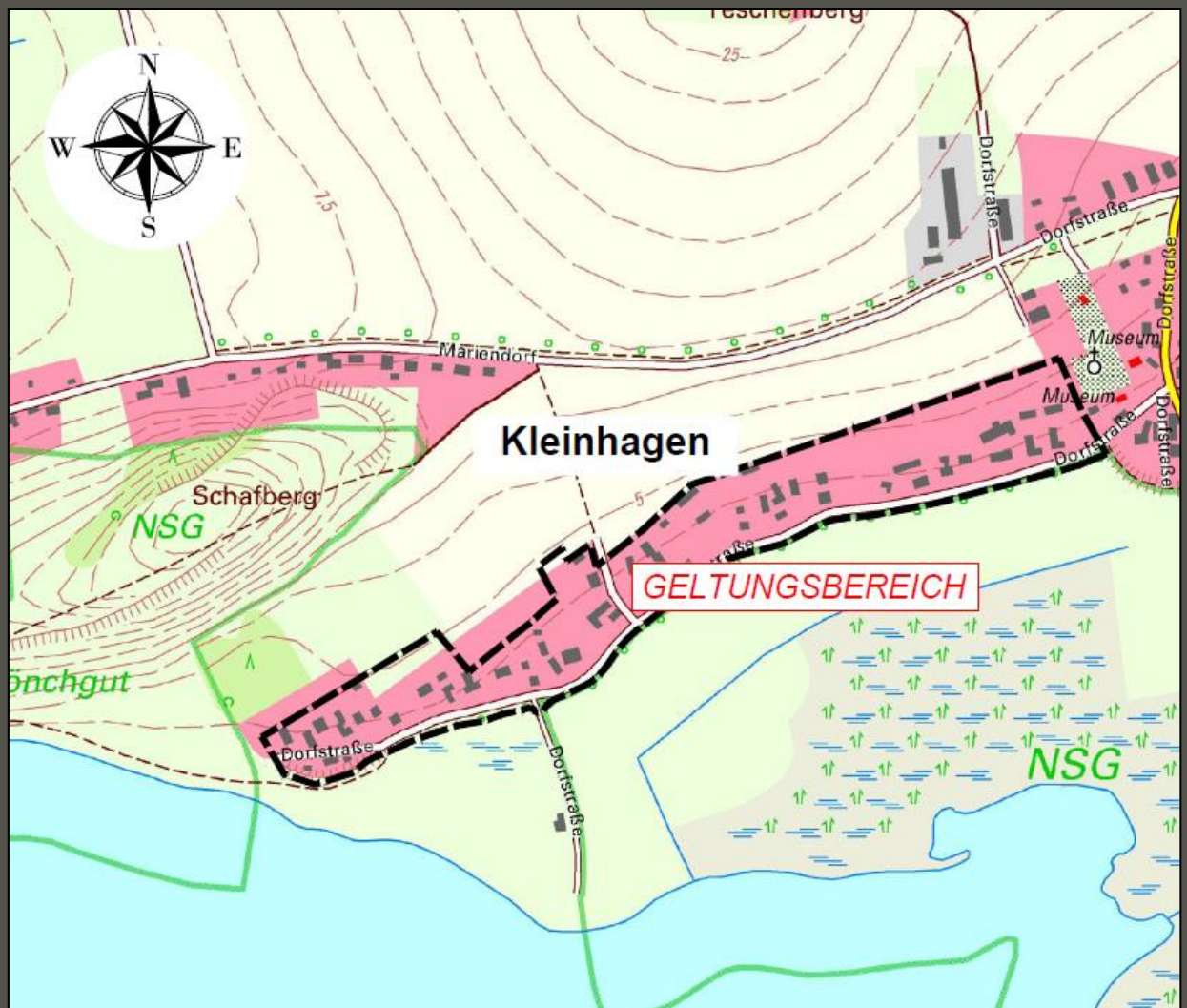


Gemeinde Ostseebad Mönchgut

## Bebauungsplan Nr. 14 „Kleinhagen“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

März 2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Grundlagen der Planung</b>                                                        | <b>6</b>  |
| 2.1 Rechtsgrundlagen                                                                    | 6         |
| 2.2 Planungsgrundlage                                                                   | 6         |
| <b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>4. Vorgaben übergeordneter Planungen</b>                                             | <b>8</b>  |
| <b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b>                                               | <b>12</b> |
| <b>6. Inhalt des Bebauungsplans</b>                                                     | <b>16</b> |
| 6.1 Städtebauliches Konzept                                                             | 16        |
| 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung                                                   | 16        |
| 6.4 Örtliche Bauvorschriften                                                            | 20        |
| 6.5 Umweltprüfung                                                                       | 22        |
| 6.6 Verkehr                                                                             | 23        |
| <b>7. Immissionsschutz</b>                                                              | <b>24</b> |
| <b>8. Infrastruktur</b>                                                                 | <b>24</b> |
| 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung                                                | 24        |
| 8.2 Gewässer                                                                            | 24        |
| 8.3 Telekommunikation                                                                   | 25        |
| 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten                                                          | 25        |
| 8.5 Brandschutz                                                                         | 26        |
| <b>9. Denkmalschutz</b>                                                                 | <b>27</b> |
| 9.1 Baudenkmale                                                                         | 27        |
| 9.2 Bodendenkmale                                                                       | 27        |
| <b>10. Umsetzung des Bebauungsplans</b>                                                 | <b>28</b> |
| <b>11. Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Ostseebad Mönchgut als gesonderte Anlage</b> |           |

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14 „Kleinhagen“ wurde in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Mönchgut am 30.01.2020 gefasst.

Die Gemeinde Ostseebad Mönchgut besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle, naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als touristischer Standort. Das Vorhaben nimmt ausschließlich Flächen in Anspruch, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinhagen gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind. Aufgrund der Ausstattung droht jedoch die Ortslage sich immer mehr zu einem durch die Ferienutzung dominierten Siedlungsbereich zu entwickeln. Die in diesem Zusammenhang für den Ortsteil und die Gemeinde negativ zu bewertenden sozioökonomischen Effekte, wie der mangelnden Verfügbarkeit an Wohnraum im Sinne des Dauerwohnens und einem damit einhergehenden Rückgang in der Gemeinde dauerhaft ansässiger Bürger, welche zur Stärkung und Fortentwicklung der sozialen Strukturen beitragen, drohen sich zu verfestigen und fortzuschreiten. Ein gemeindliches Leben lebt von Teilhabe bzw. Nachfrage einerseits und Angeboten andererseits. Dies wird maßgeblich durch dauerhaft ansässige Bürger und deren Bedürfnisse gesteuert. Betroffen hiervon sind sowohl Angebote sozialer Natur, wie Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen und Spielplätze, als auch hoheitliche Aufgabenbereiche wie beispielsweise der Brandschutz im Rahmen der Bereitstellung einer freiwilligen Feuerwehr. Überregional zu verzeichnende Effekte wie ein stetiger Geburtenrückgang, als auch der fortschreitende demografische Wandel wirken zudem als Katalysator. Entsprechend ist nicht nur ein Rückgang der örtlichen sozialen Infrastruktur zu erwarten, sondern auch ein damit einhergehend aktives Gemeindeleben gerät in die Gefahr nachhaltig zu erodieren.

Vorliegend ist als Maßnahme der Innenentwicklung die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4 a BauNVO zur vorrangigen Sicherung der Wohnnutzung vorgesehen. Die Ferienutzung und Fremdenbeherbergung sollen dennoch in einem verträglichen Maße weiterhin möglich sein. Zudem ist die Aufnahme eines Regelungsinstrumentes gem. § 172 Abs. 1 BauGB in den Festsetzungskatalog vorgesehen. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung seiner Wohnbevölkerung wird die Gemeinde durch eine Festsetzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in die Lage versetzt den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit einem Genehmigungsvorbehalt zu versehen. Die genannten Vorhaben bedürfen folglich einer Genehmigung durch die gemeindlichen Gremien. Damit soll die schleichende Umnutzung des Bestandes an Wohngebäuden zu Ferienhäusern verhindert und den genannten Auswirkungen aktiv begegnet werden, um die Attraktivität des Standortes zu festigen.

Entsprechend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine

zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erlassen worden. Die Veränderungssperre soll während des Zeitraums der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Kleinhagen“ die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden.

Sonstige erhebliche und wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch z.B. der Verkauf oder die Teilung eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten).

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst: Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art „Bestandsschutz“. Bau-genehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden können; die Fortführung bisheriger Nutzungen. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB können Ausnahmen von der Veränderungssperre dann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen nicht entgegen-

stehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre regelt § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung nur zulässig, wenn besondere Umstände dies erfordern (z.B. wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen, Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufes) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist oder nach Ablauf von zwei Jahren.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ostseebad Mönchgut in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlage

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, Fachbereich 330 – Geobasis des Liegenschaftskatasters vom 20.04.2020 (Lagebezug: ETRS89\_33EPSG 25833)
- Vermessung, Ingenieurteam Nord GbR, Königstraße 11, 18528 Bergen auf Rügen vom 06.07.2021

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ist im Plan im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 7,76 ha. Er umfasst die Flurstücke 38/2, 38/1, 39/2, 39/4, 39/3, 40/5, 40/8, 40/3, 40/7, 40/4, 40/6, 41/1, 41/2, der Flur 3 in der Gemarkung Philippshagen, die Flurstücke 67/2, 67/1, 66, 65/1, 65/4, 65/6, 65/7, 65/5, 65/3, 64/1, 64/4, 64/3, 63/2, 63/1, 62, 61/2, 61/1, 59, 58/1, 58/2, 56/1, 56/2, 55/1, 55/2, 53/3, 54, 53/5, 53/1, 53/6, 52/1, 51/1, 52/2, 52/4, 51/2, 52/3, 50/1, 49/4, 48/1 (tlw.), 45/3 (tlw.), 44/3 (tlw.), 43/5 (tlw.), 41/1 (tlw.), 40 (tlw.), 39/1 (tlw.), 38/1 (tlw.), 195/3, 194, 43/4, 42/1, 39/2, 57/2, 192 (tlw.), 191 (tlw.), 186 (tlw.), 57/1, 185 (tlw.), 180 (tlw.), 179 (tlw.), 176 (tlw.), 175 (tlw.), 173 (tlw.), 147 (tlw.), 146 (tlw.), 144 (tlw.), 141 (tlw.), 140/2 (tlw.), 140/4 (tlw.), 140/3 (tlw.), 81/3 (tlw.) Flur 1 in der Gemarkung Philippshagen sowie die Flurstücke 40/3 (tlw.), 38/3, 39/3, der Flur 4 in der Gemarkung Philippshagen.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Mönchgut ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.



Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **(LEP M-V 4.1 (5) (Z))**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(LEP M-V 4.1 (6) (Z))**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden **(Ziel LEP 4.2 [2])**.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn es handelt sich um den im Zusammenhang bewohnten Ortsteil Kleinhagen. Außenbereichsflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht in Anspruch genommen.

Das LEP MV weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Vorbehaltsgebiet Tourismus aus.

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. **(Programmsatz 6.1 [7] LEP MV)**

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. **(Programmsatz 4.6 [4] LEP MV)**

Das RREP VP beinhaltet die konkretisierten wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung. Es stellt ein regionales Gesamtkonzept auf der Grundlage überörtlicher Zielvorstellungen dar.

In der Festlegungskarte des RREP VP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Tourismusschwerpunkt dargestellt.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden. **(Programmsatz 3.1.3 [4] RREP VP)**

Im System der Zentralen Orte ist Middelhagen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt festgesetzt. Der Ortsteil Kleinhagen gehört zur Ortslage Middelhagen. Die touristischen Siedlungsschwerpunkte sollen vorwiegend Versorgungsaufgaben wahrnehmen.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. **(Programmsatz Z 4.1 [3] RREP VP)**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 umfasst den Ortsteil Kleinhagen. Unbeeinträchtigte, hochwertige Freiflächen für Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen.

RREP VP 4.2. (1) „Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.“

RREP VP 5.1 (4) „In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“

Ziel der Gemeinde Ostseebad Mönchgut ist es nicht, den Tourismus innerhalb des Ortsteils Kleinhagen gänzlich zu unterbinden, vielmehr geht es Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu sichern. Ferienwohnungen sollen dennoch zulässig sein.

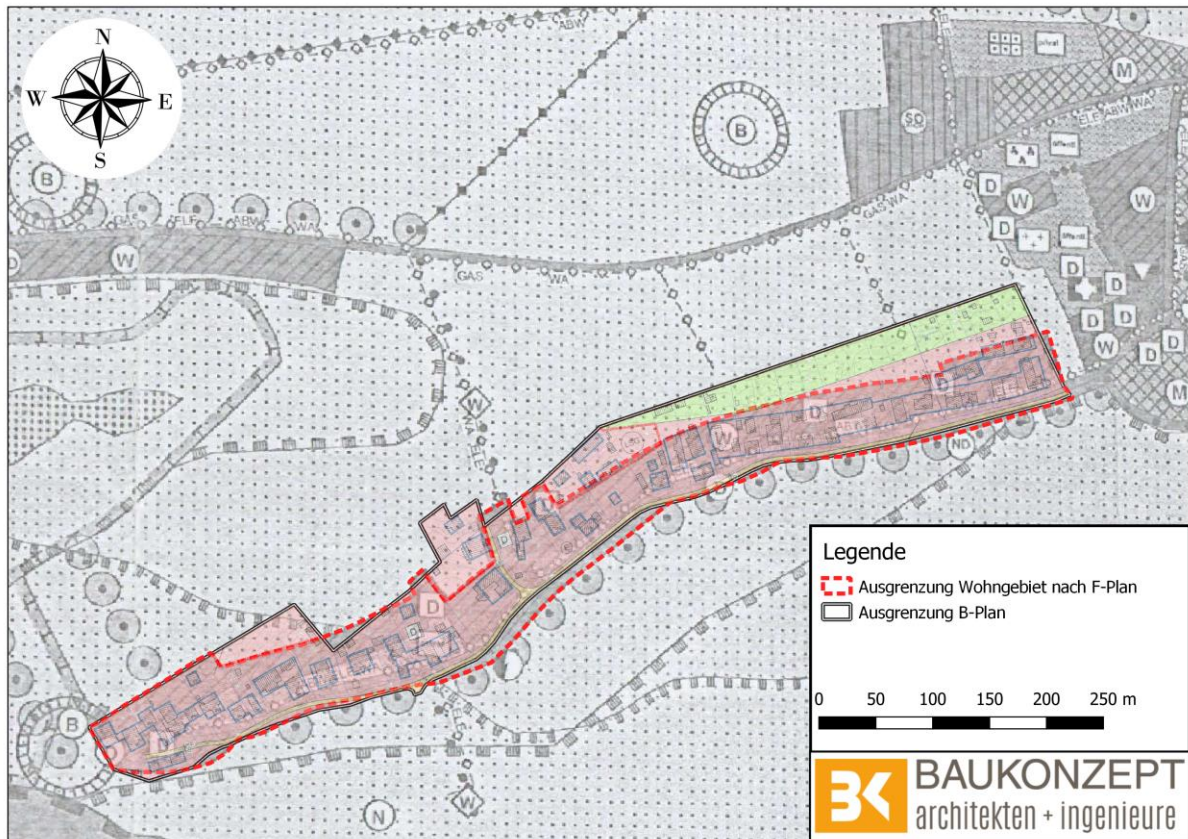
Zusammenfassend erscheinen die mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Kleinhagen“ der Gemeinde Ostseebad Mönchgut verfolgten Planungsziele nicht im Widerspruch mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu stehen.

Mit Stellungnahme vom 21.12.2020 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern dem Vorhaben unter Berücksichtigung eines reinen Wohngebietes (WR) zugestimmt. Es wird auch unter Anwendung der Gebietskategorie des besonderen Wohngebietes (WB) von einer Zustimmung ausgegangen.

### **Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist. Die Gemeinde Ostseebad Mönchgut verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan.

Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits teilweise als Wohnbaufläche aus. Ein Teilbereich wird als private Grünfläche dargestellt. Dies wird in Abbildung 1 veranschaulicht.



**Abbildung 1:** Flächenabgleich FNP und B-Plan Nr. 14

Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans in untergeordneten Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Falle des in Rede stehenden Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Bei der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan nachträglich an einen Bebauungsplan angepasst. Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum umfasst den Ortsteil Kleinhagen. Er schließt im Osten an den Ortsteil Middelhagen an. Erschlossen wird Kleinhagen über die Dorfstraße. Die Gebäude befinden sich nahezu alle nördlich der Dorfstraße, lediglich im Westen ist eine beidseitige Bebauung an der Dorfstraße vorhanden.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Salzwiesen des Naturschutzgebietes Mönchgut begrenzt. Nördlich des Planungsraums befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und zum Teil Hausgärten. Westlich des Ortsteils befindet sich das Hagensche Wiek.

Von Osten bis zur Kreuzung nach Mariendorf stehen die Haupthäuser größtenteils traufständig zur Straße. Hinter der Kreuzung in Richtung Westen ist im Wesentlichen eine giebelständige Anordnung der Haupthäuser zu verzeichnen.



**Abbildung 2 und 3:** Vorhandene Bebauung im Ortsteil Kleinhagen, Beispiele der trauf- und Giebelständigen Ausrichtung (Baukonzept Neubrandenburg GmbH, 28.11.2019)

Die Häuser stehen nicht in einer Bauflucht. Der Abstand zur Straße variiert von Grundstück zu Grundstück. Auf den Grundstücken befinden sich meist mehrere Nebengebäude. Teilweise handelt es sich um alte Ställe oder Scheunen, die zu

Ferienwohnungen umgebaut wurden und teilweise um Schuppen. Die Haupthäuser sind hauptsächlich als Eingeschossener mit Dachausbau gebaut.

Die Dächer der Haupthäuser sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer ausgebildet. Es handelt hauptsächlich um feste anthrazite Dacheindeckungen oder um Reetdächer. Lediglich im Westen sind einige Häuser mit roten Dachschindeln gedeckt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich **keine gesetzlich geschützten Biotope**.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügen und des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Südlich an die Dorfstraße und nordwestlich des Planungsraum schließt das Naturschutzgebiet Mönchgut an.

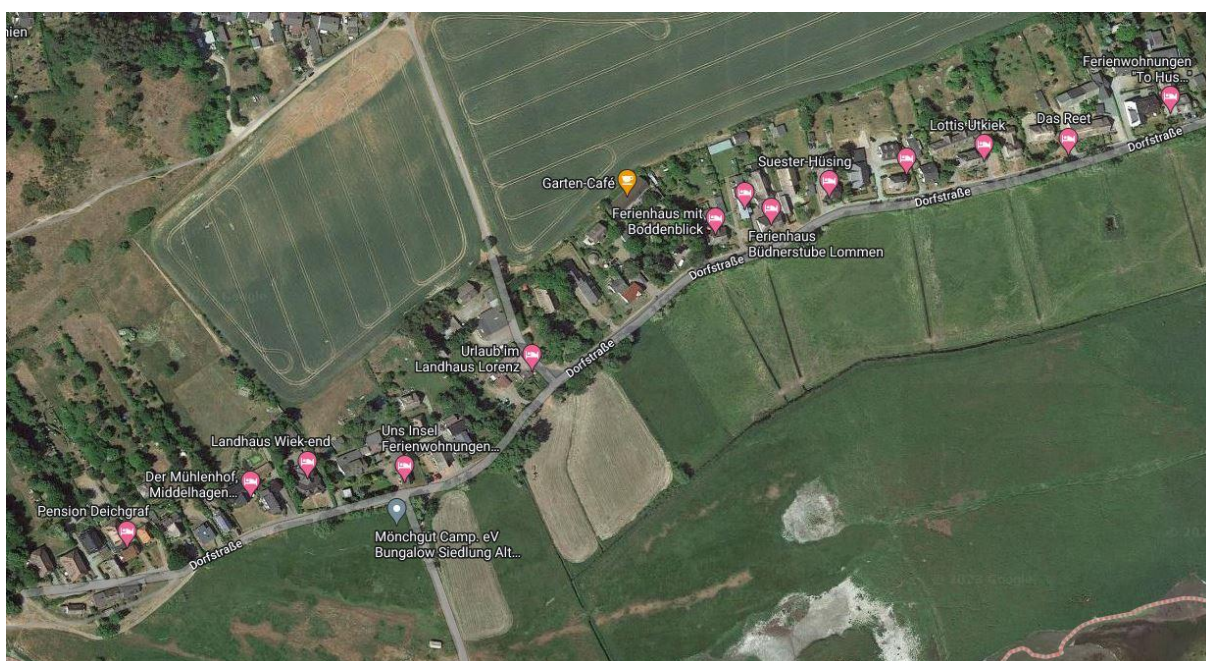
Südlich und westlich des Planungsraumes befinden sich die FFH-Gebiete DE 1648-302 Küstenlandschaft Südost-Rügen und DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom. Die Ortslage Middelhagen inklusive des Ortsteils Kleinhagen sind vom Vogelschutzgebiet DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund umgeben.

**Trinkwasserfassungen** oder **Wasserschutzgebiete** werden nicht berührt.

Die Nutzung des im Geltungsbereich befindlichen Gebäudebestandes bildet sich hauptsächlich im Sinne des Dauerwohnens (Haupt- und Nebenwohnsitze), als auch als einer sehr deutlich lesbaren Feriennutzung oder Fremdenbeherbergung ab. Eine Analyse der vorliegenden Daten ergibt einen ungefähren Bestand von ca. 47 in primärer Nutzung befindlicher Gebäude. Die Auswertung der jeweiligen Nutzungen ergab eine Anzahl von mindestens 14 erioerbaren Objekten, welchen eine Feriennutzung oder Fremdenbeherbergung direkt zugewiesen werden konnte. Dies bezieht sich sowohl auf ganze Ferienhäuser, als auch Ferienwohnungen und einen ermittelten Pensionsbetrieb. Hieraus ergibt sich, dass annähernd ein Drittel der in Hauptnutzung befindlicher Gebäude Angebote im Sinne der Fremdenbeherbergung zur Verfügung stellen oder gänzlich in diesem Sinne genutzt werden. Hinzu kommt der Umstand, dass die im Plangebiet befindlichen Einfamilienhäuser eine bis maximal zwei Dauerwohneinheiten aufweisen, als Ferienhaus genehmigte Gebäude aus Ökonomischen Gründen oftmals mehr als zwei Nutzungseinheiten beherbergen. Zudem sind vielen Wohnhäusern, welche im Sinne des Dauerwohnens genutzt werden, durch die Nutzung von Nebengebäuden oder Einliegerwohnungen weitere Fremdenbeherbergungseinheiten zuzuweisen. Letztlich ist zudem von einer gewichtigen Dunkelziffer an Ferienwohnungen mit unklarem oder fehlenden Genehmigungsstand auszugehen, welche offiziellen Erhebungen entfallen würden. Dieser Umstand ist im gesamten Ostseeküstenraum auffindbar und letztlich ein historisch gewachsener Umstand und offenes Geheimnis.



Die Ausführungen lassen erkennen, dass sich das Gefüge von Dauerwohnen zur Fremdenbeherbergung in den letzten 30 Jahren deutlich lesbar vom klassischen Wohnen weg, hin zu touristisch genutzten Übernachtungsmöglichkeiten verschoben hat. In der Folge siedelten sich weitere Peripherieobjekte wie ein Cafe und ein Pensionsbetrieb an. Der ehemals durch dauerhafte Wohnnutzung dominierte im Zusammehang bebaute Ortsteil Kleinhagen der Gemeinde Ostseebad Mönchgut bildet sich heute nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ab, da „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und sog. „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (gem. § 13a BauNVO sind dies Ferienwohnungen) nicht mehr entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO die Ausnahme bilden, sondern zum Regelfall geworden sind.



**Abbildung 4:** Bestand der Objekte zur Fremdenbeherbergung (Quelle: [www.google.de](http://www.google.de), Zugriff: 12.06.2023)

Dass sich die limitierenden Auswirkungen der Zunahme von Fremdenbeherbergungsobjekten auf Kosten des Wohnraumes alsbald auf die quantitative Entwicklung des Ortsteils auswirkt, belegt die deutlich gestiegene Nachfrage an Dauerwohnraum. In den Jahren von Anfang 2018 bis Ende 2022, längere Betrachtungsszenarien verhinderte die Gemeindefusion zum 01.01.2018, verzeichnete der Ortsteil Middelhagen in seiner Gesamtheit ein Migrationssaldo von +40 Zuzügen dauerhaft ansässiger Bürger. Dies entspricht unter Betrachtung des Messzeitraumes einem Zuwachs von 234 auf 274 Bürgern und einem Anstieg von 17,1%. Weiterhin wurden zum Anfang des Jahres 2018 noch 14 Nebenwohnsitze verzeichnet, welche zum Ende des Jahres 2022 auf 35 anwuchsen. Dieser Anstieg um 21 entspricht einer Veränderung von 150%. Hier ist zu bemerken, dass Nebenwohnsitze ganz ähnliche sozioökonomische Effekte wie Ferienwohnungen aufweisen, da die Nutzer auch hier den Hauptteil des Jahres nicht in der Gemein-

de verbringen. In letztendlicher Betrachtung bildet der fünfjährige Betrachtungszeitraum einen deutlichen Nachfragezuwachs an Wohnraum ab und untermauert die Notwendigkeit einer raschen Umsetzung des Planungsziels der Gemeinde.

Hinweis:

Die Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren „Middelhagen“. Nach Abschluss dieses Verfahrens, werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Vorliegend umfasst der Planungsraum den vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinhagen. Um ungewollte Entwicklungen, wie die Entwicklung zu einem Gebiet mit überwiegender Feriennutzung zu verhindern und der örtlichen Bevölkerung Wohnraum weiterhin in dem mindestens vorhandenen Maße vorhalten zu können, ist die Festsetzung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) notwendig. Dennoch soll der ordnungsgemäß genehmigte Bestand an Feriennutzungen und Beherbergungsangeboten, sowie Gastronomiebetriebe und Pensionen erhalten werden, um der Gebietskategorie des besonderen Wohngebietes weiterhin zu entsprechen. Ziel der Gemeinde Ostseebad Mönchgut ist es weiterhin die historische städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung des bestehenden Wohnstandortes Kleinhagen in seiner besonderen Eigenart als durch Fremdenbeherbergung geprägtes Gebiet abgestellt. Dabei gilt es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vornehmlich und den durch die touristische Prägung besonderen Charakter dieses Standortes zu erhalten und zu verbessern, ohne dass die Belange des Natur-, Küsten- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO. Hervorgehobenes Ziel der Gemeinde ist die Sicherung des Bestandes an dauerhaft nutzbarem Wohnraum. Um auch weiterhin eine touristische Nutzung in dem bisherigen Maß zu ermöglichen, sollen weiterhin Ferienwohnungen im Sinne von § 4a Abs. 2 BauNVO als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bzw. sonstige Gewerbebetriebe (i.V.m. § 13a BauNVO) zulässig sein. Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Aufgrund der noch überwiegend vorhandenen Wohnbebauung, die geprägt ist von einer Durchmischung mit einem untergeordneten Bestand an Feriennutzungen und Fremdenbeherbergungen sowie Gastronomiebetrieben, bietet sich die Einordnung in die Baugebietskategorie des besonderen Wohngebietes an. Dies entspricht dem vorrangigen Planungsziel zur Sicherung der



dauerhaften Wohnnutzungen aufgrund der aus den vorhandenen Nutzungen hervorgehenden besonderen Eigenart des Ortsteils Kleinhagen. Aus Sicht der Gemeinde kann ein allgemeines Wohngebiet, in welchem Fremdenbeherbergungen in Ausnahmefällen zulässig sein sollen hier nicht angewendet werden, da der Bestand bereits vorhanden ist und das Gebiet auch durch das Vorkommen peripherer Angebote zur Bewirtung und Beherbergung in seiner Eigenart deutlich prägt ist. Andererseits kommt auch ein sonstiges Sondergebiet nicht zum Tragen, da das Wohnen als dominierende Nutzungsart deutlich lesbar und die Fremdenbeherbergung und Feriennutzung das Gebiet zwar prägt, jedoch in ihrer Ausdehnung nicht gleichberechtigt beigestellt ist und das Dauerwohnen überwiegt.

Um der Gemeinde Ostseebad Mönchgut ein Handlungsinstrument zur aktiven Steuerung an Veränderungen im Gebäudebestand an die Hand zu geben, wird eine Festsetzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Im Vordergrund soll hier der Bestandserhalt des Dauerwohnens stehen und ein zukünftiges Abdriften des Gebietes in die Feriennutzung verhindern. Entsprechend soll der gegenwärtige Bestand an Nutzungen und der sich dadurch abbildenden besonderen Eigenart des Gebietes in Anwendung des § 172 Abs. 1 festgesetzt werden. Der Gemeinde soll in jedem Fall die Möglichkeit der Einzelfallprüfung im Rahmen von Bauanträgen oder Anträgen auf Nutzungsänderung etc. und eine etwaige Intervention bei ungewünschten Entwicklungen eingeräumt werden.

In diesem Rahmen bezeichnet die Gemeinde ein mit dem Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes identisches Gebiet, in welchem gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB Vorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereich, welche den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, einer Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der jeweils gültigen Fassung bedarf. Gleiches gilt auch für gem. §§ 61 und 62 LBauO M-V völlig verfahrensfreie Vorhaben.

In Bezug auf § 172 Abs. 1 Satz 1 darf die Genehmigung entsprechend § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

In Anwendung von § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Bauweise auf Rügen beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Mönchgut, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Die traditionellen Häuser auf Rügen im ländlichen Bereich sind eingeschossig. Lediglich zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind zweigeschossig errichtet worden. Diese sind jedoch nicht maßstabsbildend im Sinne der Ortsüblichkeit. Um den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden und der traditionellen Bauweise Rechnung zu tragen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf I Vollgeschoss festgesetzt. Zudem sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

Zur Begrenzung ungewollter Eingriffe wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Die Baugrenzen wurden eng und bedarfsorientiert gefasst. Innerhalb der Baugrenzen befinden sich genehmigte oder behördlich geduldete Gebäude.

### **Zur Höhenentwicklung:**

Die Geländehöhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 1,5 m und 6,5 m. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt für den betreffenden Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 m ü. NHN (Höhenbezugssystem im Folgenden DHHN2016). Es wurde sich verständigt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Höhen darzustellen sind. Ausgedehnte Bereiche des Planungsraums befinden sich auf einer Geländehöhe unter 2,60 m ü. NHN und können demnach überflutungsgefährdet sein. Betroffene Bereiche werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.11 entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Als planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Gemeinde deshalb aufgenommen, dass die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für die geplanten baulichen Anlagen im Überflutungsbereich (Bereich innerhalb der Darstellung mit dem Planzeichen 15.11 entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) mit minimal 2,60 m über NHN und nicht höher als 3,10 m über NHN festgesetzt wird und eine Unterkellerung für von Menschen bewohnte Gebäude nicht zulässig ist. Damit ist den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe Rechnung getragen, sofern auch die Berücksichtigung des BHW bei der Standsicherheit aller baulichen Anlagen Beachtung findet. In Ausnahmefällen darf von dieser Regelung abgewichen werden, wenn geeignete bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer individuell dem Gebäudebestand angepassten Höhe innerhalb der Baugrenzen geregelt. Diese orientiert sich an den Bestandsfirsthöhen der Hauptgebäude. Um bauliche

Entwicklungen zuzulassen, werden individuelle Gebäudefirsthöhen als Höchstmaß über NHN im amtlichen Bezugssystem DHHN 2016 von ca. +0,50m über den maßgebenden Bestandshöhen der Hauptgebäude festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Das besondere Wohngebiet WB dient gemäß § 4a BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es dient auch der Unterbringung von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 172 Abs. 1 BauGB wird identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet bezeichnet, in welchem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB, Vorhaben und Maßnahmen im Geltungsbereich, welche den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, einer Genehmigung durch die Gemeinde bedürfen. In Anwendung von § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB betrifft dies auch die Errichtung baulicher Anlagen.

