.5.2) 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

Die gesamte Ortslage von Putgarten 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) Art der baulichen Nutzung

Mit der dauerhaften Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Schulzhof ging der Gebietscharakter als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO verloren. Dorfgebiete werden wesentlich durch die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt, auf deren Belange einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Im gesamten Plangebiet bestehen jedoch keine anderen landwirtschaftlichen Nutzungen mehr und werden auch zukünftig aller Voraussicht nach nicht mehr angesiedelt werden. Alle ehemals der landwirtschaftlichen Hofstelle zugehörigen Flächen werden von dem in der Gemeinde Putgarten im Ortsteil Fernlütkevitze ansässigen landwirtschaftlichen Unternehmen mit bewirtschaftet, so dass eine erneute Ansiedlung eines Landwirtschaftsbetriebs an dieser Stelle praktisch auszuschließen ist. Die Ausweisung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr zutreffend.

Statt der Ausweisung als Dorfgebiet soll neu eine Baugebietsausweisung unter Berücksichtigung des regionalplanerisch mit der Ausweisung als Tourismusschwerpunktgebiet unterstützten, real bereits weitgehend vollzogenen Strukturwandels zum Urlaubsort vorgenommen werden.

Bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans hatte die Gemeinde eine Neuausweisung der Art der baulichen Nutzung angestrebt. Dabei sollte neben der Wohnnutzung auch die (gem. Urteil des OVG Greifswald) in Dorfgebieten nach BauNVO₁₉₉₀ regelmäßig unzulässige Ferienwohnnutzung, die regionaltypisch auch im Plangebiet umfangreich ausgeübt wird, als zulässige Nutzung berücksichtigt werden. Nach der Änderung der BauNVO₂₀₁₇ und entsprechender gesetzlicher Klarstellungen zur Einordnung der Ferienwohnnutzung in die Begrifflichkeiten der BauNVO (vgl. § 13a BauNVO) können diese Planungsziele nun rechtssicher umgesetzt werden.

In Anlehnung an die ursprünglichen Nutzungsgliederung des Bebauungsplans sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen werden die Baugebiete neu ausgewiesen als allgemeine Wohngebiete entlang des *Vitter Weges*, als Tourismusgebiet (als Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“) entlang der *Dorfstraße* sowie als Feriengebiet (als Sonstiges Sondergebiet „Ferien“) für die kleinteiliger strukturierten, ruhigeren randlichen / rückwärtigen Bereiche.

Reines Wohngebiet

Die bestehenden, zweigeschossigen Wohngebäude entlang des *Vitter Weges* werden als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen (überwiegend) dem Wohnen.

Bisher ist der Bereich als MD3 ausgewiesen. Im MD3 wurden in Gliederung des gesamten Dorfgebiets aus dem Nutzungsartenkatalog nach § 5 BauNVO gewerbliche Nutzungen weitgehend ausgeschlossen: Unzulässig blieben nach dem Ursprungsplan Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden abweichend von § 5 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Demnach sind in dem Bereich entlang des *Vitter Weges* derzeit regulär nur zulässig: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In weitgehender Beibehaltung der schon bisher für den Bereich zulässigen Nutzungen wird der Nutzungsartenkatalog des WR nur eingeschränkt übernommen. Grundsätzlich sind nach § 3 (2) BauNVO nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, regulär zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben abweichend von § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben werden die bisherigen Einschränkungen für den Bereich beibehalten. Der Ausschluss ist weiterhin gerechtfertigt, da gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr im zentralen Bereich des Ortes im Umfeld des Rügenhofs konzentriert

bleiben sollen, um die dort bereits vorhandenen Angebote zu stärken. Für sonstige gewerbliche Nutzungen stehen in Fernlüttkewitz verkehrlich günstig gelegene Flächen zur Verfügung.

