

# Gemeinde Ostseebad Baabe

## BEGRÜNDUNG (Satzung)

### zur 3. Änderung des Bebauungsplans 3 „Waldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren

| INHALT    |                                                                                      | Seite     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                    | <b>1</b>  |
| 1.1       | Anlass und Ziele der 3. Änderung                                                     | 2         |
| 1.2       | Geltungsbereich der 3. Änderung                                                      | 3         |
| 1.3       | Örtliche und übergeordnete Planungsvorgaben                                          | 3         |
| 1.4       | Planungsalternativen                                                                 | 5         |
| 1.5       | Verfahren und Verfahrensablauf                                                       | 7         |
| <b>2.</b> | <b>AUSGANGSSITUATION</b>                                                             | <b>12</b> |
| 2.1       | Bestand und Nutzung                                                                  | 12        |
| 2.2       | Verkehrerschließung                                                                  | 13        |
| 2.3       | Ver- und Entsorgung                                                                  | 13        |
| 2.4       | Topografie                                                                           | 14        |
| 2.5       | Umweltsituation                                                                      | 14        |
| <b>3.</b> | <b>INHALTE DER 3. ÄNDERUNG</b>                                                       | <b>15</b> |
| 3.1       | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                    | 15        |
| 3.2       | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm                                         | 19        |
| 3.3       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 20        |
| 3.4       | Örtliche Bauvorschriften                                                             | 20        |
| 3.5       | Natur und Umwelt                                                                     | 21        |
| 3.6       | Erschließung                                                                         | 27        |
| <b>4.</b> | <b>HINWEISE</b>                                                                      | <b>29</b> |
|           | <b>Anlagen</b>                                                                       | <b>32</b> |



**SIGMA PLAN**

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086  
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de



# **1. EINLEITUNG**

## **1.1 Anlass und Ziele der 3. Änderung**

Der seit 15.12.1997 in Kraft getretene Bebauungsplan 3 „Waldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften soll geändert werden, um die Errichtung des neuen Amtsgebäudes „Amt Mönchgut-Granitz“, samt erforderlicher Nebenanlagen und -gebäuden, zu ermöglichen. Eine bedarfsorientierte Erweiterung ist am bisherigen Standort der Verwaltung nicht möglich wird aber sehr dringend benötigt.

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Geltungsbereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies soll in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ geändert werden. Grundsätzlich sind in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen zulässig, wenn Sie sich der Wohnnutzung unterordnen und dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen. Aufgrund der benötigten Kubatur für das Verwaltungsgebäude, zur Bündelung aller Verwaltungsaufgaben des Amtes Mönchgut-Granitz in einem Gebäude, ordnet sich der benötigte Baukörper nicht mehr der Wohnnutzung unter.

Ferner möchte die Gemeinde im Änderungsbereich ausschließlich die Zulässigkeit für eine Anlage der Verwaltung sicherstellen, was mit dem Ausschluss aller übrigen zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet einhergehen würde. Dadurch wird aber der grundsätzliche Charakter und der Zweck des Gebietes verfehlt, was nicht zulässig wäre. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche Verwaltung festzusetzen.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bedarfsgerecht reduziert, da diese in weiten Teilen auf eine Wohnbebauung abzielen, für eine Anlage der Verwaltung aber zu einer Überreglementierung führen.

Mit den geänderten Festsetzungen ist sichergestellt, dass nur die dringend benötigte öffentliche Verwaltung entstehen kann. Die Änderung erfolgt im Sinne der Nachnutzung/Nachverdichtung, was auch die landesplanerischen Zielvorgaben entspricht. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Flächennutzungsplan ist durch Berichtigung anzupassen.

## 1.2 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst zwei bebaute Grundstücke im südwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans (Gemarkung Baabe, Flur 2, Flurstücke 30/1 und 31/1) mit einer Gesamtgröße von 2.407 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Gegenüberstellung Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und 3. Änderung

Es erfolgt eine vollständige Überlagerung des bisherigen Rechts im Geltungsbereich der 3. Änderung.

## 1.3 Örtliche und übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Baabe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist für den Geltungsbereich der 3.

Änderung die allgemeine Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche darstellt.

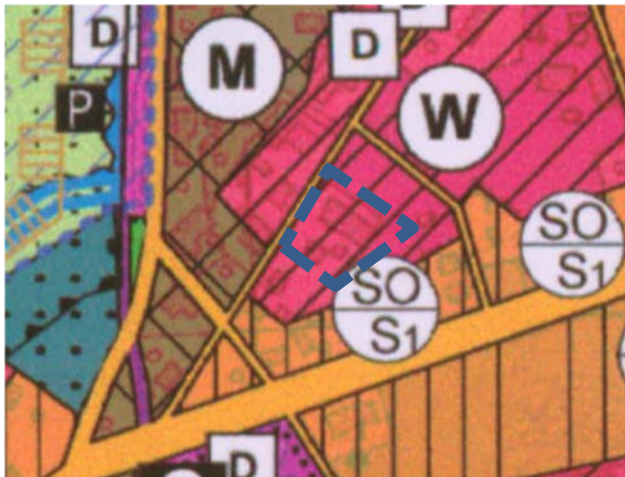


Abb. 2: Auszug FNP (Rechtskraft 06.01.2010)

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen können daraus nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung folgende Baugebiete entwickelt werden: Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete.

Bei der zur Festsetzung beabsichtigten Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um eine selbständige Festsetzung, die begrifflich nicht zu den Baugebieten gehört. Folglich kann die 3. Änderung nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Bereits in der aktuell rechtskräftigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wären Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig gewesen.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich um eine Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht damit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016). Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Ziele 4.2 (1) LEP M-V zur Stadt- und Dorfentwicklung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für eine öffentliche Verwaltung, handelt es sich bei der Umsetzung um ein kommunales Vorhaben. Es ist folglich davon auszugehen, dass schon aus eigenem Interesse ein Baukörper entstehen wird, der sich in das Ortsbild einfügt.

#### **1.4 Planungsalternativen**

Wesentliches Planungsziel der Gemeinde Baabe ist städtebauliche Nachverdichtung und die Ermöglichung der Nachnutzung bebauter Flächen im Innenbereich für die öffentliche Verwaltung in zentraler Lage.

Der Änderungsbereich ist für die vorgesehene Nutzung geeignet, weil:

- die aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung zeitnah aufgegeben wird (siehe Bebauungsplan Nr. 18 „Feuerwehr Baabe“) und die Fläche damit brachliegen würde,
- die Lage zentral ist,
- die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen,
- die Grundstücke eine optimale Größe für die geplante öffentliche Verwaltung haben und
- dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird.

Vor Einleitung des Änderungsverfahrens wurden verschiedene Alternativen geprüft.

### Alternativenprüfung im Amtsbereich:

Neues Verwaltungsgebäude sollte in einer zentralen Gemeinde des Amtsbereiches sein.

Verfügbare Flächen bei Prüfung waren: derzeitiger Standort Amtsverwaltung in Baabe (1.705 m<sup>2</sup>), eine Fläche im Seepark Sellin (ca. 19.000 m<sup>2</sup>) und ein weiteres Grundstück in Sellin (12.584 m<sup>2</sup>).

Wertungskriterien waren: Grundstücksgröße, Kosten bei möglichem Erwerb, Erschließung, Anbindung an weitere Infrastruktur (Breitband etc.).

Im Vergleich der Wertungskriterien und wirtschaftlicher Betrachtung der Standortakquise wurde festgestellt werden, dass der derzeitige Standort der Amtsverwaltung in Baabe in allen Punkten aus derzeitiger Sicht der Favorit ist. Es muss kein Grunderwerb durchgeführt werden. Des Weiteren liegt der derzeitige Standort noch dichter an den möglichen Verbindungen des ÖPNV und ist voll erschlossen, inkl. Breitband. Auch die Anbindung an weitere Infrastruktur ist gegeben. So findet man in der Gemeinde Ostseebad Baabe u. a. verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, eine Polizei-Station und eine integrierte Postfiliale.

Ein Nachteil am jetzigen Standort ist die allgemeine Parksituation für Mitarbeitende sowie für Besucher der Amtsverwaltung. Es müsste in Verbindung mit dem Amtsumbau diese Situation entschärft werden. Eine Möglichkeit wäre z. B. eine Tiefgarage unter dem neuen Gebäude oder die Nutzung des nordwestlich vom Bestandsgebäude liegenden P+R-Platzes.

### Alternativenprüfung im Ostseebad Baabe:

Nach dem Neubau der Feuerwehr ergab sich in Baabe eine weitere verfügbare Fläche für das Amtsgebäude, der aktuelle Änderungsbereich. Es wurden hier weitere 3 Varianten verglichen:

1. Umbau/Anbau-Neubau an das Bestandsgebäude,

2. Neubau auf einem gemeindlichen Grundstück (ehemals Feuerwehr),
3. Abriss/Neubau eines Gebäudes auf dem jetzigen Grundstück des Amtsgebäudes

Nach der Kostenanalyse wurde sich für die Variante 2 entschieden.

#### Alternativenprüfung Gebäudekubatur:

Eine geringere Gebäudehöhe würde eine größere Gebäudegrundfläche benötigen. Dies widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden.

Für eine größere Gebäudegrundfläche würde auch ein größeres Grundstück benötigt, welches aber in einer zentralen Gemeinde des Amtsbereiches nicht verfügbar ist.

### **1.5 Verfahren und Verfahrensablauf**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Waldstraße“ erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dies ist möglich, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundstücksfläche festgesetzt werden,
- das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes bestehen.

#### Maßnahme der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachnutzung/Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche (hier: Freiwillige Feuerwehr, Nebengebäude, Garagenkomplex sowie Verkehrsflächen) innerhalb der Ortslage Baabe, um diese dauerhaft als

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ nachnutzen zu können.

#### Zulässige Grundfläche

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung) umfasst eine Fläche von 2.407 m<sup>2</sup>. Eine Fläche für Gemeinbedarf ist kein Baugebiet, Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sind damit nicht notwendig und sollen auch nicht getroffen werden. Aufgrund der Geltungsbereichsgröße ist aber die Größe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundstücksfläche klar unterschritten.

#### Kumulierungsregel nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um das zweistufige Normalverfahren zu umgehen. Der Ursprungsbebauungsplan ist am 15.12.1997 in Kraft getreten. Seither wurden in unterschiedlichen Teilbereichen zwei Änderungen vorgenommen. Die 2. Änderung ist am 05.02.2016 in Kraft getreten. Eine Kumulation sei nur dann zu erwägen, wenn eine Planung künstlich aufgespalten wird, obwohl ein einheitliches Vorhaben verfolgt werde. Das war im Rahmen der bisherigen zwei Änderungen nicht der Fall. Die zwei Änderungen stehen somit in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Gegen die Kumulierungsregelung wird somit nicht verstoßen.

#### Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten) vorliegen. Dies kann bei der 3. Änderung ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

#### Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, gelten Eingriffe, die

aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Bei der geplanten Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das einem Prüferfordernis nach dem UVPG unterliegt.

#### Fazit

Die 3. Änderung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne und auch deren Änderung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Dem Entwicklungsgebot wird nur bedingt entsprochen (siehe hierzu die Ausführungen im Punkt 1.3 der Begründung). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Am 07.11.2024 hat der Gemeinderat Baabe den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Dabei wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt wird. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;

- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

#### Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Im Zeitraum vom 30.01.2025 bis einschließlich 19.02.2025 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Offenlage im Bauamt des Amtes Mönchgut-Granitz informiert.

Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind während dieser Öffentlichkeitsbeteiligung nicht eingegangen.

#### Veröffentlichung Bebauungsplan und deren Ergebnisse

Nachdem der Gemeinderat am 20.02.2025 den Entwurf der 3. Änderung des B-Plans zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt hat, fand diese nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 17.04.2025 bis 22.05.2025 statt. Hierzu wurde der Entwurf im Internet veröffentlicht (Internetseite des Amtes Mönchgut-Granitz und im Landesportal unter [b-plan.geodaten-mv.de](http://b-plan.geodaten-mv.de)) und zusätzlich im Amt Mönchgut-Granitz öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die Veröffentlichung benachrichtigt und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Von 27 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 17 eine Stellungnahme abgegeben. Ferner ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Seitens der Raumordnung wurde zugestimmt, da die Änderung den raumordnerischen Zielvorgaben entspricht.

Hinsichtlich der Alternativenprüfung, der Planerfordernis und dem Einfügen der Art der baulichen Nutzung in das Landschaftsbild sowie die Abweichung von der bisherigen Entwicklungsabsicht ist die Begründung noch zu ergänzen.

Bezüglich des Artenschutzes wurden Hinweise zur Baufeldfreimachung, zum Gebäudeabriss, Vorgaben zu Glasflächen und zu

einer durchzuführenden Fledermauserkundung vom Biosphärenreservatsamt gefordert.

Seitens des ZWAR (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen) wurde mitgeteilt, dass das Regenwasser im Änderungsbereich zu versickern ist.

#### Abwägungsprozess

Zur Beurteilung der höhentechischen Einbindung der zulässigen Nutzung wurde eine Gebäudeabwicklung für die Waldstraße erstellt und die Firsthöhen der Umgebungsbebauung in der Planzeichnung ergänzt. Ausführungen dazu werden im Punkt 3.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt. Die Gebäudeabwicklung wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Zum Nachweis des konfliktfreien Einbindens des Vorhabens in das Landschaftsbild, wurde dem Biosphärenreservatsamt die Gebäude-Höhenabwicklung der Waldstraße gesendet.

Zur Beurteilung der Schattenwirkung der zulässigen Nutzung auf das nördlich angrenzende Grundstück, wurde eine Schattenberechnung erstellt. Ausführungen dazu werden im Punkt 3.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ ergänzt. Die Schattenberechnung wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Anpassung auf Planzeichnung und Begründung, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung, führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt daher nicht. Die Anpassungen haben lediglich Auswirkungen auf die Projektumsetzung und sind daher ausschließlich für den Grundstückseigentümer, in diesem Fall die Gemeinde/Gemeinderat, von Belang. Alle weiteren Anpassungen waren Vorgaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen gefolgt wurde.

#### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde am   .  .   gefasst und anschließend ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Bestand und Nutzung

Bereits vor Aufstellung und Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans war der Geltungsbereich der aktuellen 3. Änderung mit Gebäuden der Feuerwehr Baabe und einem Garagenkomplex bebaut. Diese Nutzung dauert aktuell noch an, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans kamen noch nicht zum Tragen. Die aktuelle Nutzung wird aber zeitnah aufgegeben, da die bedarfsgerechte Erweiterung der Feuerwehr an diesem Standort nicht möglich ist. Für die Feuerwehr wurde bereits ein Ersatzstandort gefunden. Hierzu hat die Gemeinde einen entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der Geltungsbereich der 3. Änderung umfangreich bebaut und versiegelt.



Abb. 3: Blick von der Waldstraße in den Geltungsbereich (eigene Aufnahme)



Abb. 4: Bestandsgebäude (eigene Aufnahme)



Abb. 5: Orthophoto [Quelle: Geoportat M-V]

Umgeben ist der Geltungsbereich der 3. Änderung von Wohngebäuden, einem Hotel und einem Restaurant.

## 2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist verkehrstechnisch erschlossen. Er liegt unmittelbar an der Waldstraße an. Über diese ist der Geltungsbereich an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße B 196) angebunden.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist, aufgrund der Vornutzung und der Bebauung in der Nachbarschaft, erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen des ZWAR, der E.DIS und der EWE-Netz GmbH, auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die Anschlüsse gelten die Vorgaben der Gemeinde Baabe sowie die der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

## 2.4 Topografie

Die Topographie und der Boden im Geltungsbereich sind durch die aktuelle Nutzung bereits anthropogen beeinflusst. Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost leicht an (rund 90 cm).

## 2.5 Umweltsituation

Naturräumlich gehört Baabe zum „Ostseeküstenland“, einer vielgestaltigen Landschaftszone, die als Küstenbereich einen Wechsel von Landflächen und Küstengewässern sowie abwechslungsreichem Küstenhinterland darstellt. [Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>]

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt vollflächig in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“. Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Verwaltung bietet keinen Anlass für eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes dieses Gebietes. Eine Vorbelastung ist durch die aktuelle/bisherige Nutzung des Plangebietes bereits vorhanden, die sich auch durch das aktuelle Planungsziel nicht verschlechtert.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommene Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu befürchten, da Schmutzwässer aus dem Plangebiet über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Lediglich unbelastetes Regenwasser kann über die unversiegelten Flächen versickern.

Für den Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vor.

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld, sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt.

Weitere Nutzungsregelungen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### **3. INHALTE DER 3. ÄNDERUNG**

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

Die Art der baulichen Nutzung soll von einem allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ geändert werden.

Der Änderungsbereich soll künftig durch das Amtsgebäude "Amt Mönchgut-Granitz" sowie von den damit in Verbindung stehenden und notwendigen Nebenanlagen und Nebengebäuden, genutzt werden.

Die Größe des Änderungsbereichs ermöglicht einen kompakten Baukörper, der ausreichend Büro-, Besprechungs- und Lagermöglichkeiten bietet.

Ferner sollen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sämtliche Garagen, Stellplätze für Pkw und untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein.

Eine Festsetzung von Baulinien/Baugrenzen soll nicht erfolgen, da die Gemeinbedarfsfläche nicht überdimensional groß ist und eine Verortung der Baukörper und Nebenanlagen daher nicht für notwendig erachtet wird.

Es wird lediglich die maximale Höhe der baulichen Anlage mit 16 m ü. NHN festgesetzt. Da es sich bei der öffentlichen Verwaltung um ein Gebäude mit Alleinstellungsmerkmal handelt, ist es städtebaulich vertretbar, dass der Hauptbaukörper die Umgebungsbebauung geringfügig überragt. Eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlage ist für technische Anlagen, die dem Nutzungszweck und der Versorgung der baulichen Anlage dienen, zulässig und wird auf maximal 10 % beschränkt.

In den folgenden Abbildungen wird die erste Entwurfsidee zur beabsichtigten Bebauung und Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf dargestellt:



Abb. 6: Lageplan zur Flächennutzung



Abb. 7: Verwaltungsgebäude Ansicht Nord-West



Abb. 8: Verwaltungsgebäude Ansicht Süd-West



Abb. 9: Verwaltungsgebäude Ansicht Nord-Ost



Abb. 10: Verwaltungsgebäude Ansicht Süd-Ost

Zur Beurteilung der höhenteknischen Einbindung der zulässigen Nutzung wurde eine Gebäudeabwicklung für die Waldstraße erstellt.

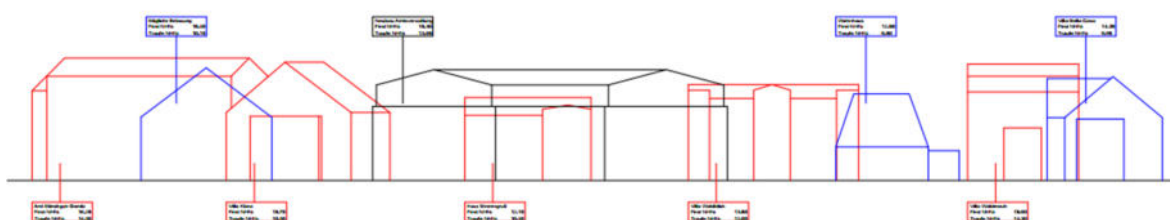


Abb. 11: Höhenabwicklung Waldstraße (Blickrichtung N-W)

Zwecks Lesbarkeit wurde eine größere Abbildung der Abb. 11 als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

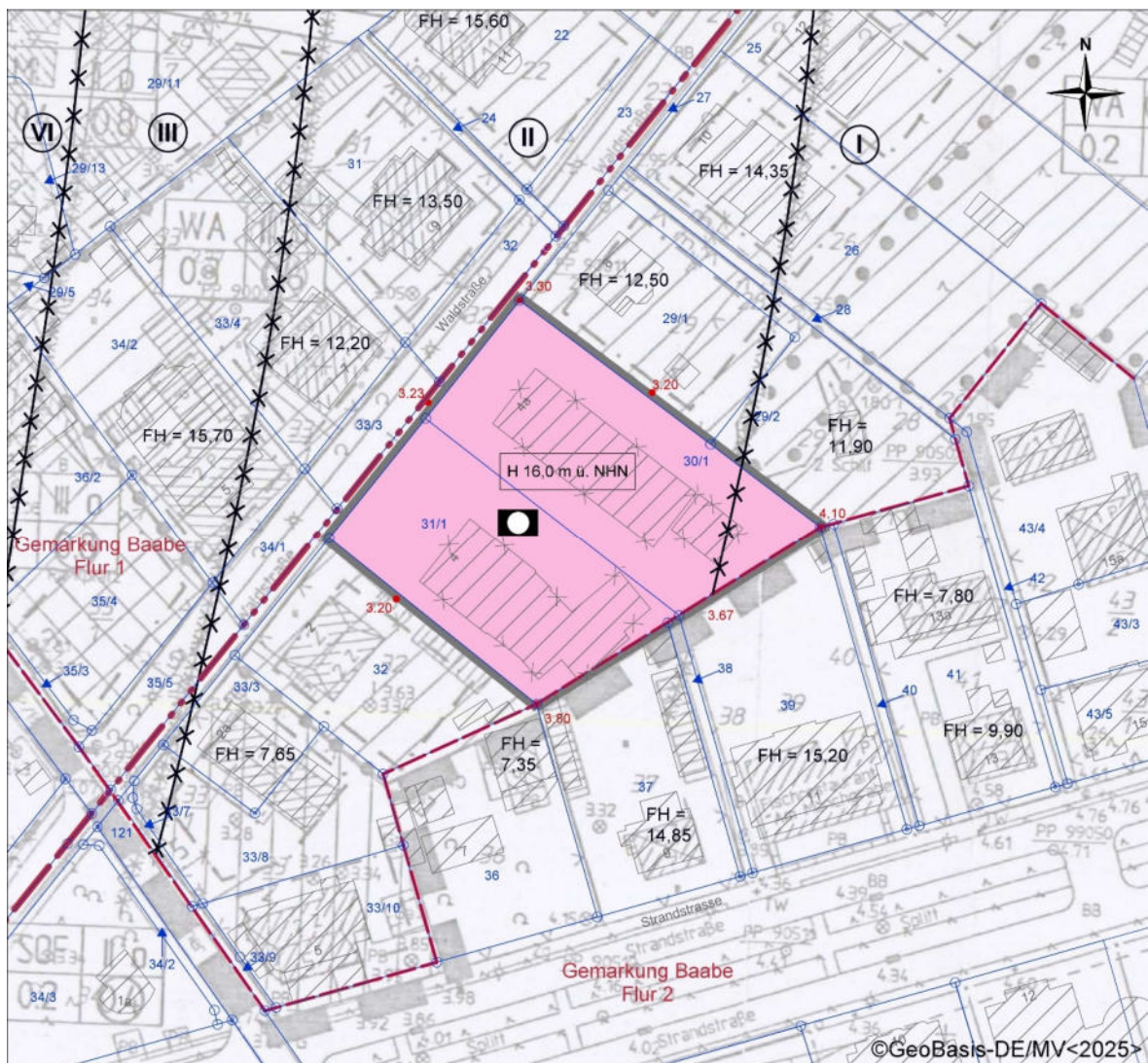


Abb. 12: Überlagerung Ursprungsbebauungsplan mit 3. Änderung

Die NHN Gebäudehöhe des geplanten Neubaus liegt im Entwurf bei ca. 15,30 m ü. NHN. Die Firsthöhen des jetzigen Amtsgebäudes, der Villa Klara und der Villa Waldesruh sind höher. Die der unmittelbar gegenüber liegenden sowie unmittelbar angrenzenden Gebäude jedoch niedriger. Die Firsthöhen der südlich, unmittelbar hinter dem Änderungsbereich, liegenden Bebauung (Strandstraße 9 und 11) sind mit 14,85 und 15,20 m ü. NHN nur unwesentlich niedriger als im Änderungsbereich. Die Gebäudehöhe fügt sich also durchaus in die Gebäudefolge der Waldstraße und die Umgebungsbebauung ein.

Zudem ist die Gestaltung des Gebäudes so geplant, das sich gestalterisch das Dachgeschoss durch die Materialwahl als ein

Dach wirkt, dass auf zwei Regelgeschossen aufgesetzt ist. Die Traufe wirkt dadurch gestalterisch mit einer Traufhöhe von nur 11.40 m ü. NHN im Straßenraum.

Da im Änderungsbereich ein kompakterer und höherer Baukörper als bisher entstehen kann wurde, zur Beurteilung der Schattenwirkung der zukünftigen zulässigen Nutzung auf das nördlich angrenzende Grundstück, eine Schattenberechnung erstellt. In der kalten Jahreszeit treten lange Schatten auf, die dann bis zum Nachbargebäude auf Flurstück 29/1 reichen. Im Sommer und in den Übergangszeiten reichen die Schatten wegen des höheren Sonnenstandes nicht bis zum Nachbargebäude auf Flurstück 29/1. Ferner wird das Flurstück 29/1 bereits jetzt durch vorhandene Nadel- und Laubbäume beschattet und stellt schon eine Vorbelastung dar. Bei der Verschattung in den Wintermonaten handelt es sich somit nicht um eine gravierende Verschattung, die negative Auswirkungen auf gesunde Lebensumstände hervorruft. Verschattungseffekte, als typische Folgen einer Bebauung, sind grundsätzlich hinzunehmen, solange die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Gemäß Urteil des VGH Hessen vom 06.03.2024 – 4 C 198/20.N stellt eine Verschattung bei Nachverdichtung im Innenbereich regelmäßig keine unzumutbare Belastung dar.

Die vollumfängliche Schattenberechnung wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

### **3.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

Die Lärmpegelbereiche sowie die Festsetzung zu Schalldämmmaßen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Grundlage für den Verlauf und die Ausmaße der Lärmpegelbereiche bildet das schalltechnische Gutachten, dass 1996 zum Ursprungsbebauungsplan erstellt wurde.

Der Bebauungsplan nennt den "maßgeblichen Außenlärmpegel", der im Änderungsbereich berücksichtigt werden muss und verweist darüber hinaus für das konkrete Einzelgenehmigungsverfahren auf die Regelungen der DIN 4109. Die Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wobei die jeweiligen baulichen Verhältnisse

(Fenstergrößen, Abschirmung durch die Gebäudestellung, Schutzwürdigkeit des Raumes ...) entsprechend den konkreten Bauantragsunterlagen berücksichtigt werden können.

Der lärmtechnische Nachweis ist als Einzelnachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

### **3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine Ein- und Durchgrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu erreichen, wurden einzelne grünordnerische Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Standorte hierfür werden nicht explizit festgesetzt. Sie sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf frei arrangierbar. Gesetzliche Regelungen im Sinne des Nachbarschaftsrechts sind einzuhalten.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Grundlage für die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften waren die Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung dienen grundsätzlich der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die architektonische Freiheit – gerade für einen derartigen Sonderbau mit Alleinstellungsmerkmal – soll jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden. Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans wurden in Bezug auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung geprüft und auf folgende Gestaltungselemente beschränkt:

- Dachform und
- Befestigung von Flächen.

Durch diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben sollen die für die Bäder typischen flachen Satteldächer erzielt und die Versiegelung der Flächen minimiert werden.

Entfallen sind die örtlichen Bauvorschriften zur Festlegung von Vorgaben für Wandöffnungen, Loggien, Balkone, Farben, Einfriedungen, Werbeanlagen, Antennen und Kinderspielflächen. Wandöffnungen müssen so sein, dass die Bedingungen und Vorgaben

für Arbeitsplätze eingehalten werden. Bei Farben und Einfriedungen wird der kommunale Bauherr sich ohnehin an seine eigenen ortstypischen Vorgaben halten. Die örtlichen Bauvorschriften für Loggien, Balkone, Werbeanlagen, Antennen und Kinderspielflächen sind für eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ nicht erforderlich.

### **3.5 Natur und Umwelt**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgrund der vorzunehmenden Versiegelung durch die öffentliche Verwaltung und Nebenanlagen sowie deren Zuwegung und Stellplätze. Diese Versiegelungen führen zu einem Verlust aller Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum) in dem zu versiegelnden Bereich.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist bereits eine große Versiegelung/Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung vorhanden

(siehe hierzu die Abb. 3 - 5). Der Versiegelungsgrad wird ähnlich dem aktuellen Bestand sein. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet.

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind daher nicht zu erwarten.

Sämtliche Schmutzwässer werden über die öffentliche Kanalisation abgeleitet und es wird ausschließlich unbelastetes Regenwasser über die unversiegelten Flächen versickern können.

Ausgehend davon wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern ist. Dies ist eine Maßnahme zur Schonung des Wasserabflusses und dient der Schonung der Wasserreserven.

Aus diesem Grund werden insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser erwartet.

Im Geltungsbereich und angrenzend befinden sich Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Der Planbereich liegt vollumfänglich in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates (BRN-1) "Südost-Rügen" und innerhalb des Siedlungsbereiches des Ostseebades Baabe.

Die Unterschutzstellung des BRN-1 bezweckt für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung:

1. den Schutz, die Pflege und die Entwicklung dieser in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft,
2. den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
3. 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,
4. die Erforschung der Wechselwirkungen zwischen Menschen und Landschaft mit dem Ziel der Erarbeitung von Konzepten

nachhaltiger Nutzung der Biosphäre,

5. die Nutzung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Gebietes für die Entwicklung eines breiten Umweltbewusstseins durch Öffentlichkeitsarbeit und Angebot von Möglichkeiten zu ökologischer Bildung.

Die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat „Südost-Rügen“ erfordert einen besonders bedachten Umgang mit dem Landschaftsbild. Wichtige Blickbeziehungen sollen gewahrt, nicht verbaut oder durch auffällige, untypische Formen und Materialien beeinträchtigt werden.

Zur Bewertung der Einfügung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage in das Landschaftsbild wurde eine Gebäudeabwicklung für den Bereich Waldstraße erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Hinsichtlich Erläuterung der Anlage 1 wird auf Kapitel 3.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen. Fazit: Die zulässige Höhe der baulichen Anlage fügt sich durchaus in die Gebäudefolge der Waldstraße sowie die Umgebungsbebauung ein. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Nachnutzung bereits bebauter Flächen geht nicht wirklich Lebensraum verloren, er wird nur anders angeordnet. Zwar werden manche Bereiche im Rahmen der Bautätigkeit zerstört, sind aber anschließend wieder gärtnerisch gestaltbar. Die aktuelle Nutzung des Änderungsbereichs sowie benachbarte Nutzungen, sind für das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten als Vorbelastung zu werten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird das Plangebiet durchgrünt, so dass insgesamt keine relevante Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegeben ist.

### Artenschutz

Die nationalen Vorschriften des Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert. Absatz 1 beinhaltet für die besonders und streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote. So ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder

- ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (-> Störungsverbot),
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot),
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (-> Schädigungsverbot).

Die vorhandene Biotopausstattung im Geltungsbereich (Feuerwehrgelände, Garagenkomplex, Stellplätze, großzügig befestigte Zufahrtsbereiche, vegetationsarme Flächen, Rasenflächen, vereinzelte Bäume an den äußeren Grundstücksgrenzen) könnte geschützten Pflanzen- und Tierarten u.U. geeignete Habitate bieten. Aber aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung sowie der aktuellen Nutzung des Geltungsbereichs als öffentliche Einrichtung, gehen störungsempfindliche Arten, aufgrund der dauerhaften menschlichen Präsenz, wohl eher auf Distanz.

Bei einer Ortsbegehung durch einen Mitarbeiter des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügen wurden an der nordwestlichen Fassade des Feuerwehrhauses Kotspuren von Fledermäusen festgestellt, was als Hinweis auf ein oder mehrere Quartiere im Dachbereich zu werten ist. Um eine mögliche Artenschutzrechtliche Betroffenheit zu prüfen, ist die Bestandssituation bzw. Form der Quartiernutzung vor Baubeginn genauer zu erfassen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Ferner ist anzunehmen, dass auch typische Vogelarten der Hausgärten vorkommen. Eine Artenkartierung erfolgte nicht.

Da die bebauten und versiegelten Flächen im Änderungsbereich bereits jetzt relativ hoch sind, was auch etwa der späteren Nutzung entsprechen wird, sind weder Revierverluste noch

erhebliche Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten zu befürchten.

Da zur Baufeldfreimachung Gehölze entfernt und Gebäude abgebrochen werden, sind, zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote, folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Abrissarbeiten der Gebäude haben außerhalb der Brutzeiten, frühestens ab Mitte Oktober, zu erfolgen, um die Tötung von Individuen zu vermeiden.
- Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
- Bauarbeiten sind nicht für längere Zeit zu unterbrechen, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld ggf. nicht auszuschließen ist.

Sollten Abriss- und Fällarbeiten außerhalb dieser festgesetzten Zeiten notwendig werden, so ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass keine Bruten mehr in den Gehölzen und Gebäuden vorhanden sind und dieses Vorgehen mit dem Biosphärenreservat Amt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

Hierzu wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen verankert. Des Weiteren wurde auch noch ein Hinweis zur Vermeidung von Vogelanprall in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Das Schutzgut Klima / Luft ist hier von untergeordneter Bedeutung, da durch Vornutzung sowie Größe und Art der geplanten Bebauung, keine wesentlichen Beeinträchtigungen klimatischer Wirkungsgefüge zu erwarten sind.

Ferner sind die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten, und somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

Kultur- und Sachgüter sind weder im Geltungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs, vorhanden. Der Umgebungsbereich ist durch Hotel, Restaurant und Wohngebäude geprägt. Durch die neu entstehende öffentliche Verwaltung sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die öffentliche Verwaltung nicht zu erwarten. Bis auf baubedingte Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, gehen keinerlei dauerhafte oder anhaltende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von der Gemeinbedarfsfläche aus.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die öffentliche Verwaltung nicht zu erwarten, da nur ein paar Meter entfernt der derzeitige Standort des Amtsgebäudes ist. Der Parkplatz am Amtsgebäude ist auch derzeit von der Waldstraße aus anfahrbar. Die üblichen Geschäftszeiten von 7 bis gelegentlich 22 Uhr stören die Nachtruhezeiten nicht.

Auch durch eine Zulässigkeit einer größeren Höhe der baulichen Anlage wird das Nachbarflurstück 29/1 nicht unzumutbar beschattet. Lange Schatten im Winter sind normal und bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche der im Änderungsbereich geplanten Bebauung hinzunehmen.

Dauerhafte Luft- und Geruchsbelastungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten und gehen von diesem auch nicht aus.

In Sinne einer angemessenen Grünordnung und um eine Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche zu erreichen, wurden grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie dienen der angemessenen Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Die gemäß Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände sind dabei zu berücksichtigen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspender) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten) sowie dem Schutz vor Wind und Staub. Ferner soll der Versiegelungsgrad minimiert und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen gefördert werden.

### 3.6 Erschließung

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Bereich der Änderung erfolgt über öffentliche Anlagen des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht für künftige Bauvorhaben im Änderungsbereich an der Trinkwasserversorgungsleitung in der Waldstraße.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung im Bereich der Änderung erfolgt über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht für künftige Bauvorhaben im Änderungsbereich an der Schmutzwasserleitung in der Waldstraße / Ecke Heckenweg.

#### Regenwasser

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden. Vom ZWAR ist auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.

Gemäß Niederschlagswassersatzung ist der Änderungsbereich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, daher entfällt die Entsorgungspflicht nach § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V durch den ZWAR. Künftig ist der Grundstückseigentümer selbst für die Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich. Ausgehend davon wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern ist. Dies ist eine Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses und dient der Schonung der Wasserreserven.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

#### Löschwasser

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich Hydranten 03016, 03017, 03053 und 03074.

