

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Goor 5“ der Gemeinde Putgarten**

Das Plangebiet umfasst den Bereich der bestehenden Hofstelle Goor Nr. 5, bestehend aus dem Flurstück 15 der Flur 2, Gemarkung Goor. Das Plangebiet umfasst knapp 0,6 ha und grenzt im Norden an eine ruderalisierte Fläche, die im Nordwesten mit einem verfallenden Stall bebaut ist, im Osten an den Siedlungsbereich Goor (Hofstelle Goor 4), im Süden und Westen an die Gemeindestraße entlang der Küste, die als überregionaler Radweg stark touristisch frequentiert wird.

Mit der vorliegenden Planung soll die Hofstelle Goor 5 in einer dem ursprünglichen historischen Bestand vergleichbaren Form gesichert werden. Hierzu soll Baurecht für eine Wiederherstellung des bestehenden Stallgebäudes mit zeitgemäßer Nutzung sowie eines ergänzenden, die Hofstelle nach Norden begrenzenden Neubaus geschaffen werden. Erst im Ensemble mit den Nebengebäuden wird die ursprüngliche Funktion des Wohnhauses ablesbar und damit ein den Zielen des Denkmalschutzes entsprechender Erhalt des Baudenkmals als kulturhistorische Quelle (Wohnhaus mit Hofstelle) gewährleistet.

Bisher musste die Errichtung von ergänzenden Gebäuden mit dem Hinweis auf den planungsrechtlichen Status als Splittersiedlung im Außenbereich von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt werden. Angesichts des vorhandenen städtebaulichen Gewichts des Weilers Goor besteht jedoch für eine derart strikte Handhabung keine städtebauliche Notwendigkeit, vielmehr kann eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits soweit verändert worden, dass dem generellen Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr entsprochen werden kann.

Wegen der abgeschiedenen, isolierten Lage des Weilers Goor soll eine räumliche Ausweitung der Hauptnutzungen über den ursprünglichen Bereich der historischen Hofstellen jedoch nicht erfolgen. Das Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße erschlossen.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Goor“ der Gemeinde Putgarten.

Das Plangebiet liegt mit geringem Abstand angrenzend an das *FFH-Gebiet Nr. DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“*. Seeseitig grenzt in einem Abstand von rund 500 m das marine *FFH-Gebiet Nr. DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“* an. Angesichts des geringfügigen Umfangs der Planung sind keine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehenden Auswirkungen festzustellen. Damit erfüllt die Planung nicht den Begriff des Projekts im Sinne des § 34(1) BNatSchG.

Der Weiler Goor ist Bestandteil des *Landschaftsschutzgebiets Nr. L81 „Ostrügen“* mit 30.642ha (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966). Angesichts der Geringfügigkeit der Planung (Umnutzung / Erneuerung bestehender Gebäude der historischen Hofstelle) wurde für die Planung eine Ausnahme von den Ver- / Geboten des Landschaftsschutzgebiets in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des *150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens* nach § 29 NatSchAG M-V. Die Ausnahmegebenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bio- und Geotope.

Auf Grund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten wird auf die Festsetzung eines Baugebiets verzichtet. Die möglichen Nutzungen werden vielmehr im Einzelnen benannt. Hinsichtlich der Zulässigkeit der genannten Nutzungen besteht allgemein der Vorbehalt, dass Anlagen nur entsprechend der Durchführungsverpflichtung des Durchführungsvertrags zulässig sind. Im Durchführungsvertrag wird das Nutzungskonzept gemäß 2.1 der Begründung zugrunde gelegt.

Das dem Weiler Goor vorgelagerte Kliff ist rutschungsgefährdet. Der Geologische Dienst (LUNG) hat im Rahmen von Kartierungen für das Geogefahrenkataster im Frühjahr 2010 und 2011 auch in diesem Bereich Rutschungsaktivitäten festgestellt. In Kliffbereichen und dem unmittelbarem Hinter-land sollte keine Grundwasserversickerung erfolgen. Die im Planverfahren ermittelte Gefährdungslinie, unabhängig vom jeweiligen Nutzungszeitraum, beträgt 37 m. D. h., wenn sich die obere Steiluferkante einer baulichen Anlage infolge Küstenrückgang soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 37 m beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage (denkmalgeschütztes Gebäude), so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

Die Ortslage Goor ist ortsüblich erschlossen. Durch die Planung ergeben sich technisch keine erheblich geänderten Anforderungen an die Erschließung.