Ausnahmsweise werden aus dem Katalog des § 3 (3) BauNVO nur zugelassen: sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Neuausweisung als WR werden die bisher zulässigen Nutzungen für den Bereich damit im Wesentlichen beibehalten. Als regulär zulässige Nutzungen aufgegeben werden vor allem Kleinsiedlungen sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Anlagen für örtliche Verwaltungen. Kleinsiedlungen sowie landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind im entsprechenden Bereich am *Vitter Weg* nicht vorhanden und werden nach Kenntnis der Gemeinde auch nicht angestrebt. Mit einer zugelassenen GRZ von 0,3 wird die für Kleinsiedlungsgebiete typische geringe Siedlungsdichte zudem deutlich überschritten. Für Anlagen für örtliche Verwaltungen bestehen in der kleinen Gemeinde Putgarten mit ihren knapp 200 Einwohnern sowie (mit einer bereits in das zuständige Grundzentrum Sagard ausgelagerten Gemeindeverwaltung) erkennbar kein Bedarf. Auch für die neu auf die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets beschränkten kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke dienenden Anlagen besteht in Putgarten kein Bedarf.

Darüberhinaus wird mit der Planung die bisherige Ausnahmemöglichkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgegeben. Eine Ausnahme für Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurde bisher weder erteilt noch in der Vergangenheit beantragt. Unter die Nutzung „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ fallen nach der bisher anzuwendenden BauNVO¹⁹⁹⁰ auch keine Ferienwohnungen (vgl. ständige Rechtsprechung des OVG Greifswald). Die in einigen Wohnungen augenscheinlich ausgeübte Ferienwohnungsvermietung ist bauordnungsrechtlich ungenehmigt und kann auch nach dem bisherigen Baurecht nicht genehmigt werden. Mit dem zukünftigen Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird verhindert, dass durch die Bebauungsplanänderung die Ferienwohnnutzung in diesem Bereich neu zulässig wird. Die Wohnnutzung am *Vitter Weg* soll sowohl gegenüber konkurrierenden Nutzungen als auch vor Störungen (Nutzungskonflikten) geschützt werden. Die hier bestehenden Wohngebäude stellen den einzig größeren Mietwohnungsbau im Gemeindegebiet dar und sind daher für die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung wichtig.

Die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung profitiert von der Änderung der Art der baulichen Nutzung, da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18009 mit der WR-Ausweisung deutlich abgesenkt werden und damit der Schutzanspruch für die bestehende Wohnnutzung erheblich verbessert wird. Auch hinsichtlich zulässiger Geruchsbelastungen ergeben sich nunmehr strengere Grenzwerte.

Sonstiges Sondergebiet „Tourismusgebiet“

In Reaktion auf den Strukturwandel wird der bisherige landwirtschaftliche Nutzungsschwerpunkt durch eine Ausrichtung auf touristische Nutzungen ersetzt. Damit entspricht die Gemeinde der raumordnerischen Einstufung als Tourismusschwerpunktraum. Angesichts der starken Besucherfrequenz in Putgarten (*Dorfstraße* als Hauptzuwegung nach Kap Arkona mit ca. 800.000 Besuchern pro Jahr) bestehen gute Standortvoraussetzungen für fremdenverkehrsorientierte gewerbliche Nutzungen. Das sonstige Sondergebiet (SO) „Tourismus“ soll daher vorwiegend touristischen Nutzungen dienen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen. Der Gebietscharakter 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.

Die beiden als Tourismusgebiet ausgewiesenen Grundstücke an der Einmündung der *Arkonastraße* sind im Ursprungsplan als MD1, die nördlichen Grundstücke an der Einmündung des *Schulwegs* als MD2 ausgewiesen

Im MD1 sind aus dem Nutzungsartenkatalog des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO nur Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Demnach sind derzeit zulässig: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche

Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.

Für das MD2 wurden aus dem Nutzungsartenkatalog Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Gartenbaubetriebe ausgenommen.

Für das SO „Tourismus“ werden mit Ausnahme der landwirtschaftlichen bzw. landwirtschaftsähnlichen Nutzungen übernommen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohngebäude sowie Räume für die freien Berufe gemäß § 13 BauNVO.

Tankstellen und Vergnügungsstätten bleiben wie bisher unzulässig.

