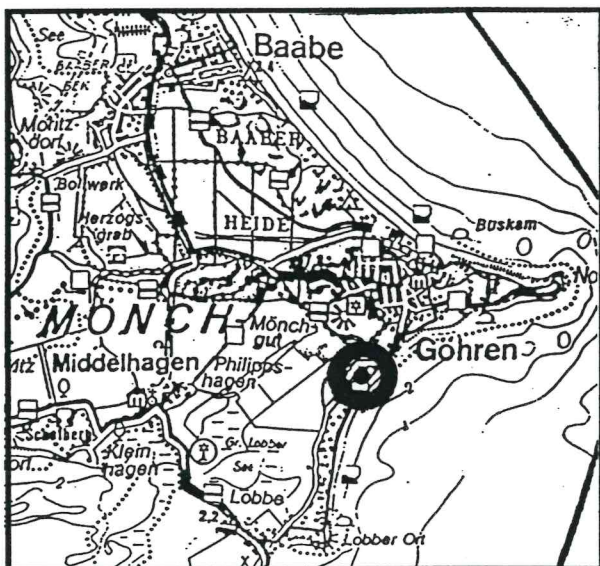


# OSTSEEBAD GÖHREN AMT MÖNCHGUT-GRANITZ

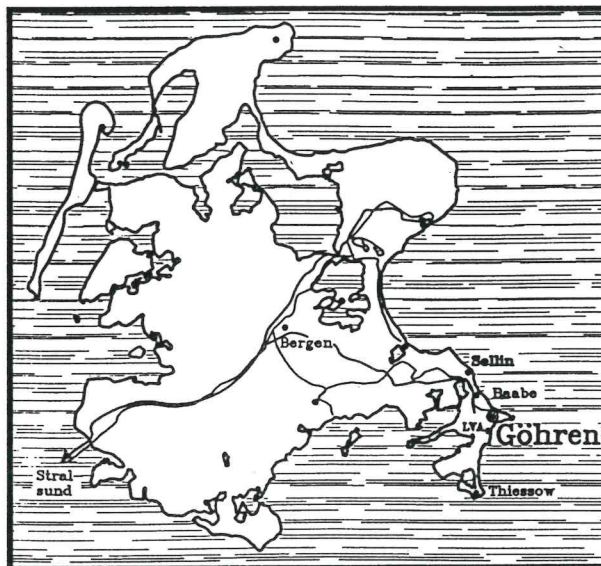
## 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG (§ 13 BAUGB) DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES "FACHKLINIK SÜDSTRAND"

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

LANDKREIS RÜGEN



Fassung vom 28.08.1995

## BEGRÜNDUNG

Vorhabenträger:

Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt  
Paracelsusstraße 21 • 06114 Halle/Saale  
Telefon: 0345 / 213 (0) • Fax: 0345 / 20 23 314

Planbearbeitung:

Heinrich Vulter  
Architekt und Stadtplaner  
An der Junkernwiese 7 • 30926 Seelze  
Tel. 05137 / 32 36 • Fax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	3
1.1 Vorhabenträger- Zuständigkeit	3
1.2 Objektbeschreibung	Bleibt unverändert..... 4
1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
	Bleibt unverändert..... 4
1.4 Besonderes Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes	4
	Bleibt unverändert..... 4
1.5 Ziel und Zweck der vereinfachten Änderung	4
2.0 Lage im Raum	Bleibt unverändert..... 5
2.1 Bestand	5
2.1.1 Bisherige touristische Belastung	Bleibt unverändert..... 5
2.1.2 Bisherige Arbeitsplätze	Bleibt unverändert..... 5
2.1.3 Vorhandene Erschließung	Bleibt unverändert..... 5
2.1.4 Vegetationsbestand	
	Bleibt unverändert (s. auch Gründordnungsplan) ..... 5
2.1.5 Altablagerungen	Bleibt unverändert..... 5
2.1.6 Baugrund	Bleibt unverändert..... 5
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	5
	Bleibt unverändert..... 5
2.3 Kartengrundlage	5
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	Bleibt unverändert..... 6
2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten	Bleibt unverändert..... 6
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nach- richtlich zu übernehmende Planungsinhalte	Bleibt unverändert..... 6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Bleibt unverändert..... 6
3.2 Entwicklungstendenzen	Bleibt unverändert..... 6
3.3 Bestehende Baurechte	..... 6
3.4 Entwicklungsgebot	Bleibt unverändert..... 6
4.0 Städtebauliche Ziele	Bleibt unverändert..... 6
4.1 Art der baulichen Nutzung	Bleibt unverändert..... 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	..... 7
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	..... 7
4.4 Verkehrsflächen	Bleibt unverändert..... 7