#### *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet wird über die angrenzende Gemeindestraße erreicht.

#### *Trinkwasser*

Das Plangebiet ist an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser ist auch für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert. Die Trinkwasserfassung Fernlüttkevitze besteht aus 2 Brunnen mit einer zulässigen Gesamtentnahmemenge von Q(365) 1000 qm/d. Die vorhandene TW- Leitung verläuft zurzeit über die einzelnen Grundstücke der Ortslage. In der Perspektive wird eine Umverlegung seitens des ZWAR vorgenommen.

*Löschwasser* Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Es sind alternative Möglichkeiten (Löschwasserteiche oder -behälter) vorzusehen. Die Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

#### *Schmutzwasser*

Der Weiler Goor ist nicht an die öffentliche *Schmutzwasserkanalisation* angeschlossen. Der ZWAR betreibt und unterhält dort keine öffentlichen Anlagen. Angesichts der großen Entfernungen würden bei einem Anschluss unverhältnismäßige Kosten entstehen. Deshalb wurde die Siedlungsfläche Goor bereits im Flächennutzungsplan als Fläche ohne zentrale Abwasserbeseitigung gekennzeichnet. Das häusliche Abwasser ist durch den Grundstücksbesitzer zu reinigen und schadlos zu entsorgen. Abwassermäßig ist der Weiler Goor mittels privater Kleinkläranlagen (Gesamtkapazität 36 EW) und abflusslosen Sammelgruben (ASG) ausgestattet. Die Abwasserentsorgung des Vorhabengebiets ist gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis 29/KK+RW/12/201 1 vom 23. September 2011 (befristet bis 31. Dezember 2026) vorzunehmen.

Bei der Planung und Abwägung waren insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1BauGB zu berücksichtigen:

Neben den erklärten Planungszielen ist allgemein zu berücksichtigen:

*Die Belange des Denkmalschutzes:* Angesichts der Ausweisung als Baudenkmal (Nr. 308 „Haus mit Packsteinmauer und Restpark“) besteht gemäß § 6 DSchG M-V die gesetzliche Auflage zum Erhalt der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Angesichts der denkmalrechtlichen Begründung entsteht aus dem Denkmalschutz gleichzeitig ein öffentliches Interesse am Erhalt der Hofstelle insgesamt.

*Die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:* Grundsätzlich soll der Außenbereich vor weiterer Zersiedelung geschützt werden, indem neue Siedlungsflächen nur im Anschluss an bestehende Ortslagen ausgewiesen werden und der Entstehung und Erweiterung bestehender Splittersiedlungen entgegen gewirkt wird (vgl. § 35(6) BauGB, 4.1(4) RREP). Angesichts der in Goor jedoch bereits bestehenden Nutzungen mit einem

nicht unerheblichen städtebaulichen Gewicht kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden, sofern damit keine räumliche Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereichs über den traditionellen Siedlungsbereich hinaus in die angrenzende Landschaft einhergeht. Die generelle Bedeutung (städtebauliches Gewicht) des Weilers Goor hat die Gemeinde bereits mit der Aufnahme des Siedlungsbereichs Goor als Baugebietsfläche in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans dokumentiert.

*Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt im LSG „Ostrügen“ sowie im 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen, angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem Recht (vgl. Kap. 1.4.2). Der Küstenstreifen ist in der Karte des RROP VP als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch die vorhandene Siedlungsnutzung / Bebauung geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere: - die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten, - der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern.

Dem rechnerisch ermittelten Eingriff für das Vorhaben im Umfang von 938 Kompensationsflächenpunkten steht eine Kompensationsmaßnahme mit einer rechnerisch ermittelten Wertsteigerung von 1.488 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Mit Erbringung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gelten die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebietes: Durch die Lage der zusätzlichen Gebäude hinter der vorhandenen Bebauung und somit abseits des Schutzgebietes sind keine erkennbaren Veränderungen geplant, welche das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten. Der prognostizierte Wirkungsbereich der neuen Gebäude reicht bis an die Erschließungsstraße heran. Eine in der ergänzenden Bebauung begründete Zunahme an Individualverkehr auf der Erschließungsstraße wird nicht messbar sein.

Wirkungen wie z.B. Licht, Lärm und Bewegung im Gelände können aufgrund der geplanten Grundstruktur sowie Art und Umfang des Vorhabens das FFH-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigen. Mögliche Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden sind durch Art und Umfang des Vorhabens auszuschließen.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten FFH-Arten werden keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung unterliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 „Goor 5“ der Gemeinde Putgarten ist auf Grundlage der erfolgten Untersuchungen bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das vergleichsweise sehr kleine Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht.