

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Goor 3“ der Gemeinde Putgarten

Das Plangebiet umfasst den Bereich des bestehenden Wohnhauses Goor Nr. 3, bestehend aus dem Flurstück 13 in der Flur 2, Gemarkung Goor. Das Plangebiet umfasst knapp 0,2 ha und grenzt

- im Norden an ruderalisierte Freiflächen,
- im Westen und Osten an den Siedlungsbereich Goor (Hofstelle Goor 4 bzw. 2/ 2a),
- im Süden an die Gemeindestraße entlang der Küste, die als überregionaler Radweg stark touristisch frequentiert ist.

Mit der vorliegenden Planung soll für das bebaute Grundstück Goor 3 eine Nutzung für Ferienwohnzwecke bzw. alternativ als Wochenendhaus gesichert werden. Dabei kann die Nutzung des Bestandsgebäudes (sog. Kutscherhaus) nur bis zum Eintritt einer Gefährdungssituation genehmigt werden. Aufgrund des langfristigen Küstenrückgangs sind Neubauten nur zulässig, sofern die Standsicherheit für eine angenommene Gebäudenutzungsdauer von 100 Jahren nachgewiesen werden kann. Mit dem Bebauungsplan soll daher auch die zukünftig erforderliche „Verschiebung“ weg von der Kliffkante gesichert werden, d.h. der Abriss des Bestandsgebäudes als Voraussetzung für einen Ersatzneubau außerhalb des Gefährdungsbereichs.

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 (ca. 25 m) 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 Ausnahmegebillung 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 Gefährdungslinie, unabhängig vom jeweiligen Nutzungszeitraum, liegt deutlich näher am Kliffbereich. Die Lage der aktuellen Gefährdungslinie ist vom Rückgang des Steilufers, der Kliffhöhe und der Hangausgleichsneigung abhängig und ist als Näherungswert mit folgender Gleichung zu ermitteln:

□ erforderlicher Abstand vom Steiluferfuß

Gefährdungslinie(m) = $KH(m) / \tan \alpha(^{\circ}) + KRS(m)$

mit $\alpha(^{\circ}) = \text{Hangausgleichsneigung} = 35^{\circ}$

Bei $KH 30 \text{ m} / \tan 35^{\circ} + KRS 10 \text{ m}$ liegt die Gefährdungslinie rechnerisch in einem Abstand von 53 m zum Kliffuß, was in der Örtlichkeit einem Abstand von ca. 20 m zur Kliffoberkante entspricht. Der tatsächliche Abstand des bestehenden Gebäudes beträgt derzeit 57 m zum Kliffuß (bzw. 24m zur Kliffoberkante). Die Nutzung einer baulichen Anlage ist zwingend einzustellen, sobald der Abstand zwischen dem Steiluferfuß und der baulichen Anlage das Maß der Gefährdungslinie unterschreitet.

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 Fernlütkevitze besteht aus 2 Brunnen mit einer zulässigen Gesamtentnahmemenge von $Q(365) 1000 \text{ qm/d}$. 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 WE 29/KK+RW/56b/2002 vom 10.1.2014 derzeit gesichert.

Das vorhandene Gebäude umfasst ca. 50 m² Grundfläche. Angesichts des festgesetzten Rückbaus nach Errichtung des Ersatzneubaus wird die vorhandene Versiegelung der zulässigen Versiegelung gegenübergestellt. In die Eingriffsbilanz geht eine zusätzliche Vollversiegelung von 70 m² für die Hauptanlage sowie 30 m² für vollversiegelte Garagen und Nebengebäude ein (gesamt 100 m²) ein. Daraus ergibt sich eine maximale Teilversiegelungsfläche von 180 m².

Die Kompensation der rechnerisch ermittelten Eingriffsflächenäquivalente erfolgt über die entsprechende Einzahlung für 434 Eingriffsflächenäquivalente in ein Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland.

Die Geringfügigkeit des Vorhabens und die Abtrennung des GGB zum Plangebiet durch die Gemeindestraße und Teile des Schlucht- und Hangwaldes sowie führen zu einer Unerheblichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziele des GGB.

Um das Plangebiet herum befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotop (siehe Kapitel 1.4.2). Die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben entstehen (siehe Kapitel 4.2), ergeben auch bei Summation mit den Wirkungen des Bestands nur geringfügige bzw. unerhebliche Beeinflussungen auf die Schutzobjekte. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben zu einer schädlichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führt.

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.

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