

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Rahmenplan „Goor“

Gemeinde Putgarten / Rügen

Endfassung

Stand 02.08.2011

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung	2
1.2) Ziele der Planung.....	2
1.3) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung.....	3
1.4) Zustand des Plangebiets.....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
1.4.2) Schutzgebiete.....	8
1.4.3) Denkmalschutz.....	8
1.4.4) Steilufer / Küstenrückgang.....	9
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	10
2) Städtebauliche Planung	11
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	11
2.2) Erschließung.....	12
2.3) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für die weitere Planung.....	13

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets/ derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst den bebauten Bereich des Siedlungsbereichs Goor. Das Plangebiet umfasst rund 4.7 ha (davon ca. 2,0 ha Siedlungsbereich) und grenzt

- im Norden, Osten und Westen an Ackerflächen,
- im Süden an die Steilküste.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll eine behutsame Entwicklung des Weilers Goor vorbereitet werden. Da sich die Entwicklung auf kleinere Einzelmaßnahmen beschränken wird, wird mit dem Rahmenplan ein einheitliches Gesamtkonzept für den Siedlungsbereich Goor erarbeitet.

Im Zentrum der Planung stehen folgende Fragen:

- Sicherung der überlieferten Siedlungsstruktur,
- Nutzung bestehender Gebäude.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Putgarten stellt für den Weiler Goor ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriengebiet“ dar, das sich als rund 50 m tiefer Streifen entlang der Gemeindestraße zieht. Als Nutzungen werden „Beherbergung, Freizeitwohnen, touristische Infrastruktur sowie untergeordnet Wohnen“ angegeben.

Die nördlichen Flächen, in den sich verschiedene Teiche (Biotop) befinden, sind als Maßnahmefläche für den Naturschutz dargestellt.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

In der Begründung wird für das Feriengebiets Goor ausgeführt: „Die kleine Ortslage Goor ist durch eine breite Nutzungsmischung geprägt. Dem Augenschein nach dominieren touristische Nutzungen. Es bestehen Wochenend- und Ferienhäuser, eine kleine gastronomische Einrichtung („Radlerrast“) sowie eine Surf- und Tauchschule. Gemäß Melderegister sind unter den Adressen Goor 2, Goor 4, Goor 5 insgesamt 10 Einwohner gemeldet.

Der Ort weist eine klare städtebauliche Struktur auf. Die Grundstücke sind bebaut, die Hauptgebäude wurden in den letzten Jahren weitgehend erneuert. Ein Entwicklungspotenzial bieten vor allem die derzeit ungenutzten (ehem. landwirtschaftlichen) Nebengebäude, deren Umnutzung derzeit durch den Außenbereichsstatus blockiert wird.“

Nachrichtlich wurde in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zudem als Fläche ohne Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation gekennzeichnet. Entlang des Steilufers wird nachrichtlich auf den Gefährdungsbereich bei möglichem Küstenrückgang hingewiesen (vgl. 1.4.3).

1.3.2) Erfordernisse der Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist der Bereich überlagernd als Tourismusschwerpunktraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Der Küstenradwanderweg ist als als Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes ausgewiesen.

Die Darstellung als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege wird mit dem Vorliegen eines naturnahen Küstenabschnitts (nach Gutachterlichem Landschaftsprogramm) begründet. Bei der Abwägung sind gemäß Begründung zum RREP sind in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege auch landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, rohstoffwirtschaftliche und andere Funktionen zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Abbildung 3a und b: Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus dem Weiler Goor, der bereits 1296 erstmalig urkundlich erwähnt wurde. Die Statistik von 1840 weist Goor als Bauerndorf mit 38 Einwohnern aus. Die topographische Karte von 1886 zeigt in Goor drei große Hofstellen (Dreiseithöfe), die heute noch ablesbar sind und den Kernbestand der Bebauung von Goor bilden.

Der Weiler Goor stellt sich als Splittersiedlung dar, die nicht (mehr) landwirtschaftlich geprägt und in der eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist. Der Gebäudebestand in Goor umfasst im Einzelnen von Osten nach Westen:

- Das reetgedeckte Wohn- / Wochenendhaus **Goor 1** (Flst. 6/1. 9/1) (ca. 85 qm Grundfläche) mit rückwärtigen Nebenanlagen bildet den östlichen Ortseingang, das massiven Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend erneuert.