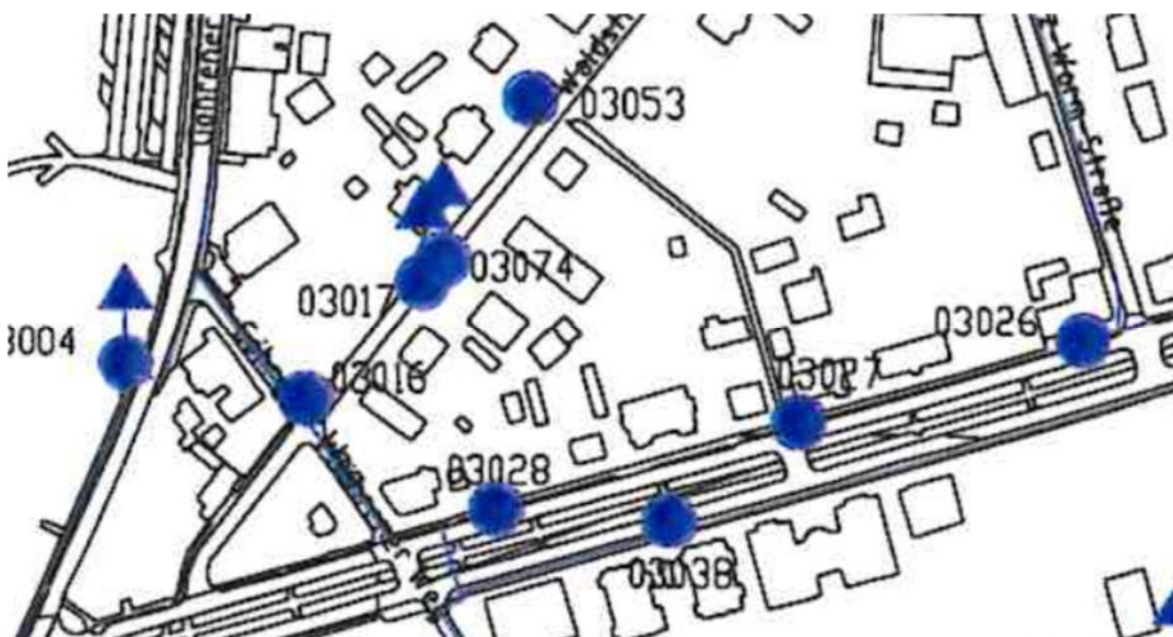


Abb. 13: Hydrantenplan

Über diese können maximal  $96,00 \text{ m}^3/\text{h}$  Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten steht insgesamt auch maximal  $96,00 \text{ m}^3/\text{h}$  Löschwasser zur Verfügung. Die Angaben sind als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

#### Breitband

Derzeit liegt am Änderungsbereich keine Breitbandversorgung an. Wann dies seitens des ZWAR erfolgt, ist von politischen Entscheidungen abhängig und noch nicht konkret absehbar.

#### Strom

Im Änderungsbereich befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH (0,4 kV Kabel). Eine ausreichende Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

#### Gas

In der Waldstraße ist die Gasleitung vorhanden. Zuständiger Versorgungsträger ist die EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

## Abfall

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.

Für die Bereitstellung der einzusammelnden Abfälle ist der Straßenrand der unmittelbar angrenzenden Waldstraßen zu nutzen.

## **4. HINWEISE**

Bodendenkmale: 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.

Der Hinweis dient der Dokumentation und Sicherung von relevanten archäologischen Bodenfunden.

Artenschutz: Alle Bestandsgebäude im Änderungsbereich sind vom 1. Mai bis 15. August und spätestens 3 Monate vor dem Abriss durch einen Fledermausexperten auf Ansiedlungen zu untersuchen, sowohl innen als auch außen. Die Ergebnisse sind dem Biosphärenreservatsamt als Kurzbericht vorzulegen. Bei festgestellten Quartieren sind Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen vor dem Abriss umzusetzen.

Der Hinweis dient dem Artenschutz und der Einhaltung des Tötungsverbotes sowie des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Bei einer Begehung am 16.05.2025 durch das Biosphärenreservatsamt wurden Fledermaus-Kotspuren am

Feuerwehrhaus entdeckt, die auf Quartiere im Dachbereich hinweisen. Eine weitere Untersuchung ist daher zwingend geboten.

Gesetzlicher Artenschutz – Gebäudeabriss und sonstige Baufeldfreimachung: Die Abrissarbeiten haben außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten und der Wochenstubenzeit gebäudebewohnender Fledermausarten zwischen dem 1. Oktober und 31. März zu erfolgen. Die weitere Baufeldfreimachung (Beräumung von Materialien, Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) hat außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Der Hinweis dient dem Artenschutz und der Einhaltung des Tötungsverbotes sowie des Verbotes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten.

Vermeidung von Vogelanprall: Zur Einschätzung und Minderung des Risikos von Vogelanprall an den Fenster- und Türverglasungen der geplanten Gebäude ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen vor Umsetzung des Bauvorhabens eine Bewertung des Vorhabens gemäß der Tabelle 3 des Beschlusses 21/01 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW (2021)) vorzulegen. Sollte diese Bewertung einen artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ergeben und keine anderen architektonischen Lösungen gewählt werden, so ist der Einsatz einer vogelfreundlichen Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

Ordnungswidrigkeiten: Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 4.) der textlichen Festsetzungen aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- € geahndet werden kann.

Der Hinweis fordert die Einhaltung der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften und die Bekanntgabe der möglichen Bußgeldhöhe bei Nichteinhaltung.

### **Sonstige Hinweise**

Rügensche Bäderbahn (RüBB): Aufgrund der Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen der RüBB muss der künftige Bauherr Eisenbahnbetriebsfolgen wie Lärm, Pfeifgeräusche am Bahnübergang, Abgase, Funkenflug oder Elektrosmog entschädigungslos dulden. Der Bauherr verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB sowie dem Bundesemissionsschutzgesetz (Emissionsduldung).

Bauherren müssen vor Genehmigungserteilung darüber informiert werden, dass sie Nachbarn einer Eisenbahnanlage sind und auf spätere Beschwerden verzichten sollen. Eine Verringerung der bestehenden Emissionen (Lärm, Abgase etc.) ist kurzfristig nicht absehbar, zudem können Betriebsänderungen der Bahn (z.B. neue Fahrzeuge) zu anderen Emissionstypen führen.

