

Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan

Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“

**neues Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes
nach Erklärung der Unwirksamkeit durch Urteil
des Obergerverwaltungsgerichtes M-V, Greifswald
vom 27. April 2021 (3 K 428/18 OVG)**

Vorentwurf

frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Stadt:	Stadt Putbus Markt 8 18581 Putbus
Bearbeitung:	Arno Mill, ÖbVI Altes Schulhaus 1 OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen Telefon +49 (03838) 24137 Planungsbüro Seppeler Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler Brocks Busch 7, 48249 Dülmen Telefon +49 (02594) 789506
Stand:	März 2024 Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Arbeitsstand: 07. März 2024

Satzung der Stadt Putbus über den Bebauungsplan

Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit
Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB
sowie

Vorprüfungen zur Verträglichkeit Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- FFH DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
- SPA DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Stadt: **Stadt Putbus**
Markt 8
18581 Putbus

Bearbeitung: **Arno Mill, ÖbVI**
Altes Schulhaus 1
OT Mölln-Medow, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137

Planungsbüro Seppeler
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler
Brocks Busch 7, 48249 Dülmen
Telefon +49 (02594) 789506

Stand: **Vorentwurf März 2024**
Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: **07. März 2024**

Textteil

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätze der Planung	1
1.1	Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	1
1.2	Aufstellung und Verfahren	1
1.3	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	2
1.4	Entwicklungsgebot	3
1.5	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung	4
2.	Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept	5
2.1	Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Bestand	5
2.2	Ziele des Bebauungsplanes	6
2.3	Städtebaulicher Entwurf	7
2.4	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften	8
3.	Ausgewählte Schutzgüter	9
3.1	Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste	9
4.	Erschließung	11
4.1	Verkehrliche Erschließung	11
4.2	Schmutzwasserentsorgung	15
4.3	Niederschlagswasser	15
4.4	Trinkwasserversorgung	16
4.5	Energieversorgung	16
4.6	Wärmeversorgung	16
4.7	Kommunikationsanlagen	17
4.8	Abfallentsorgung / Altlasten	17
5.	Auswirkungen	19
5.1	Abwägungsrelevante Belange	19
6.	Umweltbericht	21
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes	21
6.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	21
6.3	Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen	22
6.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)	27
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen	27
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten	28
6.7	Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1	29
7.	Zusammenfassung	30
8.	Rechtsgrundlagen	33
9.	Quellenverzeichnis	33

Planteil

- Planzeichnung mit Festsetzungen

Anlagen

- Anlage 1 Verträglichkeitsvorprüfung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand: Februar 2024 (8 Seiten)
- Anlage 2 Verträglichkeitsvorprüfung zum Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“, Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand: Februar 2024 (10 Seiten)
- Anlage 3 grünordnerischer Bestand- sowie Maßnahmenplan,
Dipl.-Biologin Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand: Februar 2024 (2 Seiten)
- Anlage 4 Artenschutzfachbeitrag, Dagmar Seppeler, Dülmen, Stand: Februar 2024 (15 Seiten)
- Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung,
TÜV Nord, Rostock, Rostock, Stand: März 2023 (13 Seiten sowie Anlagen)

1. Grundsätze der Planung

1.1 Ausgangssituation / Städtebauliche Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den nachfolgend grafisch dargestellten Bereich des Ortsteiles Neuendorf ist der Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ seit 2018 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbaulandmobilisierung und weiteren Ortsentwicklung in einem *Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO* geregelt. Der Bebauungsplan wurde unter Anwendung der Verfahrenserleichterungen nach § 13b BauGB aufgestellt.



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (16.02.2024)

Mit Urteil vom 27. April 2021 hat das Oberverwaltungsgericht M-V, Greifswald (3 K 428/18 OVG) den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nach der Urteilsbegründung leidet der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht vollumfänglich den Voraussetzungen der Rechtsgrundlage für das gewählte beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB. Zudem liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.

1.2 Aufstellung und Verfahren

In ihrer öffentlichen Sitzung am 28. November 2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Putbus den Beschluss gefasst, die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung der Fehler einzuleiten. Der Beschluss wurde in den Putbusser Nachrichten Nr. 12/2022 vom 19. Dezember 2022 bekannt gemacht.

Danach sollte der beanstandete Verfahrensfehler durch Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit kleiner Beherbergungsbetriebe und durch erneute Offenlegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB geheilt werden. Fernerhin sollten die bisher unzureichend in der Abwägung berücksichtigten alternativen Erschließungsmöglichkeiten in die Abwägung eingestellt und die vom Gericht als unzureichend kritisierte Gewichtung beachtlicher privater Belange überprüft werden. Anschließend sollte das sich anschließende Verfahren (Satzungsbeschluss, Ausfertigung, Schlussbekanntmachung) wiederholt werden.

Mit der Entscheidung vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB festgestellt. Als Reaktion des Gesetzgebers auf die Entscheidung ist der § 13b BauGB durch das Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der

Wärmenetze (BGBl. 2023 I Nr. 394 vom 22.12.2023) aufgehoben worden und der § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen worden.

Die Vorschrift nach § 215a BauGB soll es ermöglichen, bereits begonnene Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB geordnet zu Ende zu führen sowie Bebauungspläne nach § 13b BauGB im ergänzenden Verfahren zu heilen. Danach ist die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt. Gleiches soll für nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne gelten, die nun durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden sollen. Der dafür erforderliche Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist jeweils bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie etwa der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung, sollen auch nach der Neuregelung bestehen bleiben.

Der BP Nr. XXXI-B-17 beinhaltet weiterhin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbaulandmobilisierung und weiteren Ortsentwicklung in einem *Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO*. Nach Ausschluss der Zulässigkeit kleiner Beherbergungsbetriebe erfüllt der Entwurf des Bebauungsplanes auch diese Voraussetzung zur Anwendung der Verfahrenserleichterungen nach dem bisherigen § 13b BauGB. Danach könnte die Fortsetzung der Aufstellung des BP Nr. XXXI-B-17 nach § 215a i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen, sofern die Vorprüfung des Einzelfalls keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans liefern und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst würden. Im vereinfachten Verfahren würde von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring wäre nicht erforderlich.

Nach Prüfung und Erörterung voranstehend beschriebener Rahmenbedingungen nimmt die Stadt Putbus Abstand von der Fortsetzung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 i. V. m. der seit dem 01. Januar 2024 geltenden Vorschrift nach § 215a BauGB und leitet stattdessen ein neues Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. XXXI-B-17 ein. Nach Auffassung der Stadt Putbus erscheint nicht sicher, ob die neue Reparaturvorschrift des § 215a BauGB einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Ebenfalls nicht sicher erscheint, ob das ergänzende Verfahren aufgrund der zwischenzeitlich den früheren Beschlüssen gegenüber veränderten Rechtslage ausscheidet (BVerwG, Urt. V. 29.9.1978 – 4 C 30.76). Die Einleitung des neuen Verfahrens erfolgt daher mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als zweistufiges Regelverfahren.

1.3 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

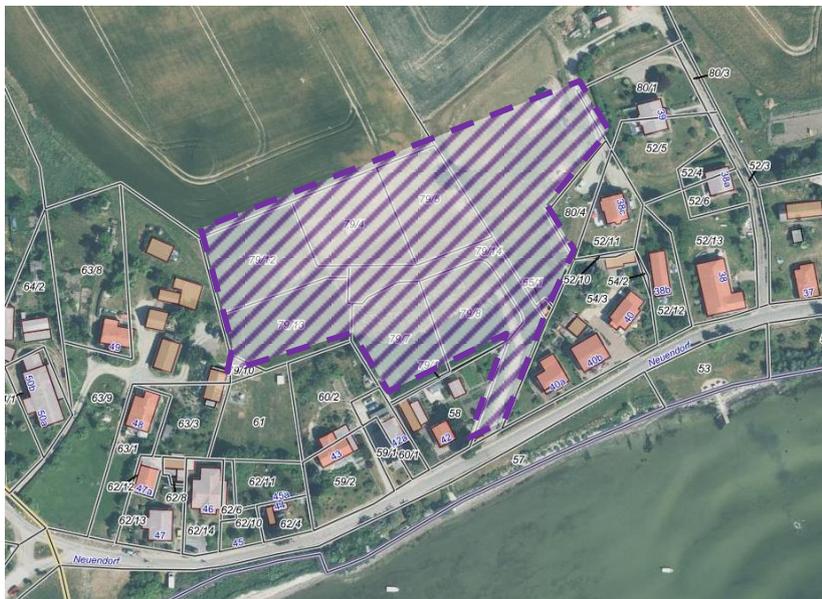
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuendorf der Stadt Putbus. Es umfasst einen direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil rückwärtig belegenen, bisher unbebauten Bereich und ist südlich, östlich und westlich umgeben von ein- bis zweigeschossiger Wohn- und Ferienwohnbebauung in offener Bauweise sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden.

Der Gebietscharakter der Umgebung entspricht dem eines besonderen Wohngebietes i.S. § 4a BauNVO mit der besonderen Eigenart eines Fremdenverkehrsgebietes bzw. eines sonstigen Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO (Gebiete für den Fremdenverkehr mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 79/4, 79/5, 79/7, 79/8, 79/10, 79/12, 79/13, 79/14, 80/5 (tlw.) u. 55/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuendorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,05 ha.



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (13.03.2023)



© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (16.02.2024)

1.4 Entwicklungsgebot

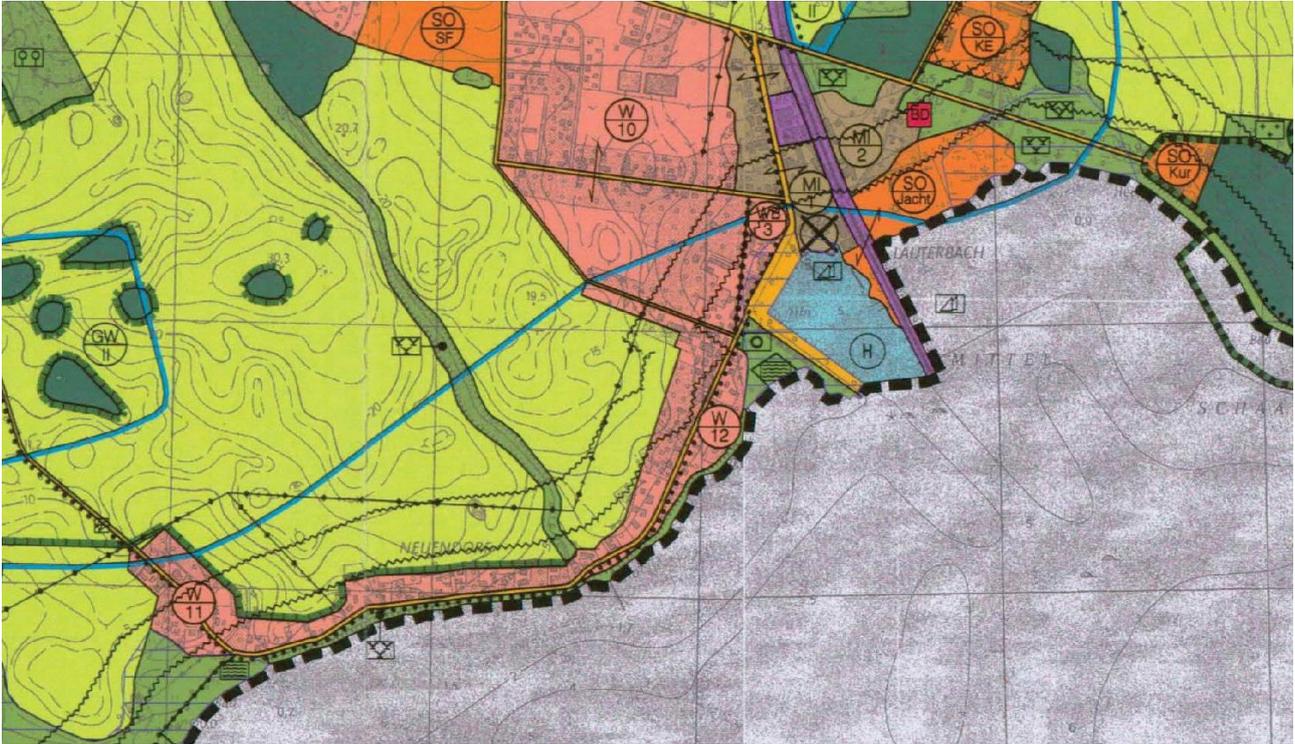
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Putbus ist die durch den Geltungsbereich des BP Nr. XXXI-B-17 überdeckte Fläche teils als *Wohnbaufläche* und teils als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Danach entspricht die Darstellung im FNP teilweise nicht der im BP Nr. XXXI-B-17 ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung und muss entsprechend angepasst werden. Die Änderung des FNP hat im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfolgen. Nach Abschluss dieses Verfahrens wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB auch nach Inkrafttreten der Satzung zum Bebauungsplan erfüllt.

Durch die Änderung des FNP ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zu erwarten. Die innerhalb des Bebauungsplanes zulässigen

Nutzungen entsprechen denen der örtlichen Siedlungsstruktur. Die Grundkonzeption des FNP ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht berührt. Die Grundzüge der vorgegebenen städtebaulichen Ordnung werden gewahrt.

Gegenwärtig befindet sich die Neufassung des FNP der Stadt Putbus im Aufstellungsverfahren. Im diesjährig in Bearbeitung befindlichen Vorentwurf der Neufassung ist die zu ändernde Darstellung bereits berücksichtigt. Auf diese Weise wird § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschlägig und eine förmliche Änderung des FNP ggf. entbehrlich.



Auszug aus dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.5 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) ist die Stadt Putbus als *Grundzentrum* und darüber hinaus als *Tourismusentwicklungsraum* eingeordnet. Die Stadt Putbus gilt des Weiteren als *Schwerpunkt des Kultur- & Städtetourismus*. Das Plangebiet ist überlagernd als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt.

Das Grundzentrum Putbus versorgt die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Stadt wird insbesondere durch die Rolle der Stadt als Grundzentrum als auch durch die Schlüsselrolle als Hafenstandort bestimmt. Nach 4.1(3) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das Satzungsgebiet ist im Feldblockkataster M-V anteilig als landwirtschaftliche Ackerfläche dargestellt (ID: DEMVLI051DD40061). Angesichts der Gesamtgröße des Feldblocks von 74,8 ha ist der Flächenverlust gering.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche durch Einbeziehung der direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil belegenen und dreiseitig durch den Siedlungsbereich eingebundenen Außenbereichsfläche steht im Einklang mit den Plansätzen 4.1 (1 bis 4 und 7)

sowie 5.1.2 (2) RREP VP und trägt zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen wird entgegengewirkt.

Mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2017 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Stadt Putbus mitgeteilt, dass die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes aufgrund der städtebaulichen Arrondierungssituation raumordnerisch mitgetragen werden und dass der BP Nr. XXXI-B-17 den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

2. Ziele der Planung / Städtebauliches Konzept

2.1 Angaben zum Plangebiet und der Umgebung / Bestand

Die Stadt Putbus mit ca. 4.500 Einwohnern liegt acht Kilometer südlich der Kreisstadt Bergen auf Rügen im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Zu Putbus gehört auch der am Rügischen Bodden belegene Ortsteil Neuendorf mit ca. 200 Einwohnern. Putbus verfügt über eine Bahnverbindung nach Bergen auf Rügen. Von hieraus führt auch die Kleinbahnstrecke des „Rasenden Roland“ zu den Badeorten an der Ostseeküste bis nach Göhren.

Der Ortsteil Neuendorf liegt westlich direkt angrenzend an den Ortsteil Lauterbach, der seit einigen Jahren eine überaus dynamische Entwicklung sowohl Wohnbauflächen als auch touristisch geprägte, aber auch gewerbliche Nutzungen betreffend erfährt. In Lauterbach überwiegen neben Dauerwohn- und Freizeitwohnnutzungen, kleine und größere Beherbergungsbetriebe bis hin zu Hotellerie & Gastronomie, einige Gewerbebetriebe und wenige Läden.

Der Ortsteil Neuendorf ist ein sehr geschätzter Wohn- und Beherbergungsstandort (Bodenleitwert 235 Euro/m² lt. Bodenleitwertkarte 2022). Entscheidend wirkt sich die Lage im Landschaftsraum aus. Die direkte Lage am Rügischen Bodden mit Blick auf die Insel Vilm sowie die innerörtliche Nachbarschaft zum Stadthafen sind integrierende Besonderheiten. Die fußläufige Erreichbarkeit des Hafengebietes und der Goor stellt sowohl für die Bewohner des Ortsteiles als auch für Feriengäste ein bedeutendes Standortmerkmal dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist als ursprünglich historisch gewachsenes Zeilendorf durch eine straßenbegleitende, dabei aber zumeist mehrreihige Bebauung mit Bebauungstiefen von bis zu 90 m gekennzeichnet. Die rückwärtige Bebauung wird in der Regel über private Stichwege erschlossen. Ferner grenzen Hammergrundstücke direkt an die uferbegleitende.



Bebauung Neuendorf mit Höhenlinien und Kennzeichnung des Plangebietes

Die Anordnung der Gebäude und die Gebäudetypologien sind sehr heterogen. Die Wohngebäude bestehen überwiegend aus ein bis zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme weniger größerer Apparte-

menthäuser mit mehreren Wohneinheiten. Neben (Dauer-)Wohnnutzungen sind auch zahlreiche Ferienwohnungen und Ferienhäuser vorhanden.

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich noch als Ackerfläche genutzt (0,5 ha); beim östlichen Bereich (Flurstück 80/5) handelt es sich um private Gartenflächen. Aufgrund des nach Süden abfallenden Höhenniveaus ist der südöstliche Bereich durch periodisch schwankende Feuchtigkeit geprägt. Die bestehenden Dränanlagen sind nach Baumaßnahmen auf dem angrenzenden Flurstück 58 nicht mehr funktionstüchtig (vgl. Drainageplan, Abschnitt 5.2.2, Seite 23), so dass die vormalige landwirtschaftliche Nutzung hier eingestellt wurde und sich eine Röhrichtfläche entwickelt hat.

Das ehemalige Flurstück 56 diente vormals als Zuwegung zu den rückwärtig belegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wurde aber seit einigen Jahrzehnten nicht mehr als solche genutzt und war zwischenzeitlich mit einem Gartenhaus bebaut, welches im Zuge der Aufstellung des BP Nr. XXXI-B-17 zurückgebaut wurde. Die Bebauungstiefe der umgebenden Bebauung wird nicht zuletzt von der Steilheit des im Norden liegenden Hanges bestimmt.

Für den unbebauten Bereich des Plangebiets war durch die Stadt Putbus 2016 zunächst eine Ergänzungssatzung aufgestellt und damit der Bereich dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zugeordnet worden. Ergänzend waren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) sowie örtliche Bauvorschriften (ausschließlich Schilfrohrdeckung) erlassen worden. Auch diese Satzung ist zeitgleich mit dem BP Nr. XXXI-B-17 im Wege der Normenkontrolle vom OVG M-V als unwirksam erklärt worden.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes

Grundsätzlich ist eine angebotsorientierte Planung mit dem Ziel eines außenbereichsbezogenen Wachstums von Siedlungen nicht zielführend, da sie zu einer Perforierung von Städten und Dörfern mit vielschichtigen negativen Folgen beiträgt. Benötigt wird hingegen eine kleinteilige, nachfrageorientierte Planung, die insbesondere punktuelle Möglichkeiten der Innenentwicklung mit bestehender Nachfrage zusammenbringt. Dementsprechend wird auch in Putbus vorzugsweise die Verdichtung innerstädtischer Potenziale zur Entwicklung von Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft zentraler Versorgungsbereiche und sozialer Strukturen befördert.

Indes sind innerstädtisch vergleichbar attraktive Flächen in Putbus nur sehr begrenzt bzw. überhaupt nicht vorhanden. Zudem ist die diesseits historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur städtebaulich zu berücksichtigen. Die Erhaltung der Grundzüge dieser Strukturen zählt sowohl zu den raumordnerischen als auch gemeindlichen Erfordernissen. Aufgrund der Lage an der Küste bei dennoch guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und der zugleich hervorragenden naturräumlichen Ausstattung ist der Ortsteil prädestiniert als Altersruhesitz und als Wohnort für Familien gleichermaßen.

Mit Aufstellung des BP Nr. XXXI-B-17 übt die Stadt Putbus ihre kommunale Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und greift auf diese Weise einer fortwährend wesensfremden Entwicklung des Ortsteiles vor. Vorrangiges Ziel der Planung ist die sowohl quantitativ begrenzte als auch bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterung des Ortsteiles Neuendorf. Die verträglich zu integrierende Ortserweiterung hat vor allem stabilisierende Funktion und dient einerseits der Wahrung der Aufenthaltsqualität als Wohnstandort und andererseits der Minderung bzw. Verlangsamung des örtlich seit Jahren wirkenden Verdrängungsprozesses von (Dauer-)Wohnnutzungen hin zu überwiegend auf die Sommersaison reduzierte Erholungs- und Freizeitwohnformen.

Das seit Jahren schleichende „Umkippen“ ähnlich attraktiver, i. d. R. nicht überplanter Wohnlagen hin zu Ferienhausgebieten ist groß und bauordnungsrechtlich nur schwer zu kontrollieren. Die nachteiligen Folgen für die Ortsentwicklung und für die Landschaft und Natur sind vielfältig. Insbesondere die kurze Saison in Vorpommern führt in betroffenen Gebieten häufig zu den als „*Rolladensiedlung*“ verrufenen Ortsbildern.

Angesichts der geringfügigen Größenordnung begründet die geplante Erweiterung des Ortsteiles Neuendorf keinen beachtlichen gemeindlichen Wohnbedarf oder gar Abwanderungsgewinne aus umliegenden Gemeinden, kann aber durch konsequenten Ausschluss der Fremdenbeherbergung und eine allein schon hierdurch erzielbare ganzjährige Belebung des Ortsbildes einen Beitrag leisten, voranstehend beschriebenem Konflikt entgegenzuwirken.

2.3 Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Idee reduziert sich auf die einer kleinmaßstäblichen Siedlungsergänzung aus freistehenden Einzelhäusern in einer offenen, möglichst weiträumigen, wenig versiegelten Landschaft mit möglichst niedrigen natürlichen Einfriedungen aus Hecken und Feldsteinwällen, eingebettet in einer küstentypischen Vegetation. Durch das Versetzen der Gebäude zueinander soll eine harte und dominierende Raumkante zum freien Landschaftsraum vermieden werden. Die Ortserweiterung soll eine Siedlungsstruktur bilden, die sich innerhalb kurzer Zeit organisch in das gewachsene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestalt orientieren sich an der schlichten, kleinteiligen Bebauung historisch gewachsener Dörfer und an der ländlichen Architektur des Ortsteiles Neuendorf. Die Gebäude sollen eine traditionelle Kubatur mit steilem Satteldach und geringen Bauwerkshöhen aufweisen. Das Höhenniveau des Erdgeschossfußbodens soll möglichst nur gering über dem des Außengeländes gehalten werden. Die Bauwerkshöhen sollen 9 m über Grund nicht überschreiten. Die Bebauung ist eingeschossig, das Dachgeschoß kann als ½-Geschoss ausgebaut werden.