- Nördlich **Goor 1** besteht auf Flst. 5 sowie Flst. 7 eine langjährige saisonale Feriennutzung durch Caravane; die Grundstücke sind eingezäune und gepflegt; ein auf Flst. 5 früher bestehender Bungalow wurde vor einigen Jahren abgerissen; Die Grundstücke werden erschlossen über einen privaten Weg (Flst. 5), der nordöstlich von Goor 1 von der Gemeindestraße abzweigt.



- **Goor 2** (Flst. 10/2, 10/3, 10/4, 11, 12/2, 12/3)) umfasst die Hofstelle mit drei massiven Gebäuden; neben dem straßenseitigen Wohngebäude (ca. 165 qm Grundfläche) bestehen auf dem parkartigen Grundstück rückwärtig der ehem. Stall mit 220 qm Grundfläche und die frühere Scheune mit rund 150 qm.



- Im nördlichen, rückwärtigen Bereich der früheren Hofstelle wurde vor Jahrzehnten eine Teilfläche ausgegrenzt (Flst. 8) und mit einem massiven, eineinhalbgeschossigen Wochenendhaus (ca. 40 qm Grundfläche) bebaut, das über einen privaten Weg (Flst. 5) von Nordosten erschlossen wird.



- Westlich anschließend an das Wohnhaus **Goor 2** besteht auf Flst. 12/1 das neu hergerichtete Wohnhaus **Goor 2a** mit rund 80 qm Grundfläche;



- Auf Flst. 13 besteht straßennah ein als Ferienhaus **Goor 3** umgebautes ehemaliges Nebengebäude als massives eininhalbgeschossiges Gebäude mit rund 65 qm Grundfläche.



- Das Wohnhaus **Goor 4** (ca. 160 qm Grundfläche) mit großem Nebengebäude (ca. 330 qm Grundfläche) auf Flst. 14 wird dauerhaft genutzt; der vordere Abschnitt der großen Scheune wird derzeit grundhaft erneuert. Die Freifläche der früheren Hofstelle wird zum Teil ungeordnet als Lagerplatz genutzt (Fahrzeuge, Boote).



- Die als Denkmal-Nr. 308 „Haus mit Packsteinmauer und Restpark“ geführte **Goor 5** (Flst. 15) besteht aus einem repräsentativen Wohnhaus (ca. 165 qm Grundfläche) mit eingestürzter Scheune (ca. 335 qm Grundfläche). Das Gebäude wird unter Einbeziehung des angrenzenden Vorgartens sowie der gegenüberliegende Freifläche saisonal als Radlerrast genutzt.



- Nördlich der Nr. 5 besteht auf dem angrenzenden Flst. 16 ein flachgedecktes eingefallenes Gebäude (ehem. Schweinestall) mit ca. 640 qm Grundfläche.



Der Siedlungsbereich Goor lässt sich in zwei Bereiche einteilen:

- Zum Einen der *historische Bereich* der drei ehemaligen Dreiseithöfe (Goor 2 bis Goor 5) mit jeweils einem traufständig zur Straße ausgerichteten Hauptgebäude sowie dem rückwärtigen, von Nebengebäuden gesäumten Hofbereich. Da die Straße im Bereich Goor auf einer leichten Kuppe verläuft, fallen die Hofgrundstücke nach Norden hin ab; der Siedlungsbereich wurde historisch durch eine Reihe von drei Teichen gegenüber der Ackerflur abgeschlossen.
- Der historische Bereich wurde zum Anderen wahrscheinlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert nach Nordosten hin um einige *Feriengrundstücke* erweitert, die vorwiegend mit kleinen Wochenendhäusern / Bungalows bebaut wurden (Flst. 5, 6, 8), teilweise als saisonaler Campingplatz genutzt werden. Dabei stellt sich nur das massive Wohnhaus **Goor 1** als harmonische Fortsetzung der historischen Bebauung dar, da das Gebäude eine der historischen Bebauung vergleichbare Gebäudeform sowie ähnliche Stellung zur Straße aufweist.

