

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 37 85 64  
Tel: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498

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


# 3. beschleunigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 "Nordstrand"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung

## Gemeinde Ostseebad Göhren / Rügen

### Satzung



  
Peter  
Bürgermeister

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis



<b>1. Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>2</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	5
<b>2. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Städtebauliche Planung.....	5
2.2) Flächenbilanz.....	6
2.3) Erschließung.....	6
<b>3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>6</b>
<b>Anlage: Textliche Festsetzungen (Teil B)</b> .....	<b>8</b>

## 1. Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung) umfasst den Bereich der Bungalowbebauung nördlich des Bahnhofs, bestehend aus den Flst. 48/46 (teilw.), 48/48 (teilw.), 48/30, 49/1 bis 49/5 (teilw.) der Gemarkung Mönchgut-Forst, Flur 1). Das Plangebiet (Änderungs- und Ergänzungsbereich) umfasst gut 0,1885 ha.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich vergleichsweise kleinen Teilbereich des bestandskräftigen B-Plans Nr 5 „Nordstrand“ bzw. mit dem geringen Ergänzungsbereich (196 qm) auf den Bebauungsplan Nr. 4 „Campingplatz Göhren“. Geändert werden

- die Fläche wird zulasten der privaten Grünflächen dem angrenzenden Wohngebiet zugeschlagen,
- für das neue Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung ergänzt, für die bestehenden Gebäude werden Baufenster dargestellt.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen B-Plans, dessen Planzeichnung im Folgenden nachrichtlich abgebildet wird (vgl. Abbildung 1). Die aktuelle Liegenschaftskarte (ALKIS mit Stand September 2015) wird nachrichtlich eingeblenet.

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen und nachrichtlich im Anhang zur Begründung wiedergegeben.

Da die Planung der Anpassung eines bereits bestehenden Bebauungsplans dient und der Bereich baulich vorgegenutzt ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Die Kuranlagen mit dem angrenzenden Campingplatz sind traditionell Bestandteil des Siedlungsgebiets des Ostseebad Göhrens. Angesichts der zulässigen Grundfläche von 283 qm ist die Planung geringfügig. Aufgrund des geringen Umfangs der Planänderung und –ergänzung werden nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde keine Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes Nr. DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ erwartet.



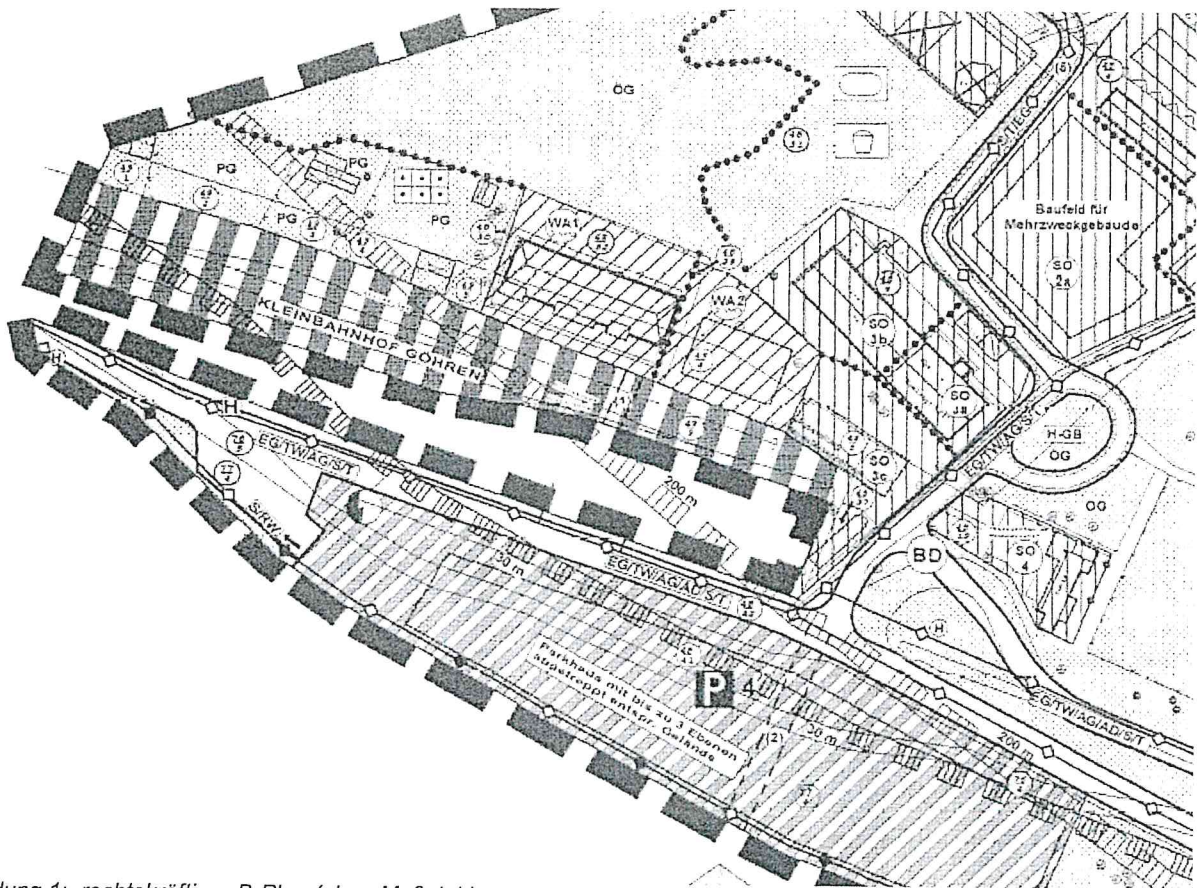


Abbildung 1: rechtskräftiger B-Plan (ohne Maßstab)

## 1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer angemessenen Nutzung der direkt an den Bahnhof angrenzenden Flächen im Zusammenhang mit den im Umfeld bestehenden Wohngebäuden. Die bestehenden Gebäude sollen als Mitarbeiterunterkünfte von im Gemeindegebiet tätigen Unternehmen für Lehrlinge und Saisonkräfte gesichert werden. Die Flächen wurden hierzu von der Pressnitztalbahn (Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn mbH) als Betreiber der Rügenschens BäderBahn erworben.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Göhren liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der gesamte Bereich des Kurparks wird darin generalisierend als sonstiges Sondergebiet Kuranlagen nach §11 BauNVO dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die Sportanlagen sind durch Symbol berücksichtigt. Auf eine bebauungsplankonforme Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und privaten Grünflä-

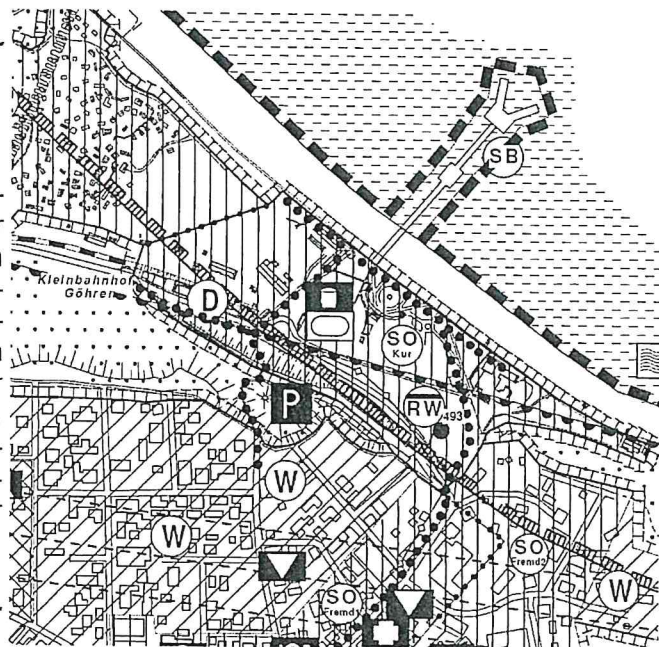


Abbildung 2: FNP, Ausschnitt unmaßstäblich

chen wurde seinerzeit maßstabsbedingt verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 5 spezifiziert wie bisher für den Geltungsbereich die dargestellten Nutzungen und ist damit unter Beachtung der Maßstäblichkeit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Göhren liegt kein Landschaftsplan vor.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet bestehen verschiedene Bungalows, die teilweise durch Bewohner der angrenzenden Wohngebäude als wohnungsnaher Garten / Zweitwohnung, teilweise auch durch die Kleinbahn als Unterkunft für Saisonmitarbeiter genutzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Nordstrand“ (vgl. Abbildung 1) setzt für den Planbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Gärten fest. Für den ca. 196 qm großen Ergänzungsbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 4 „Campingplatz Göhren“ eine Grünfläche ohne Nutzungszweck vor. Auch dieser Bereich ist bereits bebaut.

Für das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung mit 8,5 m Firsthöhe (über Erdgeschossfußbodenhöhe) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,35 vor. Die Bebauung südlich der Bahngleise (Bahnhofsgebäude mit Wohnungen / Gaststätte) wurde seinerzeit ausgearbeitet.

### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Göhren, Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

#### Internationale Schutzgebiete

Der Bebauungsplan grenzt seeseitig unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“ (Abstand 175 m zum Änderungsbereich). Östlich in einem Abstand von gut 500 m zum Änderungsbereich liegt das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, das seeseitig durch das FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ begleitet wird.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung sind außerhalb des Planbereichs keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen. Ergänzende Untersuchungen zur Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete sind demnach nicht erforderlich.

#### Nationale Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Der Bereich der Änderung und Ergänzung liegt außerhalb des 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NatSchAG M-V, aber ragt geringfügig in den 200m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V hinein.

Der Bebauungsplan beinhaltet das unter Nummer RUE09290 als besonders geschütztes Biotop gem. § 20 NatSchAG MV geführte Biotop „Dünenkomplex von Göhren bis Sellin“ (Dünen) mit einer Gesamtfläche von 90.160 qm. Das Biotop ist durch die Änderung und Ergänzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die denkmalgeschützte Konzertmuschel (Nr. 283 Musikpavillon an der Strandpromenade). Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5, jedoch räumlich eng verbunden, liegt zudem der denkmalgeschützte Kleinbahnhof



mit Gaststätte und Fahrkartenhause (Nr. 484). Im Bereich der Änderung und Ergänzung befinden sich keine Denkmale.

### **1.5) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere die Bahnlagen, sind nicht zu erkennen. Der Bereich wurde vom Betreiber der Bahnanlage, der Pressnitztalbahn erworben. Die Erschließung ist über die angrenzende Betriebsfläche gefahrlos möglich.

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1) Städtebauliche Planung**

Mit der Planung soll für den direkt an die Bahnanlagen angrenzenden Bereich eine angemessene Nutzung gesichert werden. Die ursprünglich festgesetzte Erholungsnutzung (private Gärten) entspricht weder dem Charakter noch der Eignung der Umgebung.

Der Bereich wurde vom Betreiber der Bahnanlage, der Pressnitztalbahn (Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn mbH) erworben und soll im Zusammenhang mit dem Betrieb genutzt werden. Bereits derzeit werden die bestehenden Bungalows teilweise als Saisonunterkünfte für Mitarbeiter der Bahn genutzt. Ein weiterer Bungalow wird durch eine Mieterin der angrenzenden Wohngebäude als Zweitwohnung bewohnt.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die bestehenden Bungalows offiziell zu Wohngebäuden ausgebaut werden. Das Plangebiet stellt mit dem bereits als Wohngebiet normierten Bereich (Flst. 48/32, 48/43 u.a.) ein zusammenhängendes Gebiet dar.

Zur Gliederung des allgemeinen Wohngebiets werden für den Änderungsbereich die normalerweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Angesichts der ungünstigen Erschließungssituation (Erreichbarkeit nur über das Bahnbetriebsgelände mit ungesicherter Querung der Eisenbahngleise im Bahnhofsbereich) ist der Nutzerkreis auf ortskundige Personen einzuschränken und Publikumsverkehr (z.B. Kunden, Lieferanten, etc.) auszuschließen. Aus gleichem Grund bleiben auch die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen und Tankstellen unzulässig. Angesichts der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist eine touristische Nutzung als Ferienhaus auch ohne gesonderte Festsetzung grundsätzlich unzulässig. Für Gartenbaubetriebe besteht im Umfeld von Bahnhof und Kurpark keine Standorteignung.

Als weitere Einschränkung werden die zulässigen Wohngebäude auf Mitarbeiterunterkünfte von Unternehmen für Lehrlinge und Saisonkräfte eingeschränkt. Bereits der Begriff Mitarbeiterunterkünfte schließt selbstgenutzte Wohnungen ebenso wie eine freie Vermietung von Wohnraum aus. Mitarbeiterunterkünfte entstehen erst, wenn die Wohnungen eigentumsrechtlich als Betriebsbestandteil zu werten sind und der Betrieb die Wohnungen eigenen Mitarbeitern zur Nutzung überlässt.

Der besondere Wohnbedarf ist zum Einen städtebaulich durch die Lage angrenzend an und erreichbar nur über das Betriebsgelände der Eisenbahn begründet. Die Pressnitztalbahn (Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn mbH) als Betreibergesellschaft der Rügenischen Bäderbahn und damit im Gemeindegebiet von Göhren tätiges Unternehmen wird hier eigene Mitarbeiter unterbringen.

Zum anderen ist die Einschränkung auf einen besonderen Wohnbedarf funktional durch die saisonal starken Schwankungen der benötigten Mitarbeiterzahl bedingt. Gerade Lehrlinge und Saisonkräfte finden in der Hauptsaison in der touristisch geprägten Region keine angemessene Unterkunft, so dass es gerechtfertigt ist, für diese strukturell benachteiligte Personengruppe einzelne Flä-

chen zu sichern. Die Nutzung baulich einfacher Bestandsgebäude (Bungalows mit früherer Wochenendhausnutzung) entspricht dem temporären Wohnbedarf der begünstigten Nutzergruppe.

Durch eine bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie eine geringe GRZ von 0,15 ist dabei eine Neubebauung mit einer erheblichen Ausweitung der Wohnnutzung auch zukünftig ausgeschlossen.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets wurde in der Ursprungsfassung zur Sicherung der bestehenden Nutzungen vorgenommen, obwohl die Erschließungssituation unbefriedigend ist (private Erschließungsanlagen über Nachbargrundstücke). Trotz Nachbarschaft zur Bahnanlage und zum Campingplatz sind keine unzumutbaren Immissionen zu erkennen.

Bei der Bahnanlage handelt es sich um den Endbahnhof der Kleinbahn, die hier im Schrittempo fährt. Emissionen sind eher durch Geruch (Dampflokomotive) als durch Erschütterungen oder Geräusche zu erwarten und betreffen insofern einen größeren Bereich. Im Bahnhof Göhren gibt es täglich in der Hauptsaison 26 Zugbewegungen (13 Ankünfte und 13 Abfahrten, davon nur eine Ankunft im Zeitraum nachts) und der Nebensaison 12 Zugbewegungen.

Auf dem Campingplatz befinden sich angrenzend an das WA3 bestehende Bungalows. Die lärmintensiven Anlagen des Campingplatzes (z.B. zentraler Platz mit Versorgungsgebäuden) liegen in größerer Entfernung.

## 2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im Plangebiet nur unwesentlich. Auf die Flächenbilanz wirkt sich die Änderung wie folgt aus.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche Bestand</i>	<i>Fläche Planung</i>	<i>Grundfläche zulässig</i>	<i>Grundfläche Bestand</i>
Allgemeine Wohngebiete	---	1.885 qm	283 qm	ca. 177 qm
Grünfläche	1.885 qm	---		
<b>gesamt</b>	<b>1.885 qm</b>	<b>1.885 qm</b>	<b>283 qm</b>	<b>ca. 177 qm</b>

## 2.3) Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Weg auf dem angrenzenden Betriebsgrundstück nördlich entlang der Bahnanlagen erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an.

Da die Gebäude bereits bestehen, wirkt sich die Änderung nicht wesentlich auf die Anforderungen an die Erschließung aus.

Die innerhalb und umliegenden Erschließungsanlagen sind keine öffentlichen Einrichtungen sondern private Anlagen. Die Schaffung öffentlicher Strukturen wird derzeit nicht angestrebt.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist nur in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48m<sup>3</sup>/h über 2h möglich. Entsprechende Hydranten stehen im 300m-Bereich zur Verfügung.

# 3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die 3. Änderung und Ergänzung erstreckt sich auf eine baulich vorgenutzte Fläche nach § 30 BauGB.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar. Die zukünftige Nutzungsart (Allgemeines Wohnen) besteht bereits angrenzend in der Umgebung sowohl innerhalb des Bebauungsplans als auch angrenzend. Neue Gebäude sind nicht geplant, die Bauflächen orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

Im Planbereich bestehen keine als zu erhalten festgesetzten Bäume. Die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren - Baumschutzsatzung

gilt nicht in Bereichen nach § 30 BauGB.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb weiterhin gültig.

Der Bebauungsplan grenzt seeseitig an das EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE 1649401 „Westliche Pommersche Bucht“. Östlich in einem Abstand von gut 500 m zum Änderungsbereich liegt das FFH-Gebiet Nr. DE1648-302 „Küstenlandschaft Südost-Rügen“, welches seeseitig durch das FFH-Gebiet Nr. DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ begleitet wird. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen sind Beeinträchtigungen der besagten Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten

Gemeinde Ostseebad Göhren  
Oktober 2015



# Anlage: Textliche Festsetzungen (Teil B)

Nachrichtlich wiedergegebene Lesefassung  
mit Hervorhebung der ergänzten Abschnitte (in Fett Kursiv)

## A Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 1.1 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen

Im Geltungsbereich des Sondergebietes Kuranlage sind zulässig:

- Einrichtungen der Kurverwaltung, öffentliche Sanitäranlagen, Schank- und Speisewirtschaften,
- bauliche Anlagen, die der Sicherheit der Menschen dienen (z.B. Rettungstürme),
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Strandgäste,
- Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, wie z.B. Tanzlokale, Bars, Diskothek mit örtlichem Bezug,
- Flächen für die Abhaltung von Wochenmärkten,
- Anlagen zur Verkehrserschließung, Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck und der Unterhaltung der Kuranlage dienen (z.B. Einstellmöglichkeiten für Heckenscheren, Rasenmäher und diverse Aggregate u.a.m.),
- Nebenanlagen, die der Versorgung der Kuranlage mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Telekommunikation bzw. der Ableitung von Abwasser dienen,
- Wohnungen, Ferienwohnungen und Pensionsräumlichkeiten im Bestand

#### 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Außerdem sind im Geltungsbereich zulässig:

- Wohnhaus mit maximal 3 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet **WA 1**
- Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet **WA 2**

#### **1.3) WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

***Für den Bereich WA3 bleiben die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und nach § 4(3) BauNVO unzulässig (§ 1(5 und 6) i.V.m. § 1(8) BauNVO).***

***Im Bereich WA3 sind Wohngebäude nur als Mitarbeiterunterkünfte für Unternehmen für Lehrlinge und Saisonkräfte zulässig (§ 9(1) Nr. 8 BauGB).***

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus (z. B. Eingangsüberdachungen, Treppenhausvorbauten, Schaufenster, Erker mit Öffnungen für den Straßenverkauf u.a.m.) wird bis zu maximal 1,50 m zugelassen.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck der Kuranlage dienen sowie sonstige bauliche Anlagen, die gemäß der Landesbauordnung M V in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch in den als nicht überbaubar dargestellten Grundstücksflächen errichtet werden.

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen, die mit Planzeichen 6.1 bis 6.3 der PlanzV'90 dargestellt sind, werden als öffentliche Flächen festgesetzt. Private Stellplätze sind mit Planzeichen 15.3 ausgewiesen.

(2) Das gepl. Parkgebäude an der alten Bahnhofstraße gegenüber dem Kleinbahnhof wird in drei Stellplatzebenen zugelassen, die mit dem natürlichen Geländeverlauf abzutreten sind. Die Höhe der obersten Verkehrsebene wird bei max. 12,50 m ü.HN festgesetzt. Für evtl. erforderliche technische und bauliche Anlagen, die zur Betreibung des Parkhauses erforderlich sind, wird die maximale



Gebäudehöhe mit 18,00 m ü.HN festgesetzt.

#### 4. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

Neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch, im Bereich der öffentlichen Verkehrsstrassen, einzuordnen.

#### 5. Flächen mit Geh- u. Fahrrechten für einen beschränkten Personenkreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Für die Bewohner der Wohnhäuser auf den Flurstücken 48/32 und 49/6 der Gemarkung Mönchgut-Forst, Flur 1, sowie deren Besucher werden von der Betreibergesellschaft der "Rügenschen Kleinbahn" Geh- und Fahrrechte zur Überquerung der Gleisanlagen eingeräumt.

(2) Für die Benutzer des Weges aus der Ortsmitte zum Nordstrand wird auf der obersten Ebene des Parkhauses, das diese bisher durchgängige Wegverbindung unterbricht, Gehrecht zum Treppenhaus festgesetzt. Der Zugang ist zu kennzeichnen und von Fahrzeugen freizuhalten.

(3) Für die Feuerwehr und den Rettungsdienst wird zum Brückenhaus Fahrrecht eingeräumt.

(4) Für die Feuerwehr, den Rettungsdienst und Besucher der Pension "Robinson jr.", östlich des Geltungsbereiches, wird Fahrrecht eingeräumt.

(5) Für die Feuerwehr, den Rettungsdienst und Besucher der "Ostseegaststätte" wird Fahrrecht eingeräumt.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit der Biosphärenreservatsverordnung Südost-Rügen, dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) und dem Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern)

(1) Das im Geltungsbereich nördlich der Strandstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten oder zu versickern. Damit entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 21 LWaG M-V die Entsorgungspflicht für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

(2) Das am Nordhang und südlich der Strandstraße anfallende Niederschlagswasser ist wegen der mangelnden Versickerungsfähigkeit des dort anstehenden Bodens aus dem Plangebiet abzuleiten und der Versickerungsanlage am Campingplatz Göhren zuzuführen.

(3) Im Dünenbereich ist, mit Ausnahme von Rettungseinrichtungen der DLRG, jegliche Bebauung untersagt.

#### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Das geplante Parkgebäude an der alten Bahnhofstraße gegenüber dem Kleinbahnhof ist mit Kletterpflanzen, wie Efeu, Knöterich oder Wilder Wein, zu bepflanzen.

(2) Zu fällende Einzelbäume sind an anderer Stelle durch Neupflanzung im Verhältnis 1:4 zu ersetzen. Die Einzelpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume wird mit 14-16cm festgesetzt.

#### 8. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 der Biosphärenreservatsverordnung Südost-Rügen)

Der gesamte Gehölzbestand im Geltungsbereich ist zu erhalten. Natürlicher Abgang ist artengleich zu ersetzen. Vor beabsichtigten Veränderungsmaßnahmen am Gehölzbestand im Geltungsbereich ist das Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung herzustellen.

#### 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Störanfälligkeit von Mischgebieten festgesetzt.

### **B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V**

## 1. Dächer

1.1. Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Bei eingeschossiger Bauweise muss der Neigungswinkel mindestens 20° betragen.

1.2. Es sind folgende Dacheindeckungsmaterialien allgemein zulässig:

- Dachsteine in den Farben Anthrazit, Rotbraun, RAL-Farben nach Punkt 5.1,
- Metalleindeckungen in den Farbtönen grau, RAL-Farben nach Punkt 5.1.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Dachpappe und Bitumenschindeln in den Farbtönen grün, anthrazit, RAL-Farben nach Punkt 5.1.

1.3. Der First von Anbauten darf nicht höher sein als der Hauptfirst des Gebäudes. Anbauten in der Form von Veranden, Erkern, Wintergärten und Balkonen können Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptgebäude haben. Der Dachneigungswinkel muss mindestens 15° betragen. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptgebäudes nicht überragen.

1.4. Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden müssen der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.

## 2. Nebengebäude

Nebengebäude, die als Anbauten zu den Hauptgebäuden errichtet werden, müssen sich in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anpassen.

## 3. Baugestaltung

Die Baukörper sind als einzelstehende, durch Öffnungen gegliederte Gebäude zu errichten. Aus funktionellen Bedingungen herrührende Verbindungselemente, wie Passagen, Überdachungen, sind in Höhe und Tiefe den Hauptgebäuden unterzuordnen und mit Öffnungen zu versehen.

### 3.1. Fassaden

Die Fassaden sind mit einem Putz zu versehen. Farbe Weiß, RAL-Farben nach Punkt 5.2. Zulässig sind anteilige Flächen in Klinkersteinen, Farbe Rotbraun, RAL-Farben nach Punkt 5.1 sowie aus Holz.

### 3.2. Öffnungen

in jeder Fassade der Hauptgebäude, die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen zugewandt ist, sind Öffnungen vorzusehen.

3.3. Für Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster. Zulässig sind liegende Formate nur dann, wenn durch entsprechende Gliederung, z.B. Sprossung bei verglasten Öffnungen, stehende Formate erzielt werden.

3.4. Für die Fassaden, die der Strandpromenade, den Strandzugängen und der Bahnhofstraße zugewandt sind, muss die Summe der Öffnungsflächen mindestens 40 % der Fassadenfläche betragen. Sind diesen Fassaden Anbauten nach Punkt Nr. 2 vorgelagert, sind deren Öffnungen der Hauptfassade zuzurechnen.

3.5. Tragende Konstruktionen von Veranden, Erkern, Wintergärten und Balkonen sind in Holz, Metall oder Mauerwerk/Holz auszuführen. Veranden, Erker, Wintergärten und Balkone in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind übereinander anzuordnen. Eine Verringerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig. Oberste Balkone sind zu überdachen.

## 4. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind als in Erde aufgesetzte Feldsteinwälle, Hecken oder als Holzlattenzäune zulässig. Sie sollen 1,00 m Höhe über Geländeoberkante nicht überragen.

## 5. Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR. Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen:

## 5.1. Dächer

Grau: 7001, 7035, 7038,  
Grün: 6002, 6005, 6011,  
Rotbraun: 8003, 8012

## 5.2. Außenwände

Weiß: 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9010

5.3. Von farblichen Vorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Veranden, Balkone, Erker sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

## 6. Werbeanlagen und Außenleuchten

6.1. Werbeanlagen dürfen nur max. 5 % der Erdgeschossaußenwandfläche und höchstens 1,50 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Befestigung muss unterhalb der Traufe hergestellt werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

6.2. Unzulässig sind Schriftzeichen über 45 cm Höhe, Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, Lichtwerbung in grellen und blendenden Farben sowie an Bäumen und Zäunen.

6.3 Im Geltungsbereich dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

7. Im Bauverbotsstreifen sind nur Werterhaltungen, keine Werterhöhungen zulässig.

## **Nachrichtliche Hinweise**

### Hinweis zu Bodenfunden:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vergl. § 11 Abs.3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Das mit BD gekennzeichnete Bodendenkmal gehört zur Kategorie "blau". Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Die Kosten trägt der Verursacher.

### Hinweis zur Luftsituation:

(Gutachten des Institut für Umwelt und Analytik GmbH NORDUM - Niederlassung Neubrandenburg): Im Kurbereich wurden die Stickstoffdioxid- und die Staubimmissionen gemessen. Die Auswertung der Berechnungen ergab: "Die Richtwerte der Richtlinie zur Begutachtung der örtlichen Immissionsbelastung in Kur- und Erholungsorten Mecklenburg-Vorpommerns werden sämtlich, auch im Hinblick auf Kuren mit dem Indikationsgebiet "Atemwegserkrankungen", eingehalten. Die Akkreditierung des Kurortes Göhren als Seeheilbad ist aus lufthygienischer Sicht zu empfehlen.

### Hinweis zur Versorgung mit Erdgas:



Bei den Versorgungsleitungen der EWE handelt es sich um Ergas-Mitteldruck-Leitungen aus PE-HD, die mit einer Mindestdeckung von 0,80 m verlegt sind. Der Leitungsbestand ist aus den Plänen ersichtlich, die als Anlagen 19.2, Blatt 3 und 4 Bestandteil der Verfahrensakte und dort im Bedarfsfall einzusehen sind. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen und die Verlegungstiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querstiche in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE durchzuführen. Sollten dennoch Beschädigungen -auch anscheinend geringfügige- vorkommen, ist die EWE Betriebsstelle Rügen, Tel.: (03838) 80 09-90 zu benachrichtigen. Erweiterungen des Erdgasversorgungsnetzes sind bei Bedarf möglich (Rückfragen unter (03838) 80 09-431). Der Trassenbereich ist von Bepflanzungen, Aufschüttungen und Bebauungen ect. Freizuhalten. Die Mindestdeckung von 0,80 m ist nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

#### Hinweis des Wasser- und Schifffahrtsamtes:

Der Geltungsbereich grenzt an die Bundeswasserstraße. Nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08. (BGBl. I, S. 1824) ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden. Die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

#### Hinweis der Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpom- GmbH & Co. KG:

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 befinden sich Breitbandkabel des Unternehmens. Ihre Lage ist aus dem Bestandsplan ersichtlich, der als Anlage 25.26, Blatt 4, in die Verfahrensakte eingeordnet ist. Der Bestandsplan dient nur zur Orientierung und ersetzt nicht die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma. Besonders zu beachten ist die umfangreiche "Kabelschutzanweisung" des Unternehmens, die als Anlage 25.26, Blatt 2 u. 3, Bestandteil der Verfahrensakte ist. Im Falle von Bauarbeiten sind die Kabel zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung von Kabeln erforderlich werden, ist das mindestens 3 Monate vorher zu beantragen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen hat die bauausführende Firma die Erkundigungspflicht zur Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Netzdokumentation Schwerin, Tel.: (0385) 5 92 66-40, Fax: -39.

#### Hinweis des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN) Stralsund:

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) im Strandbereich entlang des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 5 ist mit 2,30 m HN festgeschrieben. Das gilt ohne den zu erwartenden Wellenaufwurf. Bauliche Anlagen, wie Lampen, Leuchten und Fahnenmaste, sind im Dünenbereich nicht genehmigungsfähig. Befestigungen von Dünenübergängen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

#### Hinweis zur Energieversorgung:

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG. Dieser Bestand ist in einem Lageplan ersichtlich, der als Anlage 25.24, Blatt 3, Bestandteil der Verfahrensakte ist. Der Lageplan dient lediglich zur Information und stellt keine Einweisung dar! Sollte eine Verlegung von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis zu stellen aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind. Im Bereich von Freileitungen der e.dis ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet ist. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigung von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Zu vorhandenen Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 u. DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Hinweis zur Versorgung mit Telekommunikation:

Im Planungsbereich befinden sich abschnittsweise hochwertige unterirdische Telekommunikationsli-

nien der Deutschen Telekom AG. Dieser Bestand ist aus den Einmessplänen ersichtlich, die als Anlage 19.3, Blatt 7 bis 9, Bestandteil der Verfahrensakte sind. Die Kabel sind in der Regel mit einer Überdeckung von 0,50 m verlegt. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit den ungehinderten Zugang zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterialien oder das Abstellen von Bautechnik benötigt werden. Die Einweisung erfolgt z. Zt. durch das Resort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23), Besucheranschrift: Biestower Weg 20 18198 Kritzmow, Tel.: (0331) 123-79437, Fax.: (033) 123-79439. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner ist Herr Krüger, Tel: (0331) 123-79520.