Datum: Dezember 2025

Erarbeitung der Satzung und Textteile

### **SIGMA PLAN**

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086  
MAIL: [info@sigmaplan-weimar.de](mailto:info@sigmaplan-weimar.de) INTERNET: [www.sigmaplan.de](http://www.sigmaplan.de)



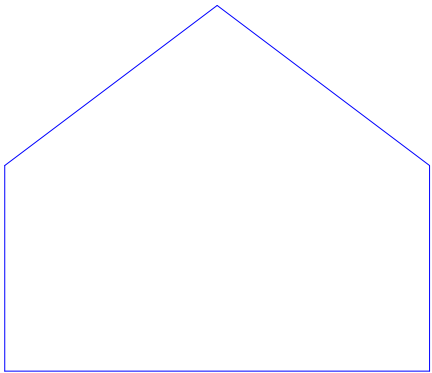
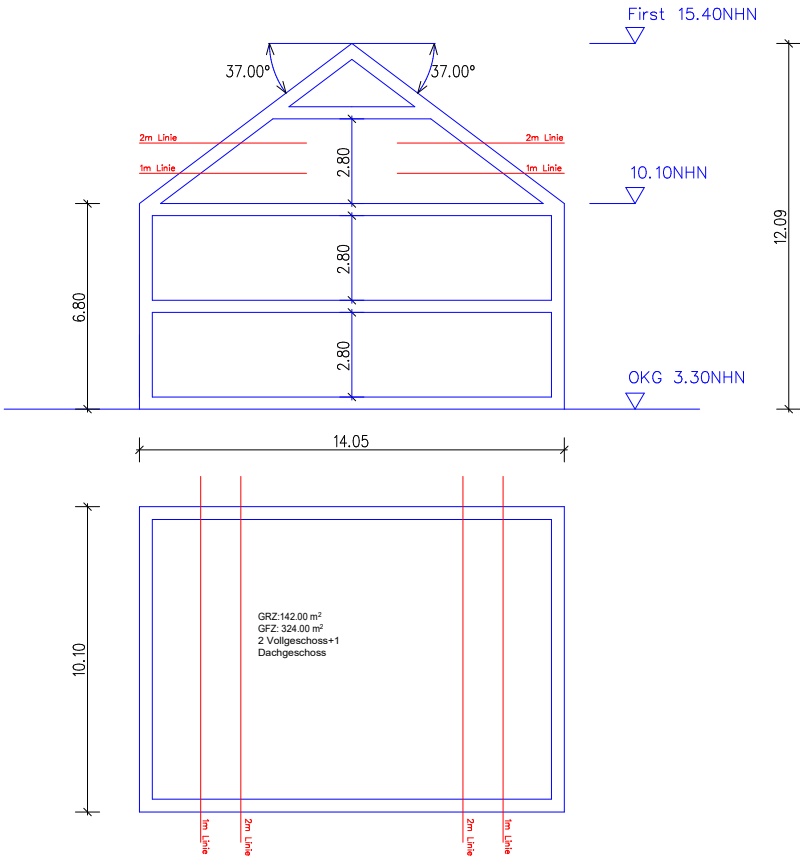
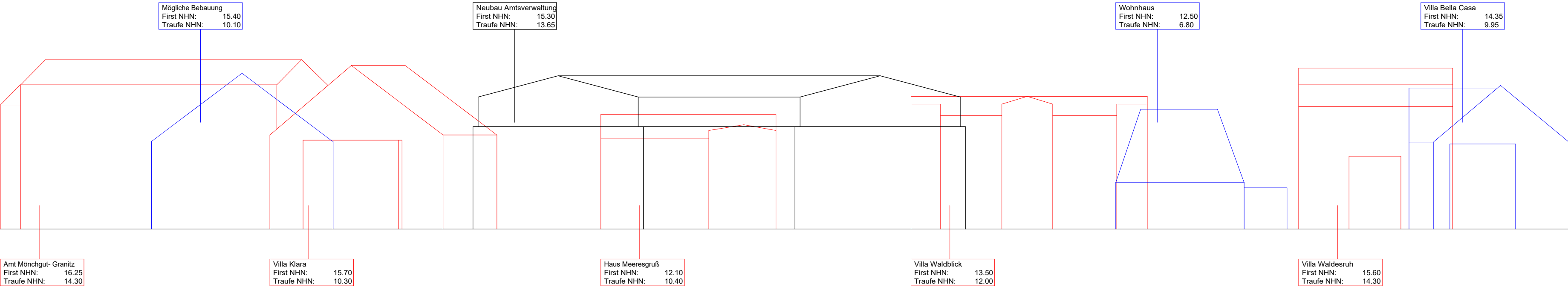
## Anlagen

1. Höhenabwicklung Waldstraße, DREBING EHMKE Architekten, 02.07.2025
2. Schattenberechnung, IBAST Baustatik, 01.12.2025

Anlage 1

Abwicklung Gebäudeansichten  
Waldstraße Ostseebad Baabe  
Blick Richtung N-W  
M.1:500

DREBING EHMKE ARCHITEKTEN  
02.07.2025



Rot sind die Gebäude nördlich der Waldstraße.  
Blau sind die Gebäude südlich der Waldstraße.  
Schwarz ist der geplante Neubau der Amtsverwaltung.

## Anlage 2

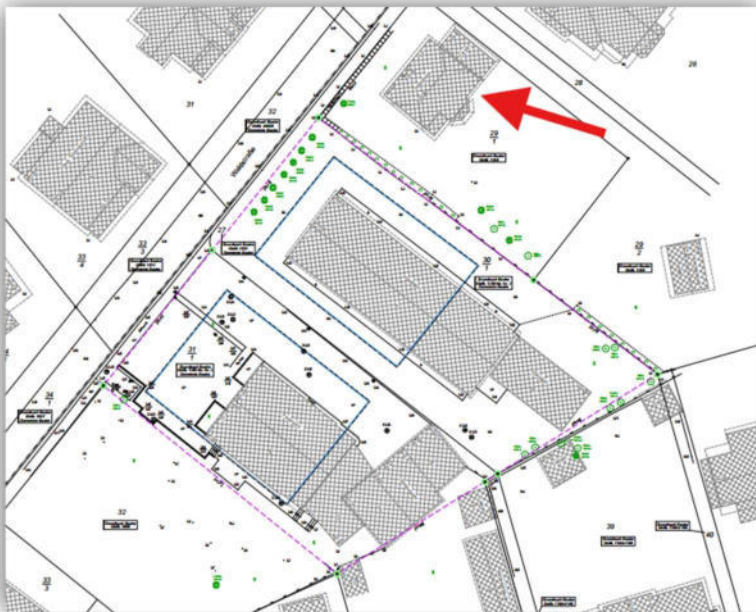
# Schattenberechnung

Bauvorhaben: Neubau Amt Mönchgut Granitz

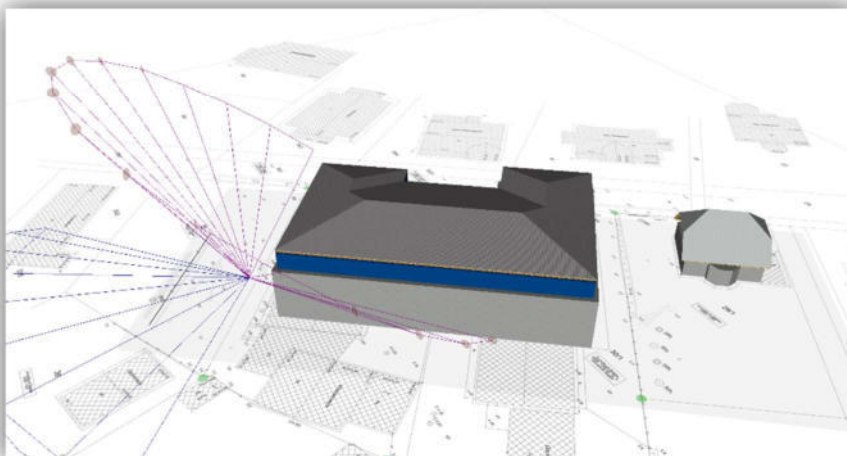
Bauherr: Amt Mönchgut-Granitz  
Der Amtsvorsteher  
Göhrener Weg 1  
18586 Ostseebad Baabe