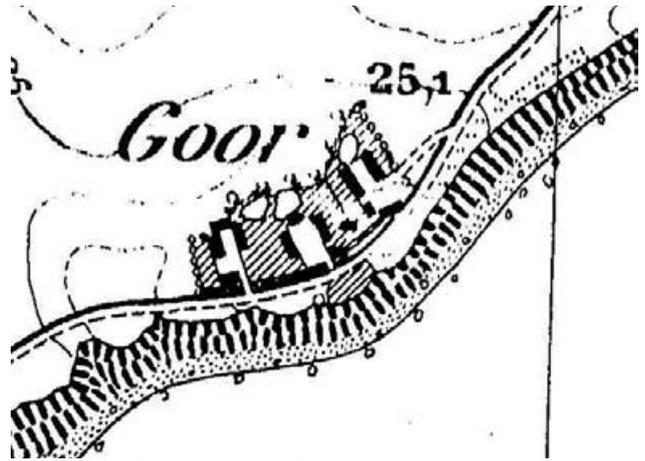


Abbildung 4: historischer Bestand (Messtischblatt von 1886, Nachträge bis 1932)

Beide Bereiche sind durch den umfangreichen Gehölzbestand zusammengefasst, so dass die historischen Entwicklungsschritte im Ortsbild nicht mehr sichtbar werden.



Bewertung:

Die am Küstenradwanderweg gelegene und damit stark touristisch frequentierte Ortslage Goor stellt sich angesichts des historischen Gebäudebestandes (Nr. 1, 2, 4, 5) sowie wegen der erhaltenen charakteristischen Struktur (traufständige Wohngebäude, rückwärtig seitliche Nebengebäude) im Ganzen als hübscher Weiler dar, in dem sich die regional typische Baukultur vergleichsweise unverändert erhalten hat. Goor stellt damit ein Bindeglied zwischen den erhaltenen Einzelhöfen (Hof Kracht, Hof Wollin) und dem denkmalgeschützten Fischerort Vit dar.

Der positive Eindruck wird unterstützt durch die erhaltenen straßenseitigen Abgrenzungen der einzelnen Grundstücke (Ziegel- od. Feldsteinmauer, Steinreihe).

Nachdem keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt, hat sich in Goor in den letzten Jahrzehnten eine Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung herausgebildet, die bezogen auf die kleine Gemeinde Putgarten von einigem Gewicht ist.

Der Erhalt der historischen Struktur der früheren Hofstellen als Ensemble aus Haupt- und Nebenge-

bäuden ist heute aber planungsrechtlich schwierig, da für die Nebengebäude keine Nutzungsperspektiven bestehen.

- Ersatz)Neubauten bzw. Umnutzungen von Nebengebäuden wurden in der Vergangenheit mit Hinweis auf den planungsrechtlichen Status als § 35 Gebiet versagt (Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich);
- zudem befinden sich einige der Gebäude innerhalb des Gefährdungsbereichs (50 m Abstand zur Kliffkante; vgl. 1.4.3).

Im Falle der denkmalgeschützten Hofstelle Goor 5 ist bereits der Verlust des historischen Stallgebäudes zu beklagen, von dem nur noch die backsteinernen Außenmauern erhalten sind. Das Nebengebäude zu Goor 1 hat nach einer ungenehmigten grundhaften Erneuerung den Bestandschutz verloren und ist vom Abbruch bedroht.

Der Siedlungsbereich ist von einem umfangreichen Gehölzbestand geprägt, der in der ausgeräumten, von großen Ackerschlägen geprägten Landschaft bereits von weitem sichtbar ist und positiv zum Landschaftsbild beiträgt (Maßstäblichkeit, Strukturanreicherung). Die Bebauung selber ist aus der Landschaft heraus kaum sichtbar. Eine Ausnahme stellt lediglich der eingefallene ehemalige Schweinestall im Nordwesten des Weilers dar, der außerhalb des historischen Siedlungsbereichs und damit auch außerhalb der prägenden Ortsrandeingrünung steht.

1.4.2) Schutzgebiete

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das Plangebiet liegt mit geringem Abstand angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. DE 1346-301 „Steilküste und Blockgründe Wittow“. Seeseitig grenzt in einem Abstand von rund 450 m das marine FFH-Gebiet Nr. DE 1345-301 „Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona“ an.