Ergänzend werden zusätzlich zu den Beherbergungsbetrieben Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser zugelassen, die nach BauNVO₁₉₉₀ in MD-Gebieten bislang nicht zulässig sind, aber im Plangebiet bereits umfangreich vorhanden sind. Ferienwohnungen sind ein fester Bestandteil der touristischen Unterkünfte im Urlaubsort Putgarten. Angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung der Gemeinde, die wirtschaftlich von ihren Attraktionen und Erlebnisangeboten wie Kap Arkona, Vitte und Rügenhof lebt und von der Raumordnung den Tourismusschwerpunkträumen nach 3.1.3(3) zugeordnet wurde, soll das Segment der Ferienwohnungen gegenüber den klassischen Beherbergungsbetrieben nicht diskriminiert und aus der Ortslage verdrängt werden.

Erst mit der Baurechtsnovelle 2017 wurden Ferienwohnungen in die Begrifflichkeit der BauNVO eingeordnet und damit nach der Rechtsprechung des OVG Greifswald in anderen Gebiete als reinen Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO zulässig. Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, gehören heute nach § 13a BauNVO 2017 unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. den Gewerbebetrieben. Abweichend können einzelne Ferienwohnungen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem jeweiligen Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Demnach sind Ferienwohnungen in Dorfgebieten heute sowohl als eigenständige Nutzung als auch untergeordnet regelmäßig zulässig und können daher als grundsätzlich mit dem Wohnen verträgliche Nutzung gelten.

Da die Baurechtsänderung aber keine rückwirkende Wirkung entfaltet (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 5.16 vom 18.10.2017), bleiben Ferienwohnungen im Bereich des Ursprungsplans ohne ausdrückliche Planänderung weiterhin ausgeschlossen.

Durch die mit der Änderung begründete neue Zulässigkeit des Ferienwohnens wird der Gebietscharakter verändert. Dies bewirkt jedoch keine Verschlechterung der Wohnbedingungen, da im Gegenzug bisher mögliche Belastungen aus der Landwirtschaft sowie durch nachgeordnete Verarbeitungsbetriebe wegfallen. Angesichts der Prägung durch die reguläre Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe) werden für das SO „Tourismus“ wie bisher schalltechnische Orientierungswerte vergleichbar einem Misch- oder Dorfgebiet anzusetzen sein.

Die Mischung mit ergänzendem Wohnen ist 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. Auch im SO „Tourismus“ muss eine Wohnnutzung - wie überall in der historischen Ortslage - weiterhin zulässig sein, um der Entstehung von „Rolladensiedlungen“ vorzubeugen. 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 Schwerpunkttorte 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.

Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“

Die randlichen bzw. rückwärtigen Flächen am *Arkonablick* sowie am nördlichen Ortsrand zwischen *Schulweg* und *Dorfstraße* werden als sonstiges Sondergebiet (SO) „Feriengebiet“ festgesetzt.

Der nördliche Bereich ist im Ursprungsplan als MD2, der südliche am *Arkonablick* als MD3 ausgewiesen.

Im MD3 sind aus dem Nutzungsartenkatalog des Dorfgebiets nach § 5 BauNVO ausgeschlossen: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Demnach sind derzeit nur zulässig: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

Im MD2 sind darüber hinaus zulässig: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

In weitgehender Beibehaltung der schon bisher für das MD3 zulässigen Nutzungen wird der Nutzungsartenkatalog des SO „Feriengebiet“ eng gehalten, wobei landwirtschaftliche Nutzungen durch touristische ersetzt werden. Im Unterschied zum SO „Tourismusgebiet“ bleiben Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf kleine Betriebe im Sinne des § 3 BauNVO eingeschränkt. Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um vor allem kleine wohnungsnaher Betriebe berücksichtigen zu können (z.B. Hausverwaltung, Physiotherapie). Damit soll insgesamt der ruhige Charakter der randlichen bzw. rückwärtigen Bereiche gesichert werden.

