

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.06.2014 bis zum 26.06.2014 erfolgt.
- 2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch öffentliche Auslegung vom 30.06.2014 bis 08.08.2014 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.06.2014 bis zum 26.06.2014 erfolgt.
- 4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2014 nach § 4(1) frühzeitig unterrichtet sowie mit Schreiben vom 13.01.2016 und erneut vom 16.06.2016 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 zur Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz - montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, - dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, - freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und in der Kurverwaltung Göhren - montags bis freitags von 9.00 bis 18.00 Uhr, - samstags von 10.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.01.2016 bis zum 30.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2016 einen geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 zur erneuten Auslegung bestimmt und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
- 8) Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht und umweltrelevanten Stellungnahmen vom 11.07.2016 bis zum 19.08.2016 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz - montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, - dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, - freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und in der Kurverwaltung Göhren - montags bis freitags von 9.00 bis 18.00 Uhr, - samstags von 10.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.06.2016 bis zum 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 14.12.2015, am 30.05.2016 sowie am 03.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 10) Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 03.09.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden von der Gemeindevertretung am 03.09.2018 gebilligt.

Göhren, den 19.7.18
 Bürgermeister

11) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 07.09.2018 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Strafmaß, den 10.09.2018
 ObVI

Göhren, den 17.9.18
 Bürgermeister

12) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet

13) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang vom 23.7.18... bis zum 30.8.18... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

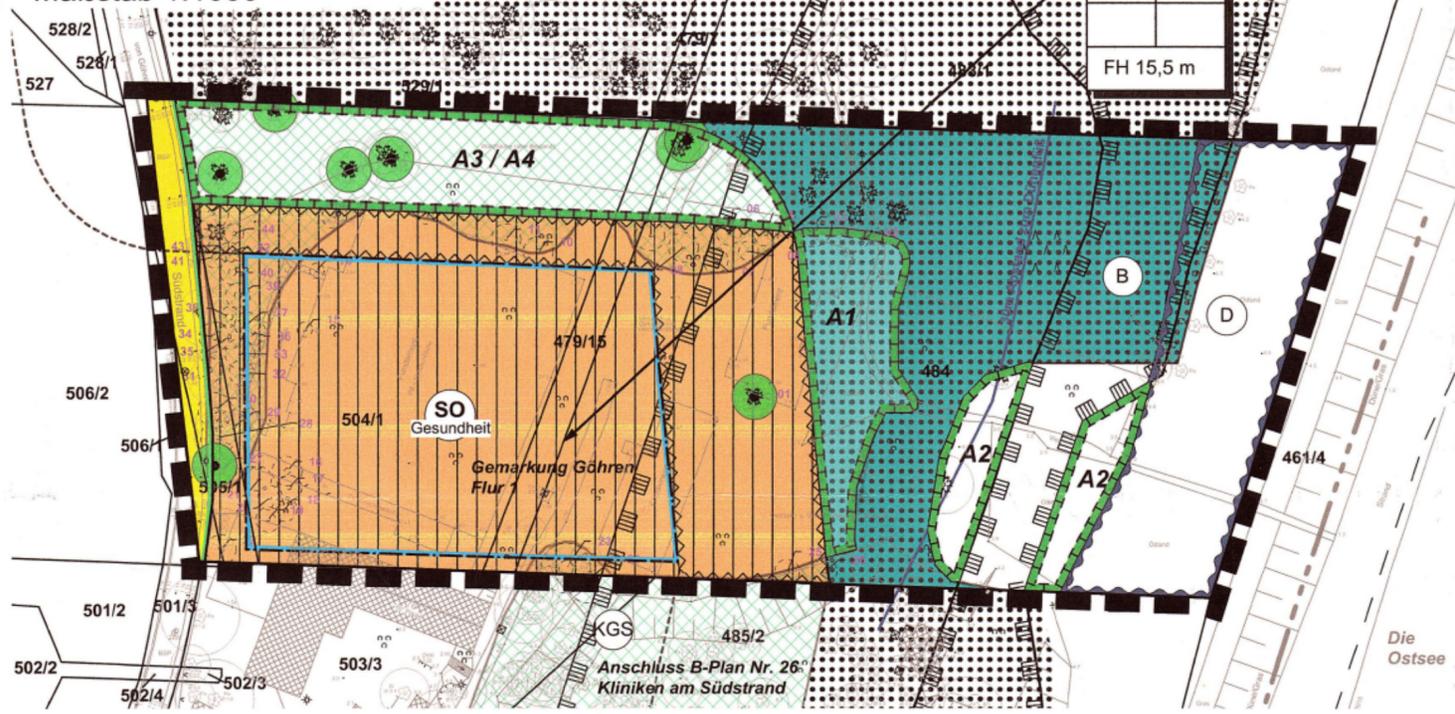
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.10.18 in Kraft getreten.

Göhren, den 18.10.18
 Bürgermeister



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



TEXTLICHE FETSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1) Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Gesundheitswirtschaft

Das SO „Gesundheitswirtschaft“ dient Betrieben der Gesundheitswirtschaft und der Medizintechnik. Zulässig sind:
 - Kliniken und sonstige medizinische Einrichtungen (z.B. Sanatorien, Pflegeheime, Diagnostikzentren sowie sonstige Einrichtungen des Gesundheitswesens),
 - Schulungs- und Versammlungsgebäude sowie Labore, Forschungs- und Entwicklungsgebäude von Betrieben der Gesundheitswirtschaft,
 - nicht störende Produktionsanlagen von Betrieben der Medizintechnik,
 - notwendige Stellplätze für die zugelassenen Nutzungen.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb untergeordnet sind.