Abbildung 5: FFH-Gebiete (blau)

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Der Weiler Goor ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Nr. L81 „Ostrügen“ mit 31.009 ha (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966).

Das Kliff ist als Biotop RUE00762 „Kliff an der Ostküste Wittows“ (Fels- und Steilküsten; Marine Block- und Steingründe) gelistet.

Desweiteren befinden sich im Bereich des Weilers nördlich der Bebauung zwei Gewässerbiotope (RUE00769 „permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht“ und RUE00766 „permanentes Kleingewässer; eutroph“) sowie drei kleine Gehölzbiotope (RUE00768 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ mit 282 qm, RUE00767 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ mit 203 qm, RUE00765 „Gebüsch/ Strauchgruppe“ mit 315 qm).



Abbildung 6: Biotope / Geotope

1.4.3) Denkmalschutz

Im Planbereich liegt das als Nr. 308 „Haus mit Packsteinmauer und Restpark“ geführte Baudenkmal (Goor 5). Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Im Bereich zwischen Goor 1 und Goor 2 befindet sich ein Bodendenkmal. Eine Beseitigung ist unter der Maßgabe einer fachgerechten Bergung und Dokumentation genehmigungsfähig.

1.4.4) Steilufer / Küstenrückgang

Das dem Weiher Goor vorgelagerte Kliff ist rutschungsgefährdet. Der Geologische Dienst (LUNG) hat im Rahmen von Kartierungen für das Geogefahrenkataster im Frühjahr 2010 und 2011 auch in diesem Bereich Rutschungsaktivitäten festgestellt. In Kliffbereichen und dem unmittelbarem Hinterland sollte keine Grundwasserversickerung erfolgen.

Eine Gefährdung besteht für Vorhaben, die mit weniger als dem kritischen Abstand zur aktuellen Kliffoberkante geplant werden. Es kann längerfristig nicht ausgeschlossen werden, dass das Steilufer in Folge von marinen oder geogenen Einwirkungen aktiv wird und dann Küstenrückgänge eintreten.

Gemäß Flächennutzungsplan wird für der zuständigen Fachbehörde (STALU Stralsund) für den Bereich Goor/Nobbin (Kkm R 29.000 – 31.000) ein Abstand von 50 m zur oberen Steiluferkante als Gefährdungsbereich festgelegt. Damit liegt ein großer Teil der historischen, teilweise denkmalgeschützten Bebauung im Gefährdungsbereich.

Durch die Verwaltungsvorschrift des LU vom 23.03.2010 „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 (3) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde eine neue Grundlage für eine Bewertung des Gefährdungsbereichs geschaffen. Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferkante mindestens einhalten muss, ergibt sich wie folgt:

$$S (m) = KR(m) \times NZ(a) + KRS(m) + KH (m) / HAN$$

S- Sicherheitsabstand

KR-Ortspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre

NZ-Nutzungszeitraum in Jahren

KRS-ortspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern

KH-Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß

HAN-ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1: 1

Mit KR = 20 m/100 Jahren, KRS = 10 m und KH = 30 m ergeben sich in Abhängigkeit von der erforderlichen Nutzungsdauer somit folgende Sicherheitsabstände, welche jeweils mindestens von der oberen Steiluferkante eingehalten werden müssen:

- für baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Nutzungszeitraum 100 Jahre) 60 m,
- für bauliche Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen (Nutzungszeitraum 50 Jahre), 50 m,
- für bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (Nutzungszeitraum 25 Jahre) 45 m.

Die Gefährdungslinie, unabhängig vom jeweiligen Nutzungszeitraum, beträgt 40 m. D. h., wenn sich die obere Steiluferkante einer baulichen Anlage infolge Küstenrückgang soweit genähert hat, dass der Abstand zum vordersten Teil der baulichen Anlage 40 m beträgt, bedeutet dies eine akute Gefährdung der baulichen Anlage, so dass deren weitere Nutzung eingestellt werden muss.

Bei einer Häufung von Sturmfluten, insbesondere von Extremsturmfluten, über das langjährige Ausmaß hinaus, was, wie bei allen anderen Naturvorgängen auch, nicht vorhersehbar ist, kann ein schnellerer Steiluferrückgang erfolgen, so dass in diesem Fall eine Gefährdung der baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden kann. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schaden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Kastenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Aus der Umsetzung des Rahmenplanes können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.