Die Dachhaut der Wohngebäude soll ausschließlich mit Schilfrohr ausgebildet werden. Durch die Verwendung von Schilfrohr als natürliches Dachmaterial sowie durch die voran beschriebene, kleinteilige Bauweise werden die Dächer mit den Jahren ergrauen und Teil der Landschaft werden.



Bebauungsbeispiel

Die Gebäude liegen mit Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße und staffeln sich den Hang hinauf. Trotz der Lage in zweiter bzw. dritter Reihe verfügen die geplanten Gebäude über einen vorteilhaften Blick nach Süden über den Bodden. Mittels Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke i. V. m. den brandschutztechnisch erforderlichen Abständen für weiche Bedachungen im Sinne des § 32 LBauO M-V wird eine lockere Anordnung der Gebäude und eine entsprechende Begrenzung der Wohneinheiten sichergestellt.

Die geplante Bebauung bleibt auf Geländehöhen unterhalb von 10 müNNH beschränkt, so dass ein Einfügen der Gebäudehöhen der zukünftigen Bebauung in die Höhe der baulichen Anlagen der

Umgebungsbebauung gewährleistet wird und die Gebäude über die nördlich angrenzende Kuppe hinweg nicht sichtbar werden.

Das Plangebiet soll von der Dorfstraße aus durch einen privaten Stichweg erschlossen werden, so dass keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Erschließungslast wird durch städtebaulichen Vertrag an die Grundstückseigentümer übertragen. Die Erschließung über private Stichwege entspricht der örtlichen Siedlungsstruktur (vgl. Dorfstraße 38a, 39 im Osten und Dorfstraße 48, 49 im Westen).

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Um im Ortsteil Neuendorf den Wohngebietscharakter zu stärken, wird für das Plangebiet ein *Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO* festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Abweichend vom regulären Nutzungsartenkatalog sollen dabei die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die nach Nr. 2 sonstigen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen bleiben. Alle diese ausgeschlossenen Nutzungen würden ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und damit der Charakteristik der Hinterliegerbebauung nicht gerecht werden. Konfliktpotenziale mit den angrenzenden Wohnnutzungen wären angesichts der rückwärtigen Lage in zweiter Reihe nur schwer zu vermeiden.

Für ein reines Wohngebiet muss eine ruhige Lage garantiert werden können. Die ermöglichte Bebauung liegt in zweiter Reihe in einem Abstand von mindestens 50 m zur Dorfstraße. Die Dorfstraße ist eine Anliegerstraße ohne Durchfahrtsverkehr, die nur von Einwohnern und Gästen aus Neuendorf genutzt wird.

Die Streichung der vorgenannten nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen war bisher aber auch geboten, um die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB zu erfüllen. Nach bisheriger Rechtsprechung mussten bei Anwendung dieser Vorschrift alle Nutzungen ausgenommen werden, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen, wie dies z. B. bei einem Beherbergungsbetrieb der Fall ist. Dieser Sachverhalt war im ersten Entwurf des Bebauungsplanes nicht konsequent berücksichtigt worden. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe waren hier nicht ausgenommen worden. Demgemäß war dieser Mangel im Rahmen der Normenkontrolle als Verfahrensfehler beanstandet worden, ist aber im nunmehr zur Anwendung gelangenden zweistufigen Aufstellungsverfahren nicht mehr von Belang.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur *Bauweise* wird die Lage der Hauptbaukörper zu den Grundstücksgrenzen geregelt. Die *offene Bauweise* ist durch die Gestalt der Bebauung in der Umgebung vorgegeben. Hier sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind zwecks flexibler Bauwerksanordnung durch eine weiträumige Festsetzung der *Baugrenzen* bestimmt. Die hier gewählte planerische Zurückhaltung wird durch die überlagernde Wirkung weiterhin geltender Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* und zu *Örtlichen Bauvorschriften* möglich, die in der Summe zu restriktiven Beschränkungen der letztlich möglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen führen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Entwurf der Ursprungsplanung des BP Nr. XXXI-B-17 war das *Maß der baulichen Nutzung* auf die Festsetzung der *Grundflächenzahl (GRZ 0,3)* und der *Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss)* beschränkt. Der nunmehr überarbeitete Entwurf wird um die Festsetzung der *Höhe der baulichen Anlagen* ergänzt, um das Planziel der ortsverträglichen Integration der Bauwerkshöhen zu sichern.

Die Höhe der Wohngebäude wird hierzu auf maximal 9 Meter über dem Erdgeschossfertigfußboden begrenzt. Die Höhe der Firstlinie wird auf maximal 17,5 mNHN begrenzt. Letztere Festsetzung erfolgte unter Berücksichtigung des Einfügegebots und durch Orientierung an den vorhandenen Bauwerkshöhen der Umgebungsbebauung.

Fernerhin wird die Festsetzung einer *Mindestgröße der Baugrundstücke* ergänzt, um zusätzlich sicherzustellen, dass die in den Planzielen enthaltene städtebauliche Idee zur Entwicklung einer kleinteiligen, lockeren Bebauungsstruktur mit geringer Bebauungsdichte zur Umsetzung gelangt. Zwar ist bereits die *Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstmaß (maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus)* festgesetzt und nach der derzeitigen Gestalt und Ausdehnung der Baugrundstücke die Errichtung von nur bis zu 8 Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten möglich. Ohne Festsetzung eines Mindestmaßes für die Größe der Baugrundstücke wäre jedoch aufgrund der grundstücksübergreifenden Baufeldfestsetzungen ein Unterwandern dieses Planziels nicht gänzlich auszuschließen.

Durch die überlagernde Wirkung voranstehender Obergrenzen i. V. m. weiterhin geltenden Festsetzungen bzw. Bauvorschriften, wie z.B. die Dachneigung und die ausschließliche Zulässigkeit von Schilfrohr als Dachmaterial (Reduzierung der Bebauungsdichte aufgrund von Abstandsregeln nach § 32 LBauO M-V) werden weitere Einschränkungen wirksam. Auf diese Weise wird das *Maß der baulichen Nutzung* hinreichend bestimmt, ohne dass die Anwendung weiterer Instrumente erforderlich wird.

Örtliche Bauvorschriften

Mit den *Örtlichen Bauvorschriften* soll hier insbesondere den aus dem Orts- & Landschaftsbild resultierenden Umgebungsbedingungen Rechnung getragen werden. So soll sich die Regelung der Materialität der Dacheindeckung und der Dachneigung an der Eigenart des Ortes orientieren. Auf diese Weise soll ein hohes Maß an Authentizität erreicht werden. Danach sind ausschließlich Steildächer mit Eindeckung aus Schilfrohr zulässig.

Maßnahmen zur Grünordnung

Um eine angemessene Strukturierung mit Großgrün sicherzustellen, werden Pflanzgebote für Bäume vorgesehen. Durch die vergleichsweise geringe GRZ von 0,3 ist sichergestellt, dass mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben. Nach § 8 (1) LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Umsetzung der Pflanzverpflichtungen wird im städtebaulichen Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.

3. Ausgewählte Schutzgüter

3.1 Küsten- & Gewässerschutz / Anlagen an der Küste

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des landseitigen 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche Festsetzungen ergibt sich aufgrund der Orientierung der Planungskonzeption am Bestand der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen mit prägender Bedeutung.

Gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Zuständige Naturschutzbehörde ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen.

Unter dem 05. Februar 2018 (Bescheid-Nr. 18031) wurde durch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen die Ausnahme entsprechend § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V erteilt. Die

Ausnahme vom Küsten- und Gewässerschutzstreifen bedarf keiner Umsetzung und ist somit nicht von der Verfristung gemäß § 41 Abs. 3 NatSchAG M-V bedroht. Damit besteht die Ausnahme vom Küsten- und Gewässerschutzstreifen fort, sofern kein neuer Bebauungsplan aufgestellt und der vorhandene Bebauungsplan lediglich geändert wird.

Anlagen an der Küste gemäß § 89 LWaG M-V

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 200 m see- und landwärts von der Mittelwasserlinie an Küstengewässern nur nach rechtzeitiger Anzeige und Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde errichtet oder wesentlich geändert werden. Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU). Die Planungen sind mit dem StALU Stralsund abzustimmen. Das Vorhaben ist zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

Mit Stellungnahme vom 10. Oktober 2017 hat das StALU Hinweise und Anregungen erteilt, die vollständig im Planentwurf berücksichtigt wurden.

Bemessungshochwasser

Im Entwurf der Ursprungsplanung zum BP Nr. XXXI-B-17 betrug der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß seinerzeit geltender Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ für den betroffenen Bereich noch 2,60 müNHN. Die aktuell vorliegende Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ enthält für den betreffenden Küstenabschnitt einen gültigen Bemessungshochwasserstand (BHW) von nunmehr 3,10 müNHN. Damit wurde der Berücksichtigung eines Vorsorgemaßes von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) bis 2120 Rechnung getragen.

Anlagen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe nach § 83 LWaG sind weder vorhanden noch geplant. Überflutungsgefahr besteht für den Bereich der Senke im Süden des Plangebiets. Die Bebauung ist aber bei sachgerechter Einordnung in den Hang hochwassersicher anzuordnen.

Gemäß § 13 LBauO M-V sind Bauvorhaben gegen schädliche Einflüsse ausreichend zu schützen. Nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Hierzu gilt: Bei Geländehöhen unter BHW ist Objektschutz zu gewährleisten, d.h. u.a. Nachweis der Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW, Oberkante Fertigfußboden oberhalb BHW, Verzicht auf Unterkellerung, Beachtung des BHW bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe.

Demgemäß enthält der BP Nr. XXXI-B-17 die Festsetzung einer Mindesthöhe Erdgeschossfußboden von nunmehr 3,10 müNHN für Hauptgebäude. Gebäudeteile, die unter der Höhe von 3,10 müNHN liegen, bedürfen ggf. gebäudebezogener Maßnahmen gegen Druckwasser und Überflutungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen).

Bei der angrenzenden Bebauung sind die Vorgaben des Objektschutzes bis zu einem gewissen Grad durch Aufschüttung der Gebäudestandorte berücksichtigt. Um auch die Gartenbereiche vor einer temporären Überflutung zu schützen (v. a. Flurstück 58), wurde durch die Anlieger eine durchgehende Mauer als straßenseitige Grundstückseinfriedung errichtet, die im Osten an die Aufschüttung im Bereich des Flurstück 54/3 heranreicht. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Mauer unterbrochen, der Hochwasserschutz wird hier durch die rückwärtig anbindende Geländeaufschüttung hergestellt. Eine öffentliche Hochwasserschutzanlage besteht nicht.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern

keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutanlagen zu fordern.

Bundeswasserstraße

Das Plangebiet ist von der Bundeswasserstraße Greifswalder Bodden aus einsehbar. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- 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-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage angrenzend an die Dorfstraße der Ortslage Neuendorf grundsätzlich an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die äußere Erschließung mit den entsprechenden Medien (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist gesichert. Die Kapazität der öffentlichen Netze ist für die vergleichsweise kleine Arrondierung ausreichend. Unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist die innere Erschließung durch private Hausanschlussleitungen herzustellen.

Die Erschließungslast hat die Stadt Putbus auf den Erschließungsträger, die Residenz Vilmblick GmbH übertragen.

4.1 Verkehrliche Erschließung

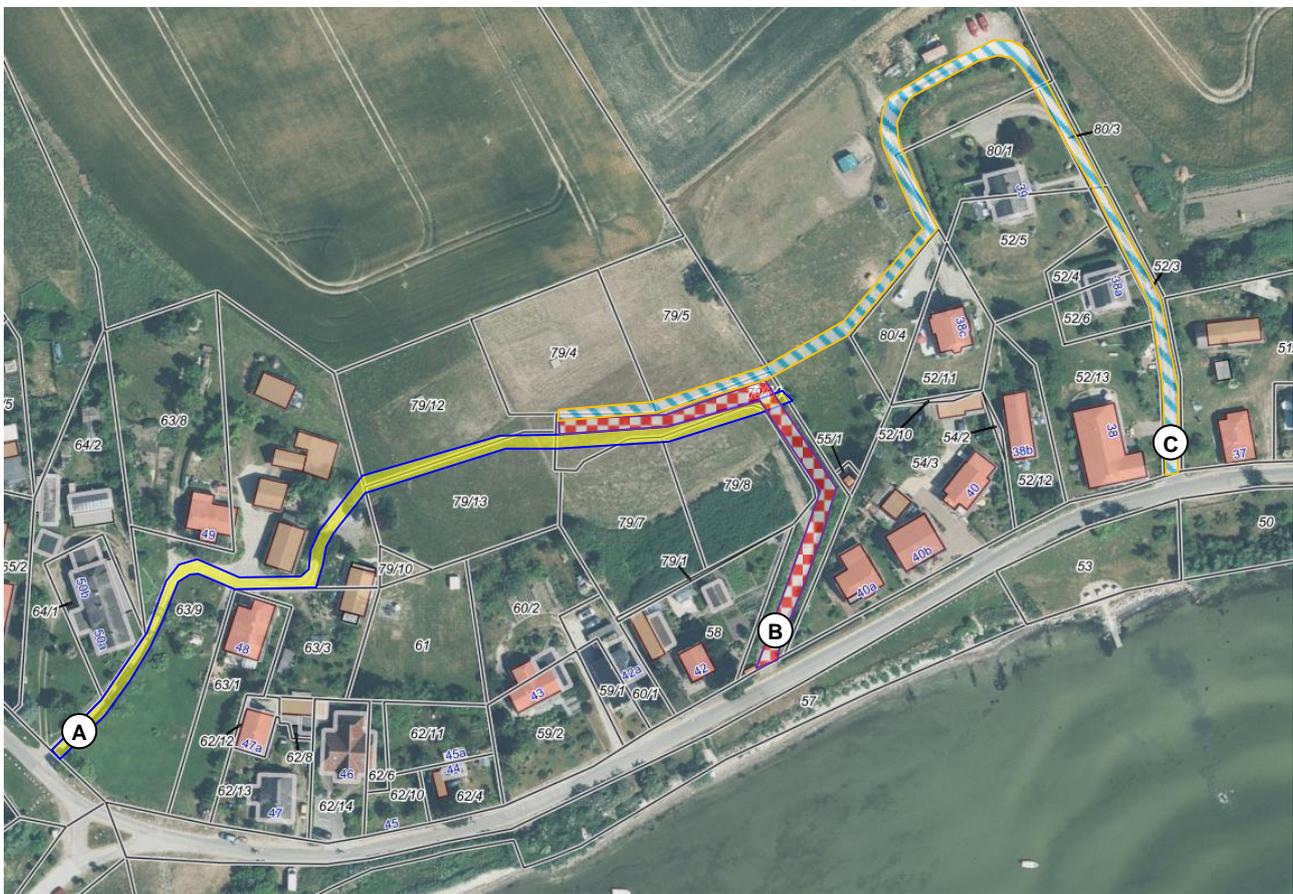
Die verkehrliche Erschließung der 6 westlich belegenen Bauplätze (Flurstücke 79/4, 79/5, 79/7, 79/8, 79/12 und 79/13) soll durch eine neu zu errichtende Zufahrt über das ehemalige Wegeflurstück 56 (neu: südliche Teilfläche des Flurstücks 79/14) in Anbindung an die Dorfstraße erfolgen (nachfolgend Variante B genannt).

Die verkehrliche Erschließung der beiden östlich belegenen Bauplätze (Flurstück 80/5) ist bereits als private Zufahrt (über die Wegeflurstücke 52/3 und 80/3) zu den Wohngebäuden Dorfstraße 38a, 38c und 39 vorhanden und soll auch für die beiden neu hinzukommenden Wohngebäude weiterhin genutzt werden.

Der Entscheidung über den Verlauf der Erschließungswege ging eine Variantenprüfung voraus, bei der zunächst auch eine westliche Zuwegung über Flurstück 63/9 (Variante A) sowie die Zuwegung über die o. a. östliche Wegeführung (Variante C) geprüft worden waren. Beide Varianten waren aufgrund der höheren Zahl der durch den hinzukommenden Verkehr betroffenen Anwohner/Anlieger und aufgrund der längeren und ungünstigeren Trassenführung und des damit verbundenen erheblich größeren Erschließungs- und Kostenaufwands und Eingriffs in Natur und Umwelt verworfen worden.

Varianten Zuwegung Plangebiet	A (West)	B (Mitte)	C (Ost)
Trassenlänge einschließlich Wendeplatz	230 m	135 m	300 m
vollständig zu versiegelnde Fläche	1.250 m ²	750 m ²	1.600 m ²
Erschließungskosten (geschätzt)	560 T€	330 T€	730 T€
Anwohner/ Anlieger (von Zunahme Verkehrslärm betroffen)	mindestens 5	maximal 4	mindestens 6
Erfordernis aktiver Schallschutzmaßnahmen	erheblich beidseitig	punktuell einseitig	punktuell beidseitig

Die Variantenprüfung war bereits Bestandteil der Ursprungsplanung, war jedoch in der Begründung zum BP Nr. XXXI-B-17 bisher nicht enthalten und wurde hier ergänzt.



- Zuwegung A = ca. 230 m
- Zuwegung B = ca. 135 m
- Zuwegung C = ca. 300 m

© Landkreis Vorpommern-Rügen, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
 Quelle: <https://geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de> (16.02.2024)

Die neue Zufahrt im Plangebiet wird angesichts der Bedeutungslosigkeit für das öffentliche Straßennetz den Status einer privaten Verkehrsfläche erhalten. Zur Sicherung der Erschließungsfunktion wird die Verkehrsfläche überlagernd als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006 entsprechen.



Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug, Entwurfs- und Genehmigungsplanung,
Ingenieurbüro Gerry Wehrle, Stand: 05.07.2020

In der Anbindung an die Dorfstraße bestehen ausreichende Radien auch für Lkw bzw. das dreiachsige Müllfahrzeug (Außenradius 8,6 m). Da es sich um eine Privatstraße handeln wird, wird die Abfallwirtschaft das Plangebiet jedoch nicht befahren.

Die Umsetzung des Vorhabens führt an der umliegenden Bebauung zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Bei der Variante B sind insbesondere die beidseitig der Einmündung der Planstraße in die Dorfstraße belegenen beiden Nachbargrundstücke betroffen. Die planbedingten Auswirkungen sind Bestandteil des Abwägungsmaterials dieser Bauleitplanung. Hierzu gehören auch die privaten Belange der betroffenen Anwohner/Anlieger. Die Stadt Putbus hat sich hier für die Ortserweiterung Neuendorf unter Inkaufnahme in einzelnen Belangen resultierender Beeinträchtigungen positioniert, hat also entgegenstehende Belange zurückgestellt, soweit dies als städtebaulich verträglich integrierbar zu beurteilen war. Diese Abwägung aber war in der Begründung zur Ursprungsplanung unzureichend und wurde nachfolgend ergänzt.

Im Rahmen der hier aufgrund § 214 Abs. 4 BauGB erstellten Planänderung wurde durch den *TÜV Nord, Rostock* eine Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der bei Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen (siehe Anlage) erstellt. In diesem Gutachten wurde eingeschätzt, dass der voranstehend beschriebene Ansatz der zu erwartenden Frequentierung der Straße noch zu hoch war.

In der Begründung zur Ursprungsplanung des BP Nr. XXXI-B-17 wurde der Fahrverkehr in der neuen Plangebietszufahrt wie folgt beschrieben:

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezahl ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer Wegehäufigkeit von 3,8 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen von 40 neuen Einwohnern 152 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 137 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 7 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren. Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit 70% der Wege hoch angesetzt. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich damit folgende Rechnung:

*Einwohnerverkehr: $137 * 70\% / 1,2 = 80$ Kfz Fahrten*

*Besucherverkehr: $7 * 70\% / 1,2 = 4$ Kfz Fahrten*

*Wirtschaftsverkehr: $40 * 10\% = 4$ Kfz Fahrten*

Sofern alle Gebäude im Plangebiet über die neue Zufahrtsstraße erschlossen würden, wäre ein tägliches Gesamtverkehrsaufkommen an der Einmündung auf die Dorfstraße von rechnerisch 88 Kfz / 24 Stunden zu erwarten, was in einer für Wohnwege angemessenen sehr niedrigen Größenordnung liegt.

Über die neue Plangebietszufahrt sollen anders als zuvor beschrieben nur sechs der insgesamt acht Baugrundstücke erschlossen werden. Damit ergibt sich nach dem o. a. Gutachten eine Bewegungszahl von 66 Kfz / 24 h. Die Zufahrt der beiden künftigen Bauplätze auf Flurstück 80/5 erfolgt über den östlich vorhandenen Privatweg und wird über die neue Erschließungsstraße ausgeschlossen.

Mit o. a. Gutachten wurde ermittelt, dass es im Planfall innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets durch Verkehrslärm zu Beurteilungspegeln von bis zu 50 / 42 dB(A) tags bzw. nachts kommt. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 50 / 40 dB(A) für Reine Wohngebiete tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 2 dB überschritten. Die als mögliche Obergrenze heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags bzw. nachts (Reines Wohngebiet) werden im Planfall in- und außerhalb des Plangebiets an allen Gebäuden eingehalten.

Dabei ist das Gebäude Neuendorf 40a (Flurstück 54/3) sehr dicht an der neu geplanten Gebietszufahrt belegen und mit bis zu 10 dB am stärksten von der Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen betroffen. An der Nordseite des Gebäudes Neuendorf 40a wird ein Beurteilungspegel von tags maximal 48 dB(A) und nachts 41 dB(A) hervorgerufen werden. Nimmt man auch für die angrenzende Umgebung des Plangebietes den Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO an, ist in der Nachtzeit eine Überschreitung des Orientierungswertes von 1 dB zu erwarten. Auch noch an der Ostseite des Gebäudes ist ebenfalls eine Überschreitung des o. a. Nacht-Orientierungswertes zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert eingehalten.

Zwecks Ausschluss der gemäß gutachterlicher Prognose ermittelten Überschreitung des o. a. Orientierungswertes am Gebäude Neuendorf 40a für die Nachtzeit hat die Stadt Putbus die Möglichkeit und Wirkung einer aktiven Schallschutzmaßnahme am Emissionsort ermitteln lassen. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass im betroffenen Bereich der neuen Gebietszufahrt eine Schallschutzwand mit mindestens 12 m Länge und ca. 1,8 m Höhe in einem Abstand von ca. 1,3 m zur Plangebietsgrenze zu errichten ist, die ein Schalldämm-Maß von $R \geq 15$ dB aufweisen muss und beidseitig zu bepflanzen ist (Beispiel siehe Bild nachfolgend). Der o. a. nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) wird danach auch am Gebäude Neuendorf 40a unterschritten.



© www.helix-pflanzen.de - Pflanzensysteme

Mit Datum vom 04. August 2020 hatte die Stadt Putbus bei der zuständigen Behörde des Landkreises Vorpommern-Rügen den Bauantrag zur Erlangung der Straßenbaugenehmigung zur Errichtung der neuen Gebietszufahrt eingereicht. Gemäß fernmündlicher Auskunft des Sachdienstes Tiefbau des LK VR vom 05. Oktober 2022 war die beantragte Straßenbaugenehmigung bereits erstellt, aber aufgrund der gerichtlichen Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungs-

planes nicht mehr an die Stadt Putbus ausgereicht worden. Demgemäß ist der Antrag zur Erlangung der Straßenbaugenehmigung zu erneuern.