4.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Bleibt unverändert.....	7
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....		7
4.7	Flächenbilanz	Bleibt unverändert.....	8
4.8	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Bleibt unverändert.....	8
4.9	Denkmalpflege/Bodendenkmale	.....	8
5.0	Infrastruktur	Bleibt unverändert.....	9
5.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bleibt unverändert.....	9
5.2	Fuß-, Rad- und Wanderwege	Bleibt unverändert.....	9
5.3	Ruhender Verkehr	Bleibt unverändert.....	9
5.4	Kraftfahrzeugverkehr	.....	9
5.5	Energieversorgung	Bleibt unverändert.....	9
5.6	Wasserversorgung	Bleibt unverändert.....	9
5.7	Löschwasserversorgung	Bleibt unverändert.....	9
5.8	Abwasserbeseitigung	Bleibt unverändert.....	9
5.9	Elektrizitätsversorgung	Bleibt unverändert.....	9
5.10	Müllbeseitigung	Bleibt unverändert.....	9
6.0	Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes		
		Bleibt unverändert.....	10
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	Bleibt unverändert.....	10
6.2	Verpflichtungserklärung	.....	10
	Entfällt - wird ersetzt durch 6.3	.....	10
6.3	Durchführungsvertrag	.....	10



## **Begründung für die 1. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB) des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fachklinik Südstrand" im Ostseebad Göhren, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen**

### **1.0 Planungserfordernis**

Mit Verfügung vom 14.10.1994 Az. II.651-512.115-01.12.16 (10) hat der Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fachklinik Südstrand" im Ostseebad Göhren erteilt. Der Landkreis Rügen - Bauordnungsamt - hat am 31.01.1995 unter dem Az. 932957 die bauaufsichtliche Genehmigung zu dem Bauvorhaben Neubau Fachklinik Göhren mit Bedingungen und Auflagen erteilt.

Da aus Zeitgründen die Entwurfsphase für das Klinikgebäude parallel zu dem Rechtsetzungsverfahren für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgewickelt wurde und die Satzung zur Genehmigung vorlag bevor der Entwurfsprozeß zum Abschluß gebracht werden konnte hat sich aus der Entwurfsarbeit und der bauordnungsrechtlichen und grünplanerischen Abstimmung die Notwendigkeit zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben.

Vor allem die Forderung des Landkreises nach einer geringeren Bauhöhenentwicklung und der damit verbundenen größeren Flächeninanspruchnahme sowie bauordnungs- und brandschutzrechtliche Gesichtspunkte und die zwischenzeitlich vorgenommene sachverständige Vegetationsaufnahme mit der bereits abgestimmten und genehmigten Grünordnungsplanung begründen das Erfordernis zur Änderung des Planes.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht berührt. Es werden im wesentlichen die im Zuge des Bauantragsverfahrens gestellten Dispensanträge behandelt, denen der Landkreis mit seiner Baugenehmigung bereits in einem Punkt zugestimmt hat.

Weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB gewählt.

Die Begründung der genehmigten Satzung vom 26.07.1993 ändert sich in den folgenden Punkten.

### **1.1 Vorhabenträger- Zuständigkeit**

#### Träger der kommunalen Planungshoheit:

Gemeindevertretung Göhren im Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen, Göhrener Weg 1, 18586 Baabe/Rügen, Frau Bürgermeisterin Koos,  
Telefon Amt Mönchgut-Granitz 038303 / 218/252

#### Vorhabenträger:

Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt, Paracelsusstraße 21, 06114 Halle/Saale  
Tel.: 0345 / 213 (0) • Fax: 0345 / 20 23 314

Für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hat der Vorhabenträger den

Architekten und Stadtplaner Heinrich Vulter, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze  
Tel. 05137 / 3236 • Fax 05137 / 9 13 71

beauftragt.

Der Vorhabenträger hat 1992 die

Architektenarbeitsgemeinschaft für Krankenhaus- und Institutsbau

Freundallee 13/13a, 30173 Hannover 1

Tel. 0511 / 2888102 • Fax 0511 / 2888191

mit der Planung der Fachklinik beauftragt.