1.4.5) Seeverkehr/Bundeswasserstraße

Die Gemeinde grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972)

- ist 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 Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Im Gemeindegebiet befindet sich zudem der Leuchtturm Arkona. Nach Abschnitt §§ 10 und 11 Bundeswasserstraßengesetz darf durch die Planung der Betrieb sowie die Unterhaltung des Leuchtturms nicht beeinträchtigt werden. Die Höhenbegrenzung von Bebauungen und Bepflanzungen beträgt 65 m über HN.

1.4.6) Wald

Im Geltungsbereich des Rahmenplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Die zahlreichen Gehölze sind nach Einzelbaumschutz zu behandeln.

Südlich an den Geltungsbereich, in Richtung Küste, grenzt jedoch Wald, der durch einen Fahr- und bedeutenden Radweg unterbrochen wird und für den bereits seitens des Waldbesitzers Verkehrssicherungspflicht besteht.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Neben den erklärten Planungszielen ist allgemein zu berücksichtigen:

- Die *Belange der Sicherheit für Menschen und Sachwerte*: Angesichts der Lage auf einem Steilufer sowie wegen eines möglichen Küstenrückgangs ist dem Gesichtspunkt der Sicherheit vorrangig zu berücksichtigen. Eine bauliche Entwicklung ist nur möglich, wenn eine ausreichende Sicherheit in Abhängigkeit zur geplanten Nutzungsdauer gegeben ist.
- Die *Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung*: Grundsätzlich soll der Außenbereich vor weiterer Zersiedelung geschützt werden, indem neue Siedlungsflächen nur im Anschluss an bestehende Ortslagen ausgewiesen werden und der Entstehung und Erweiterung bestehender Splittersiedlungen entgegen gewirkt wird (vgl. § 35(6) BauGB, 4.1(4) RREP). Angesichts der im Plangebiet jedoch bereits bestehenden (Wohn)Nutzungen kann jedoch eine gewisse Entwicklung im Bestand zugelassen werden, sofern keine räumliche Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgen wird. Die außenbereichstypische Situation ist durch bauliche Maßnahmen bereits so weit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Dies hat die Gemeinde bereits mit der Aufnahme des Siedlungsbereichs Goor als Baugebietsfläche in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans dokumentiert.
- Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Der Planungsbereich liegt im LSG „Ostrügen“, angrenzend zu Schutzgebieten nach internationalem Recht (vgl. Kap. 1.4.2). Der Küstenstreifen ist in der Karte des RROP VP als Vorsorgebereich Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Dem Naturschutz ist deshalb eine sehr hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den Schutzzwecken der Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das

Plangebiet bereits durch die vorhandene Siedlungsnutzung / Bebauung geprägt ist. Eine Nutzung baulich vorgeprägter und erschlossener Grundstücke entspricht den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Zu berücksichtigen sind dabei als Einzelpunkte insbesondere:

- die Verträglichkeit mit den angrenzenden Schutzgebieten,
 - der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß § 1a BauGB werden Maßnahmen zur Wiedernutzung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Die Weiterentwicklung des Weilers kann eine sinnvolle Nach- bzw. Wiedernutzung früherer landwirtschaftlicher Nebengebäude ermöglichen und ist damit geeignet, die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für bauliche Nutzungen in bescheidenem Umfang zu reduzieren.
- Die *Belange des Denkmalschutzes* sowie der *Baukultur*, hier insbesondere des *Orts- und Landschaftsbildes* § 1(6) Nr. 5 BauGB). Die gelisteten Bau- und Bodendenkmale sind zu erhalten; dabei ist der Umgebungsschutz entsprechend zu berücksichtigen. Mittelfristig ist ein Konflikt zwischen den Belangen der Denkmalpflege (Erhalt des Baudenkmals) sowie der naturschutzfachlichen Zielstellung (Zulassen einer natürlichen Küstenentwicklung) nicht auszuschließen.
Angesichts des vorhandenen Baudenkmals sowie wegen der Lage des Weilers in der offenen Landschaft direkt an der Steilküste ist zudem der ästhetischen Erscheinung der Bebauung allgemein großes Gewicht beizumessen. Das geschlossene, harmonische Ortsbild ist zu bewahren.
 - Die *Belange der Forstwirtschaft* (Wald). Südlich angrenzend an das Plangebiet besteht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Die im 30 m Waldabstand vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Die beiden zur möglichen baulichen Ergänzung vorgesehenen neuen Gebäude sind über 30 m vom Wald entfernt.
Zwei derzeit ungenutzte ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude befinden sich in einem Abstand von ca. 25 m zum südlich gelegenen Wald an der Steilküste. Jedoch befindet sich zwischen dem Wald und den umzunutzenden Gebäuden bereits Gebäude, die einer Wohnnutzung unterliegen. Da für diese bereits Verkehrssicherung in hohem Maße erfolgt, erhöht sich die Gefährdung für die dahinter liegenden Gebäude nicht. Hinzu kommt, dass durch die Hangneigung des Waldes die Gefahr, die von umstürzenden Bäumen und herabfallenden Ästen für die neuen Gebäude mit Wohnnutzung ausgeht, als sehr gering einzuschätzen ist (§ 3 (2) Nr. 2 Waldabstandsverordnung). Die bereits vorhandenen Wohnhäuser liegen wesentlich näher am Wald.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass derzeit angesichts der Einstufung als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB keine wesentlichen über den Bestandsschutz hinausgehenden Maßnahmen genehmigt werden können.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Angesichts des historischen Gebäudebestands ist der Erhalt des Weilers Goor in der tradierten baulichen Struktur anzustreben. Dies schließt die Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie das Zulassen einer geordneten (Nach)Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude ein. Dabei soll nicht die ursprüngliche historische Ausdehnung wieder hergestellt werden, einzelne kleinere Arrondierungen innerhalb des bereits baulich genutzten Bereichs sind aber möglich.

Wegen der abgeschiedenen, isolierten Lage des Weilers Goor soll dabei keine Ausweitung der (Dauer)Wohnnutzung im Weiler Goor erfolgen (keine zusätzlichen Wohneinheiten); gemäß der allgemeinen Ausrichtung der Gemeindeentwicklung (Putgarten als Schwerpunkt des Kulturtourismus, vgl. 3.1.3(10) RREP) kann historische Bausubstanz jedoch für touristische Zwecke nutzbar gemacht

werden (Ferienwohnungen, Radlerrast).

Die bestehende touristische Nutzung der nordöstlichen Feriengrundstücke (Flst. 5, 7, 8) kann bei Nachweis einer geordneten Erschließung in der gegenwärtigen Form erhalten werden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist zum Schutz eines unverfälschten Ortsbilds in diesem Bereich jedoch dauerhaft auszuschließen (keine räumliche Ausweitung des Siedlungssplitters).

Vorgeschlagen werden im Einzelnen folgende Maßnahmen:

1. Goor 1
Sicherung des Bestands (Wohnhaus einschließlich Packsteinmauer) mit Legalisierung des bestehenden Nebengebäudes, evtl. Arrondierung des Ensembles durch zusätzliche Nebengebäude im Westen zur räumlichen Schließung des Hofbereichs.
2. Goor 2
Sicherung der räumlichen Struktur der früheren Hofstelle durch Genehmigung einer angemessenen Nutzung der historischen Nebengebäude. In wie weit eine zeitgemäße Umnutzung des Nebengebäudes ermöglicht werden kann, ist wegen der Lage teilweise innerhalb des Gefährdungsbereichs in Abstimmung mit dem STALU zu klären.
3. Goor 3-4
Sicherung der räumlichen Struktur der früheren Hofstelle mit Ordnung der Freiflächennutzung und Genehmigung einer der Sicherheitslage angemessenen Nutzung der historischen Nebengebäude.
4. Goor 5
Rekonstruktion der historischen Hofanlage Goor 5 durch Wiederaufbau der eingefallenen Scheune (ca. 335 qm Grundfläche) sowie evtl. Arrondierung durch zusätzliche Nebengebäude auf historischem Standort zur Vervollständigung des denkmalgeschützten Ensembles „Haus mit Packsteinmauer und Restpark“. Die Neubauten liegen außerhalb des notwendigen Sicherheitsbereichs zur Kliffkante. Voraussetzung der Maßnahme ist der Rückbau der Ruine des ehemaligen Schweinestalls (vgl. 6).
5. Feriengrundstücke
Duldung der temporären touristischen Nutzung bei Nachweis einer geordneten Erschließung.
6. Maßnahmefläche
Rückbau des ehemaligen Schweinestalls zur Freistellung des Weilers und extensive Pflege zur Verhinderung einer vollständigen Verbuschung mit zumindest teilweiser Sanierung der früheren Teiche als rückwärtiger Begrenzung des historischen Siedlungsbereichs.