Ergänzend werden zusätzlich zu den Beherbergungsbetrieben Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser zugelassen, die im Gebiet bereits umfangreich vorhanden sind, aber entsprechend der Ursprungsplanung unzulässig waren. Hinsichtlich der rechtlichen Einordnung und Bewertung des Ferienwohnens siehe die entsprechenden Ausführungen zum SO „Tourismus“. Durch die mit der Änderung begründete neue Zulässigkeit des Ferienwohnens wird der Gebietscharakter verändert. Dies bewirkt jedoch keine Verschlechterung der Wohnbedingungen, da im Gegenzug bisher mögliche Belastungen aus der Landwirtschaft sowie nachgeordneten Verarbeitungsbetrieben wegfallen. Angesichts der angestrebten Gebietscharakteristik (mit Wohn- und Ferienwohnnutzung als Hauptbestandteile) werden zukünftig schalltechnische Orientierungswerte analog zu allgemeinen Wohngebieten bzw. Ferienhausgebieten anzusetzen sein. Die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung profitiert damit von der Änderung, da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18009 gegenüber der bisherigen MD-Ausweisung abgesenkt werden und damit der Schutzanspruch verbessert wird.

Mit der qualitativen Gleichwertigkeit von Wohnen und touristischen Nutzungen wird der bisherige Anspruch auf eine Prägung durch landwirtschaftliche Nutzungen aufgegeben. Die qualitative Gleichwertigkeit beansprucht dabei keine flächenmäßige Ausgewogenheit beider Hauptnutzungen, sondern nur, dass beide Nutzungen sichtbar vorhanden sind.

Im südlichen Bereich (bisher Bereich C, MD3) waren auch bisher landwirtschaftliche sowie größere gewerbliche Nutzungen weitestgehend, im nördlichen Bereich (bisher Bereich B, MD2) teilweise ausgeschlossen. Hier ist jedoch eine Standorteignung für kundenorientierte gewerbliche Nutzungen nicht gegeben, da die Baugrundstücke nicht direkt an die *Dorfstraße* angrenzen, sondern versteckt nur über einen privaten Stichweg (Grundstückszufahrt zwischen Pflanzstreifen) erreichbar sind. Der Abschluss ist auch hier gerechtfertigt, da gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr im zentralen Bereich des Ortes entlang der *Dorfstraße* sowie im Umfeld des Rügenhofs konzentriert bleiben sollen, um die dort bereits vorhandenen Angebote zu stärken. Für sonstige gewerbliche Nutzungen stehen

in Fernlüttkevitze verkehrlich günstig gelegene Flächen zur Verfügung.

2.2) weitere Änderungen

Weitere Änderungen wurden vor allem aufgrund der Anpassung an die inzwischen erfolgte Parzellierung erforderlich. Dabei wurden die Straßengrundstücke von überlagernden Festsetzungen (Pflanzgebote) ausgenommen, da es sich hierbei um der damaligen Plangrundlage geschuldete Ungenauigkeiten handelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Übergangsbereich zum neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Schulthof“ an die neue Geltungsbereichsgrenze angepasst, wobei zu den angrenzenden privaten Baugrundstücken in Anlehnung an § 6 (5) LBauO M-V ein Abstand von 3,0 m eingehalten wird.

Ergänzend wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig sind, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Damit soll eine optische Einengung des Straßenraums sowie eine unangemessene Präsenz der raumhaltigen Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden.

Die Regelung zur Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen wird der gesetzlichen Vorgabe nach § 19 (4) BauNVO angeglichen. Im Ursprungsplan war ohne weitere Erörterung in der Begründung nur eine verringerte Überschreitungsmöglichkeit von lediglich 30% berücksichtigt worden.

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.

Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge auf 35 m, 30 m oder 25 m widerspricht der Festsetzung einer offenen Bauweise, in der nach § 22 (2) BauNVO grundsätzlich Gebäudelängen bis 50 m zulässig sind. Dieser Widerspruch wird durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben, nach der Gebäude entsprechend der allgemeinen Prinzipien der offenen Bauweise mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand, aber entsprechend begrenzten Gebäudelängen zu errichten sind.

Bei den Örtlichen Bauvorschriften werden zusätzliche Ausnahmen für Bestandsgebäude berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass bestehende Gebäude bei Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen zwangsweise entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zu ändern sind. Dies würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsrecht bedeuten.

2.3) 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>4.207 qm</u>	0,35	<u>1.472 qm</u>	<u>2.209 qm</u>
Sondergebiet „Feriengebiet“	<u>18.533 qm</u>		<u>6.037 qm</u>	<u>9.057 qm</u>
	9.558 qm	0,35	3.345 qm	5.018 qm
	8.975 qm	0,3	2.692 qm	4.039 qm
Allgemeine Wohngebiete	4.676 qm	0,3	1.403 qm	2.104 qm
Maßnahmeflächen und- Grünfläche	1.237 qm		--	
Verkehrsflächen	4.765 qm		--	4.765 qm
Gesamtgebiet	33.418 qm		8.912 qm	18.135 qm

2.4) 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 (*Arkonastraße*, *Schulweg*) wurden in den letzten Jahren ordnungsgemäß hergestellt.

Durch die Planung entstehen hinsichtlich der Erschließung keine wesentlich geänderten Anforderungen. Zum Einen wird auch zukünftig gewerblicher Verkehr zu erwarten sein, zum anderen wäre auch ohne Planänderung angesichts der regulären Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben mit Urlauber-Verkehr zu rechnen.

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 und weitestgehend bebaut.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung kann mit Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen erfolgen. Zur Löschwasserversorgung wurde im Umfeld des Plangebiets ein unterirdisches Löschwasserreservoir von 150 m³ errichtet.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren 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).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der vor allem die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind daher in der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange zu berücksichtigen:

- *Die Belange des Fremdenverkehrs:* Angesichts der Lage in einem raumordnerisch ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum genießt der Fremdenverkehr einen hohen Stellenwert. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Mit der Sicherung als fremdenverkehrlich ausgerichtete Sondergebiete wird den Anforderungen des Fremdenverkehrs entsprochen.

Die *Belange der Landwirtschaft* sind durch die Umwandlung eines Dorfgebiets in fremdenverkehrlich ausgerichtete Sondergebiete und damit der Aufhebung der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Hofstellen berührt, jedoch angesichts der nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet nicht negativ betroffen. Auch für die Zukunft ist mit einer Wiedereinrichtung einer Hofstelle im Plangebiet nicht mehr zu rechnen.

Die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind angesichts der grundsätzlichen Beibehaltung der Abgrenzung der Siedlungsflächen sowie der Übernahme der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erheblich betroffen. Durch die Anhebung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO von bisher 30% auf nunmehr 50% nimmt die zulässige Versiegelung gering um 1.782 qm von bisher 11.586 qm auf nunmehr 13.368 qm zu. Mit einer zulässigen Grundfläche von

8.912 qm bleibt der Bebauungsplan jedoch weit unterhalb des Schwellenwertes nach § 13a BauGB. Auch nimmt der Umfang der Bebauung angesichts beibehaltener Baugebietsabgrenzung sowie unveränderter GRZ nicht zu. Die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Erhaltungsgebot für bestehende Ortsrandeingrünung sowie prägende Einzelbäume) werden grundsätzlich beibehalten.

Durch die Änderung werden auch *die Belange des Artenschutzes* nicht neu betroffen, da keine zusätzlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden und sich die mit der Bebauung einhergehenden möglichen betriebs- bzw. baubedingten Auswirkungen durch die Änderung grundsätzlich nicht verändern. Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten können auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig sind. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung veraltet.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei kommt angesichts der Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung vor allem der Sicherung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten sowie dem Gebietsschutz ein hohes Gewicht zu.

Wegfall zulässiger Nutzungen:

Für den Bereich des SO „Tourismusgebiet“ wird wie bisher für die MD1 und MD2 ein breites Nutzungsspektrum berücksichtigt, das jedoch durch den Verzicht auf landwirtschaftliche oder zumindest ländliche Nutzungen eingeschränkt wird. Auch für die Zukunft ist mit einer Wiedereinrichtung einer Hofstelle im Plangebiet nicht mehr zu rechnen. Der Wegfall der landwirtschaftlichen Ausrichtung wird durch die neue fremdenverkehrliche Nutzung angemessen kompensiert.

Für die neu als SO „Feriengebiet“ ausgewiesenen Teilflächen des früheren MD2 wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf kleine Betriebe im Sinne des § 3 BauNVO eingeschränkt. In den vielen Jahren seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans 1996 wurden keine Ansiedlungen der wegfallenden Nutzungen verzeichnet. Grundsätzlich profitieren die umfangreich bestehenden Wohnnutzungen von den zukünftigen Beschränkungen, da der derzeit ruhige Charakter der randlichen bzw. rückwärtigen Bereiche auf Dauer gesichert wird. Ausnahmsweise wurden zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, um kleine wohnungsnahe Betriebe, die das Wohnen nicht stören, auch zukünftig berücksichtigen zu können.