1.1.2) Höhenlage für zum Aufenthalt bestimmte Räume

Zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (Oberkante Fertigfußboden) müssen eine Höhenlage von mindestens 2,60 m NHN (entspricht 2,45 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume in Untergeschossen sind unzulässig.

1.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.
 Stellplatzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten wird.
 In der als von Bebauung freizuhaltende gekennzeichneten Fläche (PlanZ 15.08.00) sind nur unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 cbm nicht übersteigt, Einfriedungen, soweit sie nicht höher als 2,0 m sind, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie bauliche Elemente der Freiraumgestaltung zulässig.

1.3) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.3.1) Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

a) **Erhaltung von Einzelbäumen:** Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen. Die Artenauswahl orientiert sich an der folgenden Pflanzenliste 1.

- Pflanzenliste 1:** Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holzapfel), Pinus sylvestris (Wald-Kiefer), Prunus domestica (Haus-Pflaume), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastris (Wild-Birne), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia ssp. moravica (Mährische Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

1.3.2) Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A1 Anlage von standortgerechtem Wald auf einer Fläche von 985 qm.

A3 Gestaltung des Waldabstandsbereichs im Sinne einer naturnahen Parkanlage mit extensiver Pflege. Der Baumbestand ist mit einem forstlichen Bestockungsgrad von unter 0,5 zu dauerhaft erhalten. Flächenhafte Befestigungen sind unzulässig.

1.3.3) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A2 Sicherung der in der Planzeichnung dargestellten Fläche als Offenfläche auf 850 qm. Dauerhafter Erhalt des standortgerechten Sand-Trockenrasens durch Mahd alle 3 Jahre mit Beräumung des Mahdgetraumes: Ende Oktober bis Ende November des Jahres. Ausführung mittels Balkenmäher oder Motorsense. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Belassen einzelner standortgerechter Gehölze ist zulässig. Maximale Überschirmung der Fläche 5 %.
Strukturanreicherung des Lebensraums für Reptilien durch
 - Einbau von 10 bis 15 größeren Baumstubben. Die Baumstubben sollten leicht in das Erdreich eingelassen bzw. leicht mit Sand angeschüttet werden.

A4 Strukturanreicherung des Lebensraums für Reptilien durch
 - Herstellung eines 20 Meter langen Gabionen-Korb-Quartiers (zusammenhängend oder 4 bis 5 Segmente à 4 bis 5 lfd. m) mit einer Tiefe von mind. 100 cm und einer Höhe von mind. 150 cm, wobei die Körbe 100 cm in das Erdreich eingelassen werden sollten; die Körbe sind seitlich komplett mit einem Geovlies gegen einrieselndes oder einschwemmendes Erdreich zu ummanteln; die Korngröße der Steinfüllung sollte 10 bis 20 cm (15 cm im Ø) betragen; Betonbruchstücken (ggfs. auch ganze Ziegel) können mit runden Natursteinen kombiniert werden, sofern das Füllmaterial durchmischt und eine optimale Spaltenbildung gewährleistet ist. Die Maßnahme ist in einem nicht von Bäumen überschirmten Bereich der Maßnahmenfläche A3 auszuführen.

1.3.4) Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Dächer sind extensiv begrünen (Aufbaudicke 10 bis 20 cm). Ausgenommen sind begebar ausgestaltete Bereiche (Dachterrassen), Lichtkuppeln sowie Bereiche mit sonstigen technisch bedingten Dachaufbauten.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1 bis II.5 gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier 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.

II.2) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

II.3) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Göhren Baumschutzsatzung vom 13.06.2002, zuletzt geändert am 11.08.2008, in der jeweils aktuellsten Fassung. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen sowie für die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts vorzusehen.

b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

II.4) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.5) Bundeswasserstraße Ostsee (§§ 31, 34 WaStrG)

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
 - Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

II.6) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.7) Abbruchmaßnahmen

Der Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sollte aus Gründen des Artenschutzes vorzugsweise im Zeitraum August / September erfolgen.

II.8) externe Kompensation

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein Kompensationsdefizit von 9.113 Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe durch Bebauung sowie 9.959 qm Wald für die Umwandlung von Wald. Als externe Kompensationsmaßnahme (E 1) wird vorgesehen und die Umsetzung vertraglich gesichert: *Anlage eines Wirtschaftswaldes auf 10.000 m² auf Flurstück 23/4, Flur 1, Gemarkung Blandow, Gemeinde Lohme.*

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD GÖHREN

über den Bebauungsplan Nr. 22 "Standort für die Gesundheitswirtschaft am Südstrand".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 " Standort für die Gesundheitswirtschaft am Südstrand", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §§1-11 BAUNVO)
 - 01.04.02 Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), hier: Gesundheitswirtschaft
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 - 02.05.00 0,5 Grundflächenzahl
 - 02.07.00 IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 02.08.00 FH 15,5 m Firsthöhe in Metern über HN als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)
 - 03.01.03 Offene Bauweise
 - 03.05.00 Baugrenze
- 6 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 und ABS. 6 BAUGB)
 - 06.01.00 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.02.00 Düne als Fläche für Hochwasserschutzanlagen
12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - 12.02.00 Wald umzuwandelnder Wald aufzuforstender Wald
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS. 1 NR. 20, 25 und ABS. 6 BAUGB)
 - 13.01.00 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 13.02.00 Erhalt von Bäumen
 - 13.03.00 Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.08.00 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier Waldabstandsbereich nach § 20 LWaldG M-V)
 - 15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Göhren
 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 22
 "Standort für die Gesundheitswirtschaft am Südstrand"
 Satzungsfassung