2.2) Erschließung

Der Weiler Goor ist nur teilweise erschlossen.

Es besteht Anschluss an die Trinkwasserversorgung des ZWAR. Die Trinkwasserfassung Fernlütkevitz besteht aus 2 Brunnen mit einer zulässigen Gesamtentnahmemenge von $Q_{(365)} 1000$ qm/d. Die vorhandene TW- Leitung verläuft zurzeit über die einzelnen Grundstücke der Ortslage. In der Perspektive wird eine Umverlegung seitens des ZWAR vorgenommen.

Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Es sind alternative Möglichkeiten (Löschwasserteiche od. -behälter) vorzusehen.

Der Weiler Goor ist (wie Nobbin und der Hof Wollin) nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Angesichts der großen Entfernungen würden bei einem Anschluss unverhältnismäßige Kosten entstehen. Deshalb wurde die Siedlungsfläche Goor bereits im Flächennutzungsplan als Fläche ohne zentrale Abwasserbeseitigung gekennzeichnet. Die häuslichen Abwässer sind durch die einzelnen Grundstücksbesitzer zu reinigen und schadlos zu entsorgen.

Abwassermäßig sind gegenwärtig folgende vorhandene Nutzungen mittels privaten Kleinkläranla-

gen (Gesamtkapazität 36 EW) und abflusslosen Sammelgruben (ASG) ausgestattet und durch folgende wasserrechtlichen Gestattungen abgedeckt:

- Goor 1: Wasserrechtliche Erlaubnis 271KKA-RW/59/2007 vom 11.09.2007 (befristet bis 31.12.2022) für das Einleiten des gereinigten Abwassers aus einer vollbiologischen Kleinkläranlage in das Grundwasser. Die erlaubte Einleitmenge entspricht 2 Einwohnerwerten (EW).
- Goor 2: Wasserrechtliche Erlaubnis 33/KK/152/97 vom 15.12.1997 (befristet bis 31.12.2015) für das Einleiten des gereinigten Abwassers aus einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 8 EW in den nahegelegenen Teich. Die erlaubte Einleitmenge entspricht 8 EW. Die Ferienhausbebauung auf dem Flurstück 8 verfügt über eine ASG.
- Goor 2a: Die Ferienhausbebauung verfügt über eine ASG.
- Goor 3a: Die Ferienhausbebauung verfügt über eine ASG.
- Goor 4: Wasserrechtliche Erlaubnis 29/KK15612002 vom 13.06.2002 (befristet bis 31.12.2016) für das Einleiten des gereinigten Abwassers aus einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 20 EW in den Teich.
- Goor 5: Am 24.02.2011 wurde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für 6 EW und Einleitung in den Teich gestellt.

Die SW-Entsorgung am Standort Goor ist dabei wegen fehlender Vorflut schwierig. Den Ableitungsmöglichkeiten für vollbiologisch gereinigtes Abwasser über die Teiche sind natürliche und naturschutzrechtliche Grenzen gesetzt, da diese keinen natürlichen Ablauf aufweisen. Zudem sind die Teiche als geschützte Biotope ausgewiesen und dürfen nicht mit dem zusätzlichen Abwasseranfall belastet werden. Der nächste Graben befindet sich in einer Entfernung von rund 350 m nordöstlich.

Angesichts der auf den Siedlungsbereich begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die Planung die Abwasserkapazität jedoch nicht erheblich zunehmen.

2.3) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für die weitere Planung

Denkmalschutz

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in den Plänen entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Hinweis: Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bodendenkmale

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11(3) DSchG MN].

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt würden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Putgarten, August 2011