Im Bereich des früheren MD3 (jetzt WR sowie südl. Abschnitt SO „Ferien“) wird angesichts des bereits knappen Zulässigkeitskatalogs der Ursprungsplanung für diesen Bereich vor allem die Zulässigkeit von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen aufgehoben, was praktisch angesichts der weiteren Zulässigkeit von Wohngebäuden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen befürchten lässt. Der als WR aufgewiesene Bereich ist mit Wohngebäuden vollständig bebaut. Aus dem Ausschluss von Kleinsiedlungen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Anlagen für örtliche Verwaltungen resultiert keine Wertminderung der Grundstücke, vielmehr wird durch den deutlich höheren Schutzanspruch vor allem im WR die Qualität der Wohnnutzung gesichert.

Ein Eingriff in ausgeübte oder bekanntermaßen beabsichtigte Nutzungen findet in keinem der Teilbereiche statt.

zusätzliche Ferienwohnnutzung

Derzeit wären auch im Plangebiet angesichts der Auslegung der BauNVO₁₉₉₀ durch das OVG

Greifswald nach den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ keine Ferienhäuser, wohl aber Beherbergungsbetriebe jeglicher Größen zulässig.

Grundsätzlich begründen ortsrechtliche Festsetzungen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Betroffenen nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden.

Nach der heutigen Einschätzung von Dorfgebieten gehören Ferienwohnungen sowohl als eigenständige Nutzung als auch untergeordnet in ansonsten anders genutzten Gebäuden zu den gebietsverträglichen, regelmäßig zuzulassenden Nutzungen (vgl. § 13a BauNVO) und können daher als allgemein mit dem Wohnen verträgliche Nutzung gelten.

Durch die durch die neue Zulässigkeit des Ferienwohnens bewirkte Änderung des Gebietscharakters wird keine Verschlechterung der Wohnbedingungen bewirkt, da im Gegenzug bisher mögliche Belastungen aus der Landwirtschaft sowie durch nachgeordnete Verarbeitungsbetriebe wegfallen. Für das SO „Tourismusgebiet“ werden wie bisher schalltechnische Orientierungswerte vergleichbar einem Misch- oder Dorfgebiet anzusetzen sein, so dass keine Verschlechterung eintritt. Im Bereich des SO „Feriengebiet“ sowie im Allgemeinen Wohngebiet wird die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung sogar besser gestellt, da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18009 gegenüber der bisherigen MD-Ausweisung abgesenkt werden und damit der Schutz- bzw. Ruheanspruch des Wohnens verbessert wird. Für alle Gebiete gilt zudem, dass der Grenzwert für den Umfang möglicher Geruchsbelastungen im Vergleich zu der bisherigen Dorfgebietsausweisung (mit zulässiger landwirtschaftlicher Tierhaltung) deutlich gesenkt wird.

Mit der Neufestsetzung wird darüber hinaus Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erreicht, da die Bebauung zeitlich vor den heute einschlägigen Urteilen des OVG Greifswald erfolgte bzw. zulässig war. Entsprechend der in der Begründung des Ursprungsplans ausgewiesenen Planungsziele bezweckte die Gemeinde mit der Aufstellung seinerzeit u.a. die Bereitstellung von Ferienwohnungen als Einliegerwohnungen in Wohnhäusern zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen. In Übereinstimmung mit der damaligen Auslegung der BauNVO ging auch die Gemeinde bei der Aufstellung von der Zulässigkeit von Ferienwohnungen aus. Getragen von einem vergleichbaren Verständnis der BauNVO wurden im Umfeld des Schulzofs durch einen Bauträger auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfteich“ 13 kleine rohrgedeckte Einfamilienhäuser errichtet, die in großen Teilen als Ferienhaus genutzt und regelmäßig an wechselnde Gäste vermietet werden.

Gemeinde Putgarten,
Mai 2024

ausgefertigt: 24.6.2024