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG M-V obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung, soweit sie nicht anderen Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurde. Die Stadt Putbus hat ihre Zuständigkeit an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) übertragen. Anlagen des ZWAR sind angrenzend an das B-Plangebiet vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem ZWAR zu regeln.

Für die geplanten Bauvorhaben sind die Neuerrichtung und der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich und technisch möglich. Der nutzbare Anschlusspunkt ist im konkreten technischen Planverfahren mit dem ZWAR zu klären. Das Schmutzwasser wird danach in das zentrale Leitungssystem übernommen und in die Kläranlage Bergen übergeben. Die Einleitbedingungen richten sich nach der Abwassersatzung des ZWAR.

Die Erschließungsmaßnahmen waren bereits im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR vom 24. Juli 2020 geregelt. Mit Schreiben vom 21. August 2020 hatte der ZWAR dem Erschließungsträger mitgeteilt, dass alle technischen und rechtlichen Voraussetzungen zur Bauausführung vorliegen und seine Zustimmung zum Beginn der Erschließungsarbeiten erteilt. Nach gerichtlicher Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wurde der o. a. Vertrag aufgelöst. Im Zuge der Wiederaufnahme der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erschließungsvertrag zu erneuern.

4.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird im Ortsteil Neuendorf bislang auf den privaten Baugrundstücken versickert; es gibt jedoch zahlreiche private Regenwasserableitungen in den Bodden.

Im Zuge der Erschließung soll für das Plangebiet eine geordnete Niederschlagswasserentsorgung errichtet werden. Der Entsorgungspflichtige ist hier ebenfalls der ZWAR. Er wird von seiner Abwasserbeseitigungspflicht für NW seitens der unteren Wasserbehörde nicht befreit.

Die Ableitung kann nur direkt in den Rügischen Bodden erfolgen, so dass keine Gewässer II. Ordnung berührt werden. Die Benutzung von Gewässern zur Einleitung von gesammeltem und zusammengefasstem Niederschlagswasser bedarf gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde. Erlaubnisfähig ist nur die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser.

Mit Bescheid vom 23. Juli 2020 hat das StALU Vorpommern als zuständige Wasserbehörde auf Antrag des ZWAR die Einleitung des innerhalb des Plangebietes des BP Nr. XXXI-B-17 gesammelten Niederschlagswassers genehmigt.

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt wiederum die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V).

Im Zuge der der Erschließung des Plangebiets ist zu prüfen, ob auch die gestörte Ackerdrainage wieder hergestellt werden kann (vgl. Abbildung Abschnitt 5.2.2, Seite 24). Bei dem Drainagewasser handelt es sich nicht um Niederschlagswasser i. S. d. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG.

4.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen und Leitungsführungen des ZWAR gesichert.

Die Anschlussleitung ist dem Bedarf entsprechend herzustellen. Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren geregelt. Es gelten die Regelungen der entsprechenden Satzungen des ZWAR. Es ist anzustreben, dass die Anlagen und Leitungsführungen, die in Rechtsträgerschaft des ZWAR übergehen werden, im öffentlichen Bereich liegen.

Die entsprechend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln.

4.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der e.dis AG gesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich eine Baufeldfreimachung einzureichen.

allgemeine Informationen

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis Netz GmbH rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Zu den konkreten Vorhaben ist 14 Tage vor Baubeginn Verbindung mit der e.dis aufzunehmen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m).

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung benötigt die e.dis rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift des Bauherrn

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der e.dis durchzuführen.

Kabel

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

4.6 Wärmeversorgung

Die Stadt Putbus ist vollständig zentral mit Erdgas erschlossen. Versorgungsträger ist hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich angrenzend an das Plangebiet. Eine Erweiterung des vorhandenen Netzes ist möglich. Der Anschlusspunkt ist mit den technischen Planungen zu ermitteln. Mit der EWE AG sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes mit Gas abzuschließen.

allgemeine Informationen

Leitungen und Anlagen der EWE müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass die Versorgungsträger in der durch den Vorhabenträger zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV (22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen der EWE ist unzulässig.

Es ist erbeten, die EWE auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen von Anlagen der EWE, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

4.7 Kommunikationsanlagen

Die Versorgung des Plangebietes ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

allgemeine Informationen

Telekommunikationsleitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Sollte eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 08003301903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren.

Der Erschließungs-/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mit verlegt wird. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten! Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem "Merkblatt über Aufgrabung Fremder" können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden. Daher wird empfohlen, die kostenfreie Möglichkeit der Antragstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> zu nutzen.

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, wird die App "Trassendefender" empfohlen, um diese schnell und unkompliziert bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Für Fragen steht die Telekom unter o. g. Kontaktmöglichkeiten oder der nachfolgenden Besucheranschrift zur Verfügung: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI23, PPB 3, Barther Straße 72, 18437 Stralsund.

4.8 Abfallentsorgung / Altlasten

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Da die Abfallsammelfahrzeuge keine Privatstraßen befahren, müssen die Abfallbehälter und der Sperrmüll von den Überlassungspflichtigen an der nächsten, von den Abfallsammelfahrzeugen benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft kann gemäß § 15 Absatz 5 der Abfallsatzung den Bereitstellungsort für die Abfallbehälter und den Sperrmüll bestimmen. Da die innerhalb des Wohngebietes geplante Fahrstraße eine Privatstraße sein wird, ist sie für die Abfallsammelfahrzeuge nicht benutzbar. Die nächste benutzbare Fahrstraße und damit Bereitstellungsort für die Abfallbehälter und den Sperrmüll ist die Dorfstraße.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter wird eine Fläche vor der Schallschutzwand an der Einmündung von der Dorfstraße zur neuen Gebietszufahrt bestimmt.

allgemeine Informationen

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" weiterhin fest: "Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplassenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50m zu planen. Der Wendeplassenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 "Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: "Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."

Das bedeutet: Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen). Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501 -1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion, Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).

Die Entsorgungsfahrzeuge dürfen keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren! Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern- Rügen: "Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. XXXI-B-17 ist kein Altlastverdachtsstandort bekannt.

5. Auswirkungen

5.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planzielen insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*, auch unter dem Aspekt der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen Kosten sparenden Bauens: Durch die Ergänzung des bestehenden Wohngebiets können voraussichtlich bis zu 16 Wohneinheiten auf vorgeprägten Flächen im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet entstehen.
- Die Belange des *Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Durch die Lage angrenzend an das Siedlungsgebiet wird der Außenbereich geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB: Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete). Lokal entsteht durch Nachverdichtung zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Erschließung und damit ein Verlust der derzeitigen Biotopausstattung.

Im Plangebiet ist eine Röhricht Fläche betroffen, die sich aufgrund des Defekts der Ackerdrainage entwickeln konnte. Die Fläche unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchG M-V. Im Rahmen der Ursprungsplanung war die Ausnahme nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V erteilt worden, da die Kompensation im engeren räumlichen Umfeld sichergestellt war. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Ausnahme Bestand hat oder erneut zu beantragen und zu erteilen ist.

Die Ausnahme von 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V lag für die Ursprungsplanung ebenfalls vor. Auch hier ist zu klären, ob die Ausnahme Bestand hat oder erneut zu beantragen und zu erteilen ist.

Die neue Bebauung liegt landseitig der bestehenden Ortslage und führt nicht zu einem weiteren Heranrücken der Bebauung an das Ufer.

Die privaten Belange sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im festgesetzten Baugebiet besteht derzeit keine Bebauung. Die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung (WR) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) entsprechen der durch Einzelhäuser bestimmten Umgebungsbebauung.

Bei der geplanten Gebietszufahrt handelt es sich um ein früheres Wegegrundstück (Erschließung von Ackerfläche und Trafoturm), das jedoch vor Jahren von der Stadt Putbus verkauft wurde und zwischenzeitlich als Wohngrundstück genutzt wurde. Das Grundstück ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und nach § 34 BauGB bebaubar; angesichts der geringen Grundstücksbreite (mögliche Gebäudebreite <5,0 m) sind die Möglichkeiten einer sinnvollen baulichen Nutzung jedoch stark eingeschränkt. Das auf dem Grundstück bestehende kleine Wohnhaus wurde bereits zur Herstellung der Erschließung zurückgebaut.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen; dies betrifft vor allem den Schutz der Nachbarschaft vor störenden Nutzungen. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen der bestehenden Wohnnutzung (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als reines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits in der Umgebung prägend vorhanden wären. Zudem wird auf die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen (z.B. Ferienhäuser), die im Umfeld bereits vorhanden sind, verzichtet.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch ein Abwehrrecht gegenüber Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Entwicklung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der auf der Dorfstraße zu einer Zunahme des Verkehrslärms führen wird. Die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme erreicht jedoch auch unter Beachtung der Vorbelastung keine kritische Größe.

Stärker ins Gewicht fällt hingegen die Belastung auf der neu ausgewiesenen Stichstraße ins Plangebiet, von der vor allem die beiden unmittelbaren Nachbargrundstücke im Bereich der Einmündung in die Dorfstraße betroffen sind. Dies insbesondere deshalb, weil die zwischen den betroffenen Nachbargrundstücken hierfür genutzte Teilfläche zumindest seit bereits geraumer Zeit als Wohn- bzw. Gartengrundstück genutzt wurde und der Verkehrslärm in diesem Bereich demzufolge nicht allein als verstärkt, sondern als völlig neu hinzukommend zu werten ist. Dennoch hält die Stadt Putbus die an dieser Stelle geplante Wohnstraße für die einzig richtige Variante, da hier vor allem die wenigsten Bewohner und Urlaubsgäste vom durch den neuen Verkehr entstehenden Beeinträchtigungen betroffen sind.

Die örtliche Anordnung der Straße ergibt sich aufgrund der funktionalen und gegenständlichen Orientierung im Raum. Die aufgrund des Verlaufes der örtlichen Grundstücksgrenzen ungünstige, vom Sachdienst Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern-Rügen als ‚Spitzkehre‘ kritisierte, Einmündung in die Dorfstraße war bereits im Rahmen der Ursprungsplanung als alternativlos erkannt worden, da ein zur Optimierung erforderlicher Flächentausch seinerzeit von den betroffenen Anwohnern als unerwünscht ermittelt worden war. Schließlich ist die Befahrbarkeit durch dreiaxelige LKW mit einer Länge von bis zu 10 Metern auch in der vorliegend geplanten, nicht optimalen Form ohne Einschränkung gegeben. Als nachteilig verbleibt lediglich die hierdurch bedingte, in geringem Abstand zum Wohngebäude 40a verlaufende Straßenführung.

Zudem sind sowohl der durch den Straßenbau bedingte Versiegelungsgrad und die Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die zu erwartenden Baukosten mit der gewählten Variante am geringsten. Die Stadt Putbus folgt hier städtebaulichen Grundsätzen der Reduzierung des Eingriffs in die Umwelt auf ein notwendiges Maß und des sparsamen Umgangs mit Ressourcen sowie mit Grund und Boden. Die Stadt Putbus gewichtet die Belange der betroffenen Nachbareigentümer in diesem Zusammenhang geringer, dies in der Überzeugung, dass die weiterhin geprüften und schließlich verworfenen Erschließungsvarianten mit erheblich größeren Beeinträchtigungen für die Umwelt und das Allgemeinwohl verbunden wären.

Der voranstehend beschriebene Konflikt an sich ist eine jedweder baulichen Entwicklung innewohnende Gesetzmäßigkeit. Demgemäß kann es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, Beeinträchtigungen von Schutzgütern vollends auszuschließen, sondern selbige möglichst nicht zu einer Erheblichkeit gelangen zu lassen. Aus diesem Grund hat die Stadt Putbus ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung des durch die geplante Wohnstraße zu erwartenden Verkehrslärms in Auftrag gegeben (siehe Anlage).

Der neue Wohnweg wird mit einem Abstand von durchschnittlich 2 bis 3 m zu den im Bereich der Einmündung zur Dorfstraße angrenzenden Nachbargrundstücken geführt, so dass eine angemessene Abschirmung ermöglicht ist. Dabei ist das Gebäude Neuendorf 40a (Flurstück 54/3) sehr dicht an der neu geplanten Gebietszufahrt belegen und mit bis zu 10 dB am stärksten von der Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen betroffen. An der Nordseite des Gebäudes Neuendorf 40a wird ein Beurteilungspegel von tags maximal 48 dB(A) und nachts 41 dB(A) hervorgerufen werden. Nimmt man auch für die angrenzende Umgebung des Plangebietes den Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO an, ist in der Nachtzeit eine Überschreitung des im WR geltenden Orientierungswertes von 1 dB zu erwarten. Auch noch an der Ostseite des Gebäudes ist ebenfalls eine Überschreitung des o. a. Nacht-Orientierungswertes zu erwarten. Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert eingehalten.

Zwecks Ausschluss der Überschreitung des o. a. Orientierungswertes am Gebäude Neuendorf 40a für die Nachtzeit hat die Stadt Putbus die Möglichkeit und Wirkung einer aktiven Schallschutzmaßnahme am Emissionsort ermitteln lassen. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass im betroffenen Bereich der neuen Gebietszufahrt eine Schallschutzwand mit mindestens 12 m Länge und ca. 1,8 m Höhe in einem Abstand von ca. 1,3 m zur Plangebietsgrenze zu errichten ist, die ein Schalldämm-Maß von $R \geq 15$ dB aufweisen muss. Der o. a. nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) wird danach auch am Gebäude Neuendorf 40a unterschritten.

Da ebenfalls im Bereich der Einmündung in die Dorfstraße die Anlage eines Bereitstellungsplatzes für die Abfallbehälter am Abholtag erforderlich ist, hat die Stadt Putbus entschieden, die Länge der Schallschutzwand auch über diesen Bereich hinweg festzusetzen. Die Gestalt und Höhe der Lärmschutzwand sind vergleichbar mit einer herkömmlichen Einfriedung. Mittels fernerhin beidseitiger Pflanzfestsetzung sollen mögliche Irritationen des Ortsbildes minimiert werden.

Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen privaten und öffentlichen Belange handelt es sich bei der zur Erschließung des Gebietes gewählten Variante um die insgesamt schonendere Variante (siehe auch Abschnitt 4.1).

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht umfasst als gesonderter Teil der Planbegründung alle im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan relevante Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt.

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ der Stadt Putbus liegt nördlich der Dorfstraße und umfasst den ca. 1,05 ha. Mit dem Bebauungsplan werden aktuell folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Ausweisung eines reinen Wohngebietes
- Zufahrtsstraße, verkehrsberuhigt
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden zur Eingrünung
- Ausweisung von privaten Grünflächen parallel der Zufahrtstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen sowie im 150 Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuausweisung von Wohnflächen und ermöglicht das Bauen in zweiter Reihe, so wie westlich und östlich des Geltungsbereiches bereits geschehen. Die Planung ist entsprechend ortsgebunden und an anderer Stelle in Neuendorf nicht zu realisieren.

6.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ der Stadt Putbus wird im

- FNP teilweise als Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der FNP ist daher im Parallelverfahren den aktuellen Planungen anzupassen.
- Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Fortschreibung LUNG M-V 2009) gibt für den Geltungsbereich und das Umfeld folgende Hinweise:

1. keine besondere Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume,
2. mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Bodens,
3. günstige Schutzfunktion des Grundwassers,
4. sehr hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes,
5. geringe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume,
6. mittlere Wassererosionsgefährdung im Offenland.

Sonstige Fachpläne des Abfalls-, Wasser- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den überplanten Bereich nicht vor.

6.3 Bestandaufnahme des Umweltzustandes, Bewertung der Auswirkungen

Das Plangebiet wird zurzeit nahezu vollständig und intensiv als Weide für Schafe und Pferde genutzt. Je nach Bedarf werden die Flächen mit mobilen stromführenden Zäunen parzelliert und den Tieren zur Verfügung gestellt. Der südliche Bereich (geschütztes Landröhricht) wird unregelmäßig gemäht.

Vor einigen Jahren wurde die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches noch ackerbaulich genutzt. Aufgrund des abfallenden Geländes ist der südliche Bereich durch periodisch schwankende Feuchtigkeit geprägt. Die dort bestehenden Dränanlagen sind nach Baumaßnahmen auf dem angrenzenden Flurstück 58 nicht mehr funktionstüchtig, so dass die frühere landwirtschaftliche Nutzung hier eingestellt wurde und sich Röhricht entwickelte. Das Flurstück 56, die heutige Zufahrt, ist als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB anzusprechen und war mit einem kleinen Wohnhaus (ursprünglich Gartenhaus) bebaut. Für den unbebauten Bereich des Plangebietes wurde durch die Stadt Putbus 2016 eine Ergänzungssatzung aufgestellt und damit der Bereich dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zugeschlagen. Ergänzend wurden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WR) sowie örtlich Bauvorschriften (ausschließlich Rohrdeckung) erlassen. Bisher sind im Bereich der Ergänzungssatzung keine Wohngebäude errichtet worden. Die Ergänzungssatzung wurde nachfolgend durch Gerichtsurteil als unwirksam erklärt.

Das Plangebiet wird im Norden von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen begrenzt. Im Süden trennen die bestehende Bebauung der Ortslage und die Dorfstraße den Planbereich vom Uferstreifen des Greifswalder Boddens. Im Westen sowie Osten grenzen angesichts einer örtlichen Bautiefe von knapp 90 m (Dorfstraße Nr. 39, 49) ebenfalls Siedlungsflächen mit Baurecht nach § 34 BauGB an (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018).

Im Folgenden wird auf die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevanten Parameter kurz eingegangen.

6.3.1 Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und hat somit eine besondere Bedeutung für die Erholung bzw. für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der ökologischen Funktionen der Landschaft in diesem Raum. Es ist über die Dorfstraße im Ort gut angebunden und kann auch zu Fuß oder per Rad von Lauterbach, Wreechen oder Putbus erreicht werden.

Mit der vorliegenden B-Planung wird die Ortslage Neuendorf nur um wenige Baufelder zu Wohnzwecken ergänzt, der daraus resultierende zusätzliche Verkehr auf der Dorfstraße und ins Gebiet ist gering.

Durch das Vorhaben verursachte erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Von dem Verkehr auf der neuen Stichstraße sind nur die beiden unmittelbaren Nachbargrundstück

betroffen. Der Bau einer bepflanzten Lärmschutzwand geringer Höhe mindert die Schallausbreitung zusätzlich in diesem Bereich. Nach Norden erfolgen Pflanzmaßnahmen entlang des Ackers.

Erhebliche Eingriffe, die sich auf die Gesundheit der Menschen auswirken könnten, sind nicht zu erwarten. Die Lage am Bodden führt zu keinen klimatischen Belastungen. Das vielfältige Angebot zur Erholung oder sportlichen Betätigungen im Raum Lauterbach-Neuendorf tragen zur Entspannung und zur Gesunderhaltung des Menschen bei.

Durch die zusätzliche Bebauung zwischen bereits bestehender Wohnbebauung und Ferienhäusern in Neuendorf werden keine immissionsschutzrechtlichen Probleme erwartet. Erkenntnisse über Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetische Felder im Zusammenhang mit der Planung liegen nicht vor. Die Entsorgung von Abfällen etc. ist gesichert.

Bau-, anlage- und nutzungsbedingt werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen, deren Wohnumfeld oder deren Gesundheit durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erwartet.

6.3.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt gemäß vorliegender Abgrenzung (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) in ca. 240 m Entfernung zur Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Putbus (Nr. 1646-03). Die Grundwasserhöhengleichen liegen in der Stadt Putbus bei bis zu 40 m über NN, sinken in Richtung Neuendorf kontinuierlich und befindet sich am Bodden dann mit Null Metern auf NN-Höhe. Die Grundwasserbewegung verläuft von Norden nach Süden. Die Geschütztheit des Grundwassers ist im Plangebiet hoch, da die Mächtigkeit bindiger Deckschichten mehr als 10 m beträgt und der Grundwasserleiter bedeckt ist. Die Grundwasserversorgung im Plangebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018).

Still- und Fließgewässer oder Quellbereiche werden nicht überplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird durch die Reetdächer teilweise zurückgehalten oder kann auf den Grundstücksfreiflächen sowie teilversiegelten Flächen versickert werden. Mäßig verschmutztes Regenwasser kann über die zentrale Regenwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Grundwasserneubildungsrate wird somit vermieden.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den bereits seit Jahren im Umfeld vorhandenen Siedlungsbereich wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme keine negativen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet haben und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Bei Starkregenereignisse kann sich ggf. Hangwasser im südlichen Plangebiet aufstauen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist bei einem 10 bis 20-jährigen Ereignis ein potentieller Überflutungsraum durch Wasser des Greifswalder Boddens. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

6.3.3 Boden und Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von zwischen ca. 1,3 m und 10,9 m über HN und wird zurzeit durch Pferde und Schafe intensiv beweidet.

Nach der Geologischen Karte herrschen im Plangebiet grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme vor. Böden mit besonderen Standortverhältnissen und Schutzfunktionen für den Naturhaushalt sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand eines Siedlungsbandes. Die unmittelbare Umgebung ist, mit Ausnahme der in nördlicher Richtung anschließenden Flächen, bereits durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Altlastenstandorte oder –verdachtsflächen sind zurzeit nicht bekannt.

Zum Erhalt von Restfunktionen der Bodenschichten wird neben der Möglichkeit der Versickerung vor Ort, z.B. in Pflanzflächen auch der Erhalt bzw. die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Zuwegungen und Stellplätze angestrebt, um so erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden.

6.3.4 Klima, Luft, Klimawandel

Rügen wird großräumig vom „Ostdeutschen Küstenklima“ bestimmt. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern (aus: raith, hertelt, fuß 2018).

Das örtliche Mikroklima wird vom Greifswalder Bodden und den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Die exponierte Lage am Bodden mit ständigem Windeinfluss, die geplante, nicht flächige Befestigung der Bodenoberfläche, die Reetdächer und eine Durchgrünung verhindern eine starke Aufheizung des Plangebietes.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Wasserfläche des Boddens trägt darüber hinaus zur Kühlung über Verdunstung bei. Beides wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus.

Mit Überschreitungen von Grenzwerten einzelner Luftschadstoffe ist gemäß des Luftgüteberichtes 2022 (LUNG M-V) im Raum Putbus kaum zu rechnen. Die Werte sind in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb der Ballungszentren allgemein sehr niedrig. Die ländlichen Messstationen zeigten vereinzelt in den Sommermonaten geringfügige Erhöhungen bei Feinstaub, bedingt durch lange oder heiße Trockenperioden und verbunden mit Staubaufwirbelungen. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen in der Regel unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Ökosystemen (39. BImSchVO).

Die Informationsschwelle für Ozon von $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wurde 2022 an einer Messstelle (Garz) für drei Stunden überschritten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas oder der Luftqualität durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ oder der späteren Nutzung des Gebietes sind aufgrund der ländlichen und gleichzeitig küsten- und windexponierten Lage nicht zu erwarten. Eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen, auch unter Verwendung von hitze- und trockenheitsresistenten Pflanzenarten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet mindern die Auswirkungen zunehmender Hitzetage.

6.3.5 Schutzgebiete und -zonen, geschützte Biotop und Geotope, geschützte Bäume, sonstige Biotop

Der Ort Neuendorf liegt innerhalb eines wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

- EU-Vogelschutzgebiet SPA DE 1747-402: Südlich der Dorfstraße liegt die Grenze des Vogelschutzgebietes DE 1747-402 „*Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*“. Die Abgrenzung entlang des Boddens ist aufgrund von Digitalisierungsungenauigkeiten nicht eindeutig. Das Schutzgebiet ist durch die bestehende Ortslage (Dorfstraße 40, 42, 43) sowie die uferbegleitende Dorfstraße getrennt. Die Verträglichkeit wurde standort- und nutzungsspezifisch im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung Neuendorf nachgewiesen.
- GGB-Gebiet DE 1747-301: Südlich des Plangebiets liegt das GGB-Gebiet DE 1747-301 „*Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom*“. Die Zufahrt zum Plangebiet tangiert aufgrund von Digitalisierungsungenauigkeiten das Schutzgebiet. Der

tatsächliche Grenzverlauf ist südlich der Dorfstraße anzunehmen. Die Verträglichkeit wurde standort- und nutzungsspezifisch im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung Neuendorf nachgewiesen (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018). Für das Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet (STAATLICHES AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT VORPOMMERN 2011) mit Details zu geplanten Maßnahmen.

- Biosphärenreservat Südost-Rügen, Zone III (Entwicklungszone, LSG mit zentraler Bedeutung): Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen, die als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung ausgewiesen ist („Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“ vom 12. September 1990, § 5 Abs. 1). Gemäß der Verordnung sind in der Schutzzone III durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert der Landschaft zu erhalten.
- Aufgrund der Lage des Vorhabens am Bodden sind darüber hinaus auch die Belange des Küstenschutzes zu beachten. Die betroffenen Flächen liegen zurzeit vollständig im 150 m - Küstenschutz- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) und in der 200 m Bauverbotszone nach LWaG M-V. Im weiteren Verfahren sind Ausnahmen zu beantragen.
- Trinkwasserschutzzone „Putbus“: Nördlich des Plangebietes liegt das Wasserschutzgebiet „Putbus (MV_WSG_1646_03)“, Schutzzone III in rund 240 Metern Entfernung.

Nach aktuellem Biotopverzeichnis sind für das Plangebiet bzw. die nähere Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen. Im Plangebiet konnte sich jedoch aufgrund gestörter Drainagen ein Röhricht entwickeln, das gemäß § 20 NatSchAG M-V als geschütztes Biotop anzusprechen ist. Das Röhricht wurde in den vergangenen Jahren nach Möglichkeit (Vernässungsgrad) witterungsabhängig gemäht und bewirtschaftet. Geschützte Geotope sind nicht im Geltungsbereich nachgewiesen.

Geschützte Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen oder Alleen sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Putbus und § 18 NatSchAG M-V von der Planung nicht betroffen (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018). Im Zuge des Verfahrens sind vor Umsetzung der Planung die aktuellen Stammumfänge der Gehölze nochmals zu überprüfen.

Die Landfläche um Neuendorf liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ (Landschaftseinheit 210 Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar), die vorgelagerte Wasserfläche wird der Landschaftszone „Arkonasee“ (Landschaftseinheit 0b4 Greifswalder Bodden) zugeordnet.

Die heutige potenziell natürliche Vegetation wäre im Plangebiet überwiegend den Buchenwäldern basen- und kalkreicher Standorte zugeordnet. Die aktuelle Vegetation im Plangebiet und darüber hinaus entspricht jedoch nicht mehr der potenziell natürlichen, da anthropogene Nutzungen überwiegen und Siedlungsbiotope ausgebildet sind. Der Bestandsplan wurde entsprechend der aktuellen Nutzung im Jahr 2023 angepasst. Die Ackerfläche und der Hausgarten, Stand 2018, wurde nun als Grünland mit intensiver Weidenutzung dargestellt.

Tabelle: Zusammenfassung der dominanten Biotoptypen im Plangebiet, Stand 2023 – Einstufung nach (HzE 2019)

Biotoptyp – Nr.	Biotoptyp (Code)
6.2.2	Schilf-Landröhricht (§, VRL), als Sekundärbiotop entstanden
9.3.2	Grünland, intensive Weidenutzung (GIM)
14.5.1	Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

14.7.3

Baustraße, teilversiegelt (OVU)

Der Bestandsplan ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.3.6 Fauna

In Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige Naturschutzbehörde erfolgten im Mai 2023 ergänzende Erfassungen zu den Brutvögeln, hier insbesondere zum Vorkommen der Schleiereule (*Tyto alba*), die im alten Trafohaus seit einigen Jahren brütet. Im Herbst 2023 erfolgte zudem eine Kontrolle des Plangebietes auf sichtbare Mauselöcher.

Das Trafohaus bleibt als nutzbarer Brutplatz erhalten und wird ggf. auch für andere Arten zugänglich gemacht. Die Ergebnisse der Erfassungen und deren Bewertung sowie Angaben zu anderen Tiergruppen sind im Artenschutzfachbeitrag (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2024) dargestellt. Es werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer CEF-Maßnahme für die Schleiereule keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

6.3.7 Landschafts- bzw. Ortsbildbild

Nach RAITH, HERTELT, FUß (2018) gehört das Plangebiet großräumig zum Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird es in den Landschaftsbildraum „Landschaft um Garz und Putbus – Hochrügen“(Nr.II 6 -33) eingeordnet. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe 4 (sehr hoch) zugeordnet (LAUN 1996).

Die Landschaft um Neuendorf hat wegen der weitreichenden Blickbeziehungen aus den Hügeln über den Bodden und der Erholungseignung eine hohe visuelle Empfindlichkeit.

Das Plangebiet wird aktuell, abweichend von 2018, als intensives Weideland von Schafen und Pferden genutzt. Die Flächen sind verdichtet. Das Gebiet ist dreiseitig von Bebauung und genutzten Grundstückflächen mit wenigen Großbäumen und Hecken sowie Scherrasen umgeben. Im Norden grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden, die hinsichtlich Nutzung, Größe und Gestaltung dem Ortsbild entsprechen und sich in die Reihe der bestehenden Wohnbebauung einfügen, wird dieser Teil von Neuendorf baulich arrondiert. Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Die Einfügung der zukünftigen Gebäude wird durch Festlegungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften gesichert (Festlegung aus reetgedeckte Steildächer). Die wertvolle Sichtbeziehung vom Putbuser Landschaftspark auf den Greifswalder Bodden wird aufgrund der Topographie sowie durch die eingeschossige Bebauung nicht beeinträchtigt (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018).

Die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt durch den Pflanzstreifen im Norden. Hier können heimische, schnellwachsende Bäumen (Hochstämmen) und Großsträuchern Verwendung finden.

6.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind zurzeit keine (Boden-)Denkmale bekannt. Nach RAITH, HERTELT, FUß (2018) ist für bestimmte Teilflächen das Vorhandensein von Bodendenkmalen angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen nahe liegend bzw. muss ernsthaft angenommen werden.

Bei Bauarbeiten können daher jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der

Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

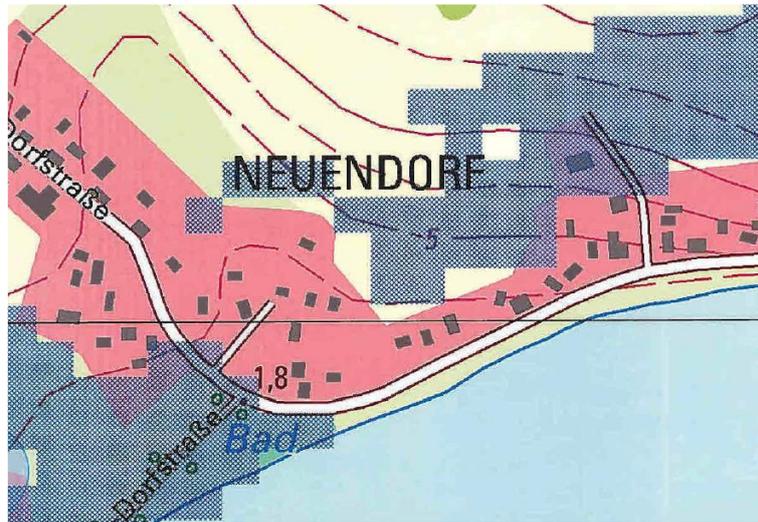


Abb.: Verdachtsflächen für Bodendenkmale (aus: RAITH, HERTELT, FUß 2018)

Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodenfunden werden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Lage und Nutzung von Sachgütern oder vorhandenen Leitungen, hier ggf. alte Drainageleitungen, die den Hang entwässern, wird bei der Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

6.3.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen, sind nicht bekannt.

6.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Bestand unverändert. Eine Bebauung wäre nicht möglich.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Auswirkungen

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter bei:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zum Erhalt von Bodenfunktionen und Bodenfeuchte.
- Baufeldberäumung unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß Artenschutzfachbeitrag (PLANUNGSBÜRO SEPPELER 2024); Abstimmung mit Biosphärenreservatsamt im weiteren Verfahren zur Schleiereule (*Tyto alba*).
- Erhalt von Bäumen, sofern möglich; Erhalt und Neuschaffung von Habitatstrukturen für einzelne Arten.
- Schaffung neuer Pflanzflächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zum Biotopverbund, als Lebensraum für Siedlungsarten und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet.

- Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch organische Farbgebung der Gebäudefassaden oder Fassadenbegrünung.
- Schonende Lagerung von Baumaterialien und Baustoffen, Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung im Bereich nicht überbaubarer Flächen.
- Lagerung von Treibstoff und Schmiermitteln für Maschinen und Betankung der Maschinen nur auf entsprechend gesicherten Standorten zur Vermeidung einer Versickerung in den Boden.
- Bevorzugte Verwendung von Geräten und Maschinen mit biologisch abbaubaren Ölen in der Bauphase.
- Ordnungsgemäße Entsorgung potenziell boden-, wasser- und luftbelastender Stoffe, die während der Bau- oder Nutzungsphase anfallen können.
- Ausschluss lärmintensiver Arbeiten in der Dämmerung oder während der Nachtstunden zum Schutz störempfindlicher Tierarten.
- Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung und ggf. einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB).
- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet, Versickerung vor Ort und / oder zur Bewässerung von Pflanzflächen durch Ableitung in Pflanzmulden.
- Installation von Photovoltaikanlagen, wo es Neigung, Exposition und Material des Daches erlauben.
- Außenbeleuchtung mit keinem oder geringen UV- / IR-Anteil zwischen 2.400 K und 2.700 K zur Verringerung der Störung von Fledermäusen, Vögeln oder Insekten aus der Umgebung; bodenwärtsgerichteter Strahl, Abblendung nach oben und seitwärts.
- Berücksichtigung des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, BfN-Skripten 543 (SCHROER et al.)
- Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stand 2018 konnte nicht übernommen werden und wird nach den Vorgaben des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen im weiteren Verfahren überarbeitet und ergänzt. Der Bestandplan wurde angepasst.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur Verringerung von Auswirkungen von besonderer Bedeutung. Die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen oder Verzögerung des Abflusses vermindern den schnellen Oberflächenabfluss bei Extremwetterereignissen. Hierdurch bleiben die mikroklimatisch günstigen Bedingungen im Plangebiet erhalten.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichtes lagen der aktuelle Vermessungsplan und der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ der Stadt Putbus aus dem Jahr 2018 (RAITH, HERTELT, FUß) sowie der Vorentwurf 03/2024 (ARNO MILL, ÖBVI) vor.

Im Jahr 2023 wurden ergänzend faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Artenschutzfachbeitrag im Detail dargestellt und die Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Schleiereule mit der zuständigen Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren abgestimmt.

Darüber hinaus wurden ausgewertet: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (2009), Managementplan für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, aktuelle Luftbilder und die allgemein zugänglichen Umweltdaten (LUNG M-V, abgefragt 1/2024). Für die vorliegende

Bauleitplanung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

6.7 Monitoring, Zusammenfassung nach BauGB, Anlage 1

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den B-Plan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ der Stadt Putbus unter Berücksichtigung des derzeitigen Planstandes (ARNO MILL 03/2024) und der voraussichtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erwartet. Es handelt sich um die Überplanung einer heute intensiv genutzten Weide.

Folgende Maßnahmen sind im späteren Monitoring zu kontrollieren:

- Umsetzung der Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft.
- Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes
- Berücksichtigung und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen.
- Berücksichtigung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Vermeidungsmaßnahmen, CEF – Maßnahme Schleiereule);
- Kontrolle der Pflanzmaßnahmen innerhalb von 3 Jahren, soweit erforderlich, zur Sicherstellung des Anwachsens

In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung voraussichtlich resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt zusammengefasst dargestellt:

Tabelle: Zusammenfassung nach BauGB

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase oder der späteren Nutzung, Verkehr ins Plangebiet wird sich etwas erhöhen, Sicht- und Lärmschutzmaßnahme möglich	keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder bei extremer Trockenheit und Wind (Staubentwicklung)	werden nicht erwartet
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen, teilweiser Verlust von Biotopen oder Funktionsverlust/-änderung, ohne erhebliche Auswirkungen auf Teilflächen des Vogelschutzgebietes oder auf FFH-Lebensraumtypen und Zielarten des GGB-Gebietes, auf streng geschützte Arten oder Europäische Vogelarten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie CEF-Maßnahme für die Schleiereule	keine Bauarbeiten in der Dämmerung; Beachtung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz; Ablenkung von Lichtquellen nach oben und zur Seite, niedrige UV / IR-Anteil im Bereich von 2.400 K bis max. 2.700 K; Vogelschutzglas; Schaffung neuer Lebensräume durch Ergänzung von Hecken, Einzelbäumen und Sträuchern im Plangebiet; Schaffung eines weiteren Bruthabitats für die Schleiereule.	werden nicht erwartet
Boden	Verlust einer ehemaligen Ackerfläche, die zurzeit als intensives Grünland genutzt wird, mit Verringerung von Bodenfunktionen durch Vollversiegelungen.	Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für Wege und Stellplätze, verzögerter Abfluss durch Fassadenbegrünung und Reetdächer möglich, Versickerung des Niederschlagswassers in Pflanzflächen oder -mulden zum Erhalt von Bodenfunktionen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet zur Förderung der Durchwurzelung des Bodens nach Fertigstellung der Gebäude	werden nicht erwartet
Grundwasser	Verlust oder Einschränkung der Flächen zur Versickerung, Verringerung der Grundwasser-	(Teil-)Versickerung der Niederschläge vor Ort, z.B. in Pflanz-	werden nicht erwartet

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
	neubildungsrate	flächen oder in Bereichen mit versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung möglich	
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche	Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Fassadenbegrünung und Reetdächer, Versickerung vor Ort zur Verbesserung des Mikroklimas	werden nicht erwartet
Landschafts-/ Ortsbild	optische Veränderung durch Befestigung oder Nutzung von Flächen in Hanglage	Eingrünung des Plangebietes nach Norden durch Heckenpflanzung, Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen, organische Farbgebung der Gebäudefassaden, Fassadenbegrünung	werden nicht erwartet
Kultur und Sachgüter	Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, können aber nicht ausgeschlossen werden, Sachgüter sind bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen	Kontrolle auf Bodendenkmale vor Baubeginn und ggf. Sicherung; Abstimmung bzgl. Sachgüter erforderlich	werden nicht erwartet

7. Zusammenfassung

Im Ortsteil Neuendorf ist der Bebauungsplan Nr. XXXI-B-17 „Wohngebiet Neuendorf“ seit 2018 in Kraft. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbaurandmobilisierung und weiteren Ortsentwicklung in einem *Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO* geregelt.

Mit Urteil vom 27. April 2021 hat das Oberverwaltungsgericht M-V, Greifswald (3 K 428/18 OVG) den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nach der Urteilsbegründung leidet der Bebauungsplan an einem Verfahrensfehler. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht vollumfänglich den Voraussetzungen der Rechtsgrundlage für das gewählte beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB. Zudem liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.

In ihrer öffentlichen Sitzung am 28. November 2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Putbus die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, dies zunächst durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung der Fehler nach § 214 Abs. 4 BauGB.

Mit der Entscheidung vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB festgestellt. Als Reaktion auf die Entscheidung hat der Gesetzgeber unter dem 01.01.2024 den § 13b BauGB aufgehoben und § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Aufgrund der mit der neuen Rechtslage verbundenen Unwägbarkeiten hat die Stadt Putbus entschieden, die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens zur Planerhaltung nicht mehr als ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen, sondern zur Aufstellung ein neues zweistufiges Regelverfahren einzuleiten.

Im hier vorliegend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wurden die bisher unzureichend in der Abwägung berücksichtigten alternativen Erschließungsmöglichkeiten in die Abwägung eingestellt und die vom Gericht als unzureichend kritisierte Gewichtung beachtlicher privater Belange überprüft und ergänzt. Das fernerhin vom Normenkontrollgericht beanstandete Fehlen des Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulässigkeit kleiner Beherbergungsbetriebe ist nach dem Wechsel ins zweistufige Aufstellungsverfahren nicht mehr von Belang. Aufgrund des städte-

baulichen Planziels zur Stärkung der Wohnfunktion des Ortsteiles gelangt der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dennoch zur Anwendung.

Das Grundzentrum Putbus versorgt die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur der Stadt wird insbesondere durch die Rolle der Stadt als Grundzentrum als auch durch die Schlüsselrolle als Hafenstandort bestimmt. Nach 4.1(3) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Der Ortsteil Neuendorf ist ein sehr geschätzter Wohn- und Beherbergungsstandort (Bodenleitwert 235 Euro/m² lt. Bodenleitwertkarte 2022). Entscheidend wirkt sich die Lage im Landschaftsraum aus. Die direkte Lage am Rügischen Bodden mit Blick auf die Insel Vilm sowie die innerörtliche Nachbarschaft zum Stadthafen sind integrierende Besonderheiten. Die fußläufige Erreichbarkeit des Hafengebietes und der Goor stellt sowohl für die Bewohner des Ortsteiles als auch für Feriengäste ein bedeutendes Standortmerkmal dar.

Mit Aufstellung des BP Nr. XXXI-B-17 übt die Stadt Putbus ihre kommunale Steuerungsaufgabe im Rahmen ihrer Satzungsbefugnis aus und greift auf diese Weise einer fortwährend wesensfremden Entwicklung des Ortsteiles vor. Vorrangiges Ziel der Planung ist die sowohl quantitativ begrenzte als auch bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterung des Ortsteiles Neuendorf. Die verträglich zu integrierende Ortserweiterung hat vor allem stabilisierende Funktion und dient einerseits der Wahrung der Aufenthaltsqualität als Wohnstandort und andererseits der Minderung bzw. Verlangsamung des örtlich seit Jahren wirkenden Verdrängungsprozesses von (Dauer-)Wohnnutzungen hin zu überwiegend auf die Sommersaison reduzierte Erholungs- und Freizeitwohnformen.

Angesichts der geringfügigen Größenordnung begründet die geplante Erweiterung des Ortsteiles Neuendorf keinen beachtlichen gemeindlichen Wohnbedarf oder gar Abwanderungsgewinne aus umliegenden Gemeinden, kann aber durch konsequenten Ausschluss der Fremdenbeherbergung und eine allein schon hierdurch erzielbare ganzjährige Belebung des Ortsbildes einen Beitrag leisten, voranstehend beschriebenem Konflikt entgegenzuwirken.

Die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen fügen sich in die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Ortsbild des Ortsteils Neuendorf ein. Die Planung beschränkt sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Stadt Putbus. Die Siedlungserweiterung erfolgt direkt angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Anbindung an die dörfliche Infrastruktur. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann ergänzend hergestellt werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes wurden die einzelnen Festsetzungen zu *Art und Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise*, zu den *überbaubaren Grundstücksflächen* und zu den *Örtlichen Bauvorschriften* überprüft und sofern erforderlich angepasst bzw. ergänzt. Der bestehende Plan behält im Übrigen seine Gültigkeit. Danach umfasst der Entwurf des Bebauungsplanes weiterhin den ursprünglich zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen zur Eingliederung angrenzend vorgeprägter Flächen in den Siedlungsbereich zwecks Deckung des Wohnbedarfs. Die Planänderung stellt vor allem eine Berichtigung der gerichtlich verlautbarten Mängel des Bebauungsplanes dar. Das zugrunde liegende Leitbild und die planerischen Grundgedanken bleiben erhalten.

Im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Putbus ist die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckte Teilfläche zu einem Teil als *Wohnbauflächen* und zu einem Teil als *Flächen für die Landwirtschaft* ausgewiesen. Letztere Darstellung ist für den zu überplanenden Bereich ebenfalls in *Wohnbauflächen* zu ändern. Die Änderung des FNP hat im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfolgen. Nach erfolgter Änderung des FNP wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402) und an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung

DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“. Die Planung erlaubt keine Vorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten und keine Aktivitäten, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Die durch das Plangebiet betroffenen Schutzgebiete und -objekte werden ermittelt und finden entsprechende Beachtung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erwartet bzw. können vermieden werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und aus dem Plangebiet selbst ergeben, wurden ermittelt und sind zu bewältigen. Städtebauliche Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs werden berücksichtigt, eine nachhaltige Entwicklung wird angestrebt.

Der Umweltbericht nach §§ 2 (4) ,2a BauGB als gesonderter Teil der Planbegründung umfasst alle im Zusammenhang mit der Planung relevanten Umweltbelange und wird in Anlehnung an die ANLAGE 1 des BauGB erstellt. Die Umweltbelange werden geprüft, entsprechend geltenden Fachgesetzen, Richtlinien und Verordnungen auf Bundes- und Landesebene sowie anhand von Fachplanungen berücksichtigt und im Umweltbericht aufgezeigt. Die im Umweltbericht zu treffenden Aussagen entsprechen dem umweltrelevanten Abwägungsmaterial.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in Umfang und Wertigkeit erfasst wird. Die Wirkungen auf Schutzfaktoren werden vor/nach dem Eingriff verglichen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden ermittelt und festgesetzt bzw. ggf. im Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger vereinbart.

Putbus, März 2024

8. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** vom 13. Juli 2011 letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Natur-schutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Putbus** vom 14. März 2008
- **Satzung der Stadt Putbus über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 15. August 2006

9. Quellenverzeichnis

Planungen / Gutachten / Karten / Protokolle

- **Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Putbus**, wirksam seit 2001
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP 2010)**, wirksam seit September 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern
- **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**, Erste Fortschreibung, LUNG M-V 2009
- **Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE)**, Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018)
- **Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand**, Stand August 2012, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt M-V
- **Jahresbericht zur Luftgüte des Jahres 2020**, LUNG M-V 2021
- **Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung**, LUNG M-V, Stand 02.07.2012
- **Entwurfsvermessung**, ÖbVI Arno Mill, 18528 Sehlen, Maßstab 1:500, Stand März 2023

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, zuletzt eingesehen im März 2023
- **Geoportale des Landkreises Vorpommern-Rügen**, geoport.landkreis-vorpommern-ruegen.de, zuletzt eingesehen im April 2023