**1.2 Objektbeschreibung**

Bleibt unverändert

**1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Bleibt unverändert

**1.4 Besonderes Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Bleibt unverändert

**1.5 Ziel und Zweck der vereinfachten Änderung**

Die Gemeindevertretung Göhren hat mit ihrem Änderungsbeschluß folgende Planungsziele vorgegeben:

- Anpassung der Festsetzungen an den zwischenzeitlich erarbeiteten und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Grünordnungsplan
- Geringfügige Erweiterung der nördlichen Baugrenze im Bereich Speisesaal (7 m). Dispensantrag hierfür ist bereits genehmigt.
- Schaffen einer dritten Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche für die Hausmeisterwohnung
- Geringfügige Erweiterung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Schaffung von Parkplätzen/Feuerwehrezufahrt und Sicherung des vorhandenen Waldbestandes vor dem Haupteingang
- Geringfügige Erhöhung der Grundfläche im 25 m Streifen an der westlichen Baugrenze

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderungen dienen im wesentlichen der Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgte sachverständige und amtlich

vermessene Vegetationsaufnahme, den abgestimmten Grünordnungsplan und die zwischenzeitlich erfolgten bauaufsichtlichen und brandschutzrechtlichen Abstimmungen.

**2.0 Lage im Raum** Bleibt unverändert

## **2.1 Bestand**

Der bauliche Bestand der ehemaligen Betriebsferienlager ist vollkommen geräumt worden. Die geplante und bereits baugenehmigte Maßnahme befindet sich in der Ausführungsphase.

**2.1.1 Bisherige touristische Belastung** Bleibt unverändert

**2.1.2 Bisherige Arbeitsplätze** Bleibt unverändert

**2.1.3 Vorhandene Erschließung** Bleibt unverändert

### **2.1.4 Vegetationsbestand**

Bleibt unverändert (s. auch Gründordnungsplan)

**2.1.5 Altablagerungen** Bleibt unverändert

**2.1.6 Baugrund** Bleibt unverändert

## **2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Bleibt unverändert

## **2.3 Kartengrundlage**



Für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur das Plangebiet komplett aufgemessen worden. Der katastermäßige Bestand am 23.04.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 10.09.1993 als richtig bescheinigt. Der zwischenzeitlich aufgemessene Vegetationsbestand und die im Bau befindlichen Maßnahmen machen eine Fortschreibung der Planunterlagen notwendig. Aktuellster Stand ist der Abstecklageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Adam•Haase•Bette, Hannover, der der Plandarstellung zur vereinfachten ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugrunde gelegt wird.

**2.4 Räumlicher Geltungsbereich** Bleibt unverändert

**2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten** Bleibt unverändert

**3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte**

Bleibt unverändert

**3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bleibt unverändert

**3.2 Entwicklungstendenzen** Bleibt unverändert

**3.3 Bestehende Baurechte**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Fachklinik Südstrand" ist mit Verfügung des Innenministers vom 14.10.94 Az. II.651-512.115-01.12.16 (10) genehmigt worden. Die Satzung ist am 12.11.1994 in Kraft getreten.

Das Bauordnungsamt des Landkreises Rügen hat das Klinikgebäude mit Datum vom 31.01.1995 unter dem Az. 932957 mit Bedingungen und Auflagen genehmigt.

**3.4 Entwicklungsgebot** Bleibt unverändert

**4.0 Städtebauliche Ziele** Bleibt unverändert

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Bleibt unverändert

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Im Interesse der Erhaltung des Vegetationsbestandes vor dem Haupteingang wird jedoch die Verteilung der möglichen Grundflächen auf dem Grundstück geringfügig verändert, in dem die zulässige Grundfläche in dem 25 m breiten Streifen an der westlichen Baugrenze von 1.500 auf 1.600 qm erhöht wird. Diese vorsorgliche Regelung dient auch einer evtl. aus bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Gründen notwendig werdenden Veränderung der Erschließungsflächen im Eingangsbereich und im Bereich der Feuerwehzufahrten. Hierdurch wird das absolute Maß der möglichen baulichen Inanspruchnahme im Plangebiet nicht erhöht.

#### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Forderung des Landkreises die ursprünglich geplante Gebäudehöhe wesentlich zu reduzieren machte eine Änderung des Konzeptes und der Gesamtkonfiguration der Gebäude erforderlich. Hierdurch tritt eine höhere Flächeninanspruchnahme ein, die immer noch das zulässige Maß der baulichen Nutzung einhält aber mit der die ursprüngliche nördliche Baugrenze um 7,0 m im Bereich des Speisesaales überschritten wird. Hier wird mit der Änderung der Baugrenze dem bereits stattgegebenen Dispensantrag entsprochen.