In Bezug auf § 172 Abs. 1 Satz 1 darf die Genehmigung entsprechend § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

In Bezug auf § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der jeweils gültigen Fassung, wird die erforderliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle von Vorhaben, welche gemäß LBauO M-V keiner Genehmigung bedürfen, wird die erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten, die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen oder Belange zu erörtern. Mieter, Pächter und sonstige Nut-

zungsberechtigte sind gemäß § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB ebenfalls zu hören.

Wer bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung errichtet, zurückbaut, ändert oder deren Nutzung ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig.

- 1.1.3 Die Grundflächenzahl ist für das besondere Wohngebiet WB gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,3 begrenzt.
- 1.1.4 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden im Überflutungsbereich (Bereich innerhalb der Darstellung mit dem Planzeichen 15.11 entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) ist mit einer Höhe von mindestens 2,60 m über NHN und maximal 3,10 m über NHN herzustellen. Eine Unterkellerung von Gebäuden, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist unzulässig. In Ausnahmefällen darf von dieser Regelung abgewichen werden, wenn geeignete bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen. Als Höhenbezugssystem gilt das amtliche Höhenbezugssystem in m NHN DHHN2016.
- 1.1.5 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 40 von Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, *örtliche Bauvorschriften* erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Um der regionalen Baukultur auf Rügen Rechnung zu tragen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden örtlich Bauvorschriften festgesetzt.

Auf Rügen typische Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer (Kröpelwalm). Auch bei den Neigungswinkeln der Dächer gibt es auf Rügen typische Ausführungen. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen sind mit mind. 35° und kleiner als 47,5°. Gauben können einen Neigungswinkel bis zu 35° aufweisen. Bei einem Kröpelwalm kann der Neigungswinkel der Dachfläche zwischen 50° und 57,5° liegen. Glasierte, geflammte oder blaue, grüne und rote Dachsteine fügen sich nicht in die regionstypische Dachlandschaft ein und sind dementsprechend unzulässig.<sup>1</sup> Gleichmaßen sollen sich Dachgauben und -öffnungen sowie die Oberflächen der Fassaden in ihrer Ausgestaltung einem historisch gewachsenen Bestand weitestgehend anpassen um den Grad der gestalterischen Heterogenität den örtlich bestehenden Gestaltungslinien anzupassen.

<sup>1</sup> Rockel, P. J. & Berger, S. (2013): Baustilfibel Rügen, Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen, Putbus.

Daran angelehnt sollen sich auch Fassadenöffnungen in das allgemein auffindbare Gestaltungsbild einordnen.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

- 1.2.1. Innerhalb des besonderen Wohngebietes WB sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen für die Hauptdachfläche zwischen 35° bis 47,5°. Für die Dachfläche eines Krüppelwalms ist ein Neigungswinkel zwischen 50° und 57,5° zulässig. Bedachungen der Hauptgebäude sind als Schilfrohrdächer oder als harte Bedachungen mit anthrazitfarbigen, nicht glasierten sowie nicht geflammten Dachsteinen zulässig. Dachgauben sind in derselben Dacheindeckung wie die übrigen Dachflächen einzudecken.
- 1.2.2. Dachgauben sind mit einem maximalen Dachneigungswinkel von 35° auszubilden. Weiterhin sind Dachgauben nur mit symmetrisch geneigten oder abgeschleppten Dachflächen zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss, waagrecht gemessen, mindestens 150 cm betragen. Je Dachseite sind grundsätzlich gleiche Gauben anzuordnen.
- 1.2.3. Dacheinschnitte sind unzulässig, soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.
- 1.2.4. Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 100 cm zum Ortgang haben. Sie sind symmetrisch auf der Dachfläche und mit senkrecht aufrecht stehendem Format anzuordnen. In Rohrdächern sind Dachflächenfenster unzulässig.
- 1.2.5. Die Oberflächen der Fassaden müssen mit Lehm, Putz, als Fachwerk mit verputzten Gefachen oder mit Sichtmauerwerk gestaltet werden. Beim Sichtmauerwerk sind nur die Farben rot, rotbraun bis rotbunt zugelassen. In den Giebeldreiecken und bei Nebengebäuden sind abweichend auch Holzfassaden zulässig. Im Sockelbereich sind auch Natursteine zulässig.
- 1.2.6. Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesimse, Sohlbänke, Stürze, Fenster und Türen dürfen mit Verzierungselementen und Profilierungen versehen werden, wenn diese nicht mehr als 10 cm vor die Fassade vortreten und nicht breiter als 20 cm sind.
- 1.2.7. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Für Öffnungen – ausgenommen für Schaufenster – sind nur senkrecht stehende rechteckige Formate, auch als Segmentbogenfenster zulässig. In Giebeldreiecken von Fassaden sind auch dreieckige Öffnungen zulässig. Garagentore dürfen abweichend in einem liegenden Format errichtet werden.