Architekt: DREBING EHMKE  
Architekten GmbH  
Circus 16  
18581 Putbus

Grundlagen:

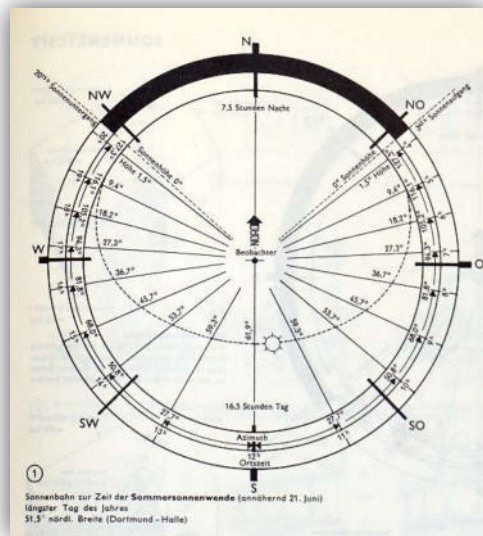


Grundlage ist der Plan des Vermessers mit den blau umrandeten Baugrenzen für den Neubau des Amtsgebäudes und dem beschatteten Gebäude – hier mit rotem Pfeil gekennzeichnet.

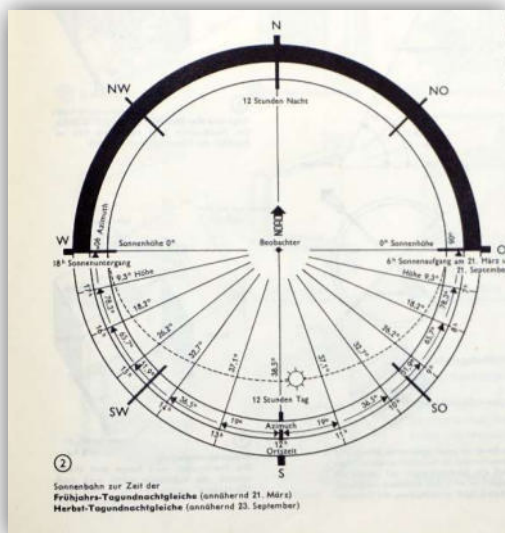


Die Gebäude wurden auf der angegebenen Stelle im Lageplan mit ihrer äußeren Kubatur eingezeichnet.

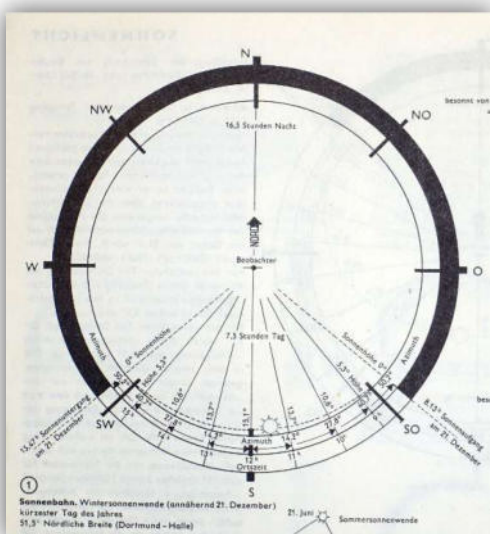
Weitere Grundlage sind die Sonnenbahnen mit dem jeweiligen Höhenstand der Sonne.



Sonnenbahn zur Sommersonnenwende  
 21. Juni  
 16,5h Tag  
 7,5 h Nacht  
 Sonnenstand Azimut 61,9°

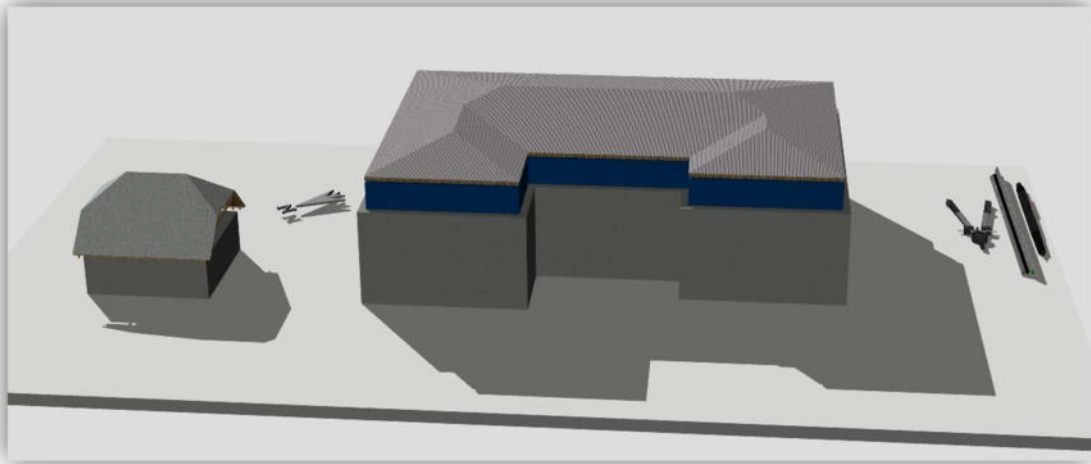


Tag- und Nachtgleiche  
 21. März und 23. September  
 12h Tag  
 12h Nacht  
 Sonnenstand Azimut 38,5°

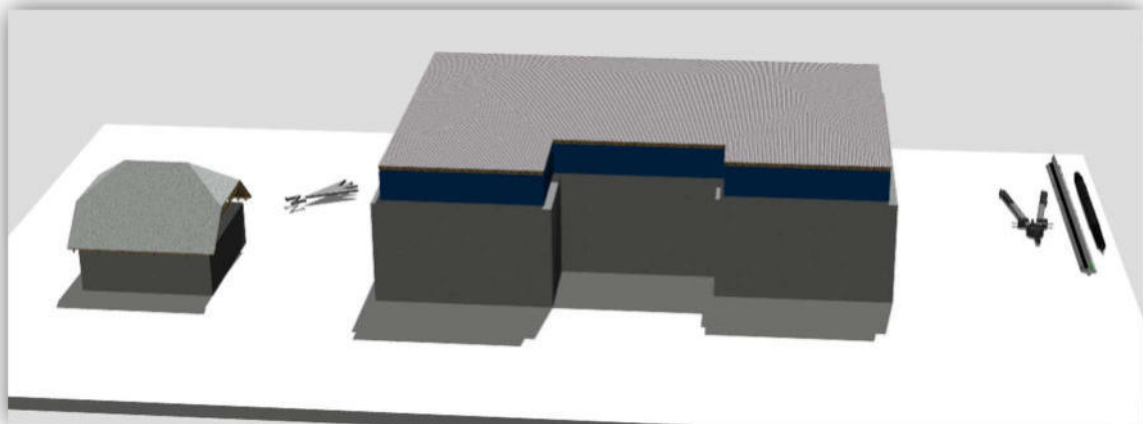


Sonnenbahn zur Wintersonnenwende  
 21. Dezember  
 7,5h Tag  
 16,5 h Nacht  
 Sonnenstand Azimut 15,1°