Wegen der erheblichen Veränderung der Gebäudekonfiguration und der damit verbundenen Änderung der funktionalen Zuordnung der Gebäudeteile untereinander mußte die Hausmeisterwohnung mit weiteren Nebenanlagen (Garagen/Fahrräder) von dem zusammenhängenden Gebäude getrennt werden. Es wird hierfür nunmehr eine 1-geschossig überbaubare Fläche festgesetzt im Norden des Plangebietes. Die Grundzüge der Planung werden durch die Veränderung der überbaubaren Flächen nicht berührt, weil sie zum einen im Verhältnis zu den übrigen überbaubaren Flächen nur einen Bruchteil ausmachen und zum anderen das Grundanliegen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach einer grundsätzlichen Neuordnung des Plangebietes unter Beachtung der Belange des Biosphärenreservates Südost-Rügen nicht verändert wird. Dieses wird auch deutlich durch die Bestätigung des Gründordnungsplanes der bereits die veränderte Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt hat.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Bleibt unverändert

#### **4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Bleibt unverändert

#### **4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat in schematisierter Form Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt die zum Einen in einem Streifen von ca. 75 m parallel zum Dünenfuß verlaufen und jeweils zum Anderen parallel in einem Abstand von 25 m zur nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Aus der zwischenzeitlich erfolgten sachverständigen Vegetationsaufnahme und Einmessung empfiehlt der bereits abgestimmte und bestätigte Grünordnungsplan eine Veränderung der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden und Süden der parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden geplanten Einstellplätze. Die ursprünglich zusammenhängend vorgesehenen Stellplätze werden geteilt wegen der notwendigen Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes unmittelbar am Haupteingang des Klinikgebäudes. Mit der beabsichtigten Änderung wird auch eine Verbindung der Stellplätze mit der südlich gelegenen Feuerwehrezufahrt möglich, was zu einer Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der Einstellplätze und der Zufahrtenregelung führt. Dementsprechend wird die Textfestsetzung 3 D geringfügig geändert in dem eine Verbindung der Einstellplätze mit der südlich gelegenen Feuerwehrezufahrt möglich gemacht wird. Dieses dient auch der Vereinfachung der Verkehrsführung in diesem Bereich der Einstellplätze, auch unter Berücksichtigung notwendiger Krankentransporte. Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Es wird zudem auf den Grünordnungsplan verwiesen, der die vorbeschriebenen Änderungen bereits beinhaltet.

**4.7 Flächenbilanz** Bleibt unverändert

**4.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung** Bleibt unverändert

#### **4.9 Denkmalpflege/Bodendenkmale**

Aus der unmittelbaren Nähe des o.g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

**5.0 Infrastruktur** Bleibt unverändert

**5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)** Bleibt unverändert

**5.2 Fuß-, Rad- und Wanderwege** Bleibt unverändert

**5.3 Ruhender Verkehr** Bleibt unverändert

**5.4 Kraftfahrzeugverkehr**

Durch Änderung der textlichen Festsetzung 3 D wird bestimmt, daß zusätzlich zu den bereits in dem genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan möglichen zwei Zufahrten eine Anbindung der parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Stellplätze an die südlich gelegene Feuerwehrezufahrt möglich ist. Dieses im Interesse einer Vereinfachung der Verkehrsführung auf den Parkplätzen, der besseren Abwicklung evtl. Krankentransporte und im Ergebnis der Erarbeitung des bestätigten Grünordnungsplanes.

**5.5 Energieversorgung** Bleibt unverändert

**5.6 Wasserversorgung** Bleibt unverändert

**5.7 Löschwasserversorgung** Bleibt unverändert

**5.8 Abwasserbeseitigung** Bleibt unverändert

**5.9 Elektrizitätsversorgung** Bleibt unverändert

**5.10 Müllbeseitigung** Bleibt unverändert

**6.0 Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Bleibt unverändert

**6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bleibt unverändert

**6.2 Verpflichtungserklärung**

Entfällt - wird ersetzt durch 6.3

**6.3 Durchführungsvertrag**

Die Gemeinde Göhren hat mit den drei Vorhabenträgern Landesversicherungsanstalt Sachsen-Anhalt, Allgemeine Hospitalgesellschaft mbH Hilden und der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte Berlin einen Durchführungsvertrag zu den drei Vorhaben- und Erschließungsplänen für die Bauvorhaben der jeweiligen Vorhabenträger geschlossen. Dieser Durchführungsvertrag bezieht auch das Plangebiet für die Fachklinik Südstrand der Landesversicherungsanstalt mit ein. Der Vertrag ist vom Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan genehmigt worden. Der Vertrag tritt an Stelle der ursprünglichen Verpflichtungserklärung.

Halle, den

1995

Vorhabenträger:

Gemeinde Göhren:

\_\_\_\_\_  
Stempel und Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Stempel und Unterschrift