## 6.5 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Erhebliche vorhersehbare Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind mit der vorliegenden Planung und den dadurch in Anspruch genommen Flächen nicht vorhersehbar.

Auch das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Festsetzungen ist angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Kleinhagen nicht absehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Planungsraum liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Südost-Rügen. Der Ortsteil Kleinhagen liegt in der Schutzzzone III. Schutzzweck ist der Schutz und die Pflege sowie Entwicklung dieser einzigartigen Kulturlandschaft sowie der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Entwicklung von praktischen Modellen ökologischer Landnutzung in Landwirtschaft, Waldwirtschaft, Fischerei, Erholungs- und Verkehrswesen unter Berücksichtigung landschaftstypischer historischer Siedlungs- und Landnutzungsformen, die Erforschung der Wechselwirkungen. Die Erforschung der Wechselwirkungen zwischen Mensch und Landschaft mit der Zielstellung eines nachhaltigen Nutzungskonzept in der Biosphäre sowie die Nutzung des Gebietes zur Schaffung eines breiten Umweltbewusstseins durch die Öffentlichkeitsarbeit und ökologischer Bildungsprojekte sind ebenfalls für das Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

Folgende Handlungen sind innerhalb Schutzgebietes verboten:

- (1) Im Biosphärenreservat sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen.
- (2) Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:
  - Bruchwälder, Moore, Sümpfe, Röhrichte, Naßwiesen, Feuchtwiesen, Salzwiesen, Quellbereiche, naturnahe und unverbaute Bachabschnitte, Bodden und andere stehende Gewässer,
  - Zwergstrauch- und Ginsterheiden, Borstgrasrasen, Trocken- und Magerrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,

- Buchenwälder, Ahorn-Hangwälder, Dünen-Kiefernwälder,
- Steilküsten, Blockstrände, Strandwälle, Sandstrände, Dünen.

(3) Es ist verboten, im Biosphärenreservat mit Luftfahrzeugen aller Art zu starten oder zu landen.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebietscharakters widerspricht nicht dem Schutzzweck des Schutzgebietes. Im Gegensatz, mit den getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften kann eine Entwicklung weg von der historischen Siedlungsform der Ortslage vermieden werden.

Es werden keine unbeeinträchtigten Flächen in Anspruch genommen. Das Vorhaben führt nicht zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der o.g. Biotope.

Zusammenfassend lässt sich demnach keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet feststellen. Mit Stellungnahme vom 11.12.2020 befürwortet das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen die vorgelegte Planung hinsichtlich dem in der Biosphärenreservatsverordnung Südost-Rügen definierten Schutzzweck für das Landschaftsschutzgebiet.

Auch für die angrenzenden Natura2000-Gebiete sind keine Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu befürchten.

## **6.6 Verkehr**

Der Geltungsbereich wird über die Dorfstraße erschlossen.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in besonderen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb des besonderen Wohngebietes zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.



## **7. Immissionsschutz**

Aufgabe des Immissionsschutzes ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist er auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Schädliche Umweltauswirkungen durch Immissionswirkungen auf, die im Geltungsbereich zu errichtenden oder vorhandenen Wohnnutzungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung. Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Die Niederschlagswasserversickerung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Abwasserbeseitigung wird über eine Druckleitung PE-HD DA 63, DN 50 durchgeführt. Diese ist bereits stark ausgelastet.

Neu geplante Gebäude innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung muss nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße ist zu beachten).

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

### **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet vorhanden.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig 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. Zu diesem Zweck wird an der südlich abgehenden Dorfstraße ein zentraler Abfallsammelplatz und mit den Planzeichen 7 als Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall gem. § 9 Abs. 1 Nummer 14 entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind die der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen sofort anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bei der Verwertung des im Rahmen des Baugeschehens anfallenden Bodenaushubes die Anforderungen der Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu erfüllen sind.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Der Bodenaushub ist auf die Einstufung nach LAGA zu untersuchen.

## **8.5 Brandschutz**

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

| <b>Straße/<br/>Hausnummer</b> | <b>Bezeichnung</b>    | <b>Listennummer</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b> | <b>Flur-<br/>stück</b> |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|-------------|------------------------|
| Dorfstraße 39                 | Hallenhaus<br>(Besch) | 00364               | Philippshagen    | 1           | 56/2                   |
| Dorfstraße 39                 | Stall (Besch)         | 00364               | Philippshagen    | 1           | 56/2                   |
| Dorfstraße 41,<br>42          | Büdnerie<br>(Röder)   | 00365               | Philippshagen    | 1           | 53/1,<br>53/3,<br>53/5 |

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde. Hieraus ergibt sich die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens werden aus diesem Grund örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### 9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

## 10. Umsetzung des Bebauungsplans

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes "Küstenschutz M-V" beträgt für den betroffenen Bereich 2,60 m über NHN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBI. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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 hierfür sind der 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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Mönchgut fasste in ihrer Sitzung am 30.01.2020 den Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 14 „Kleinhagen“. Die Veränderungssperre ist am .....in Kraft getreten.

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre:

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden;
  - b. Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. In Anwendung des § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
3. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 14 „Kleinhagen“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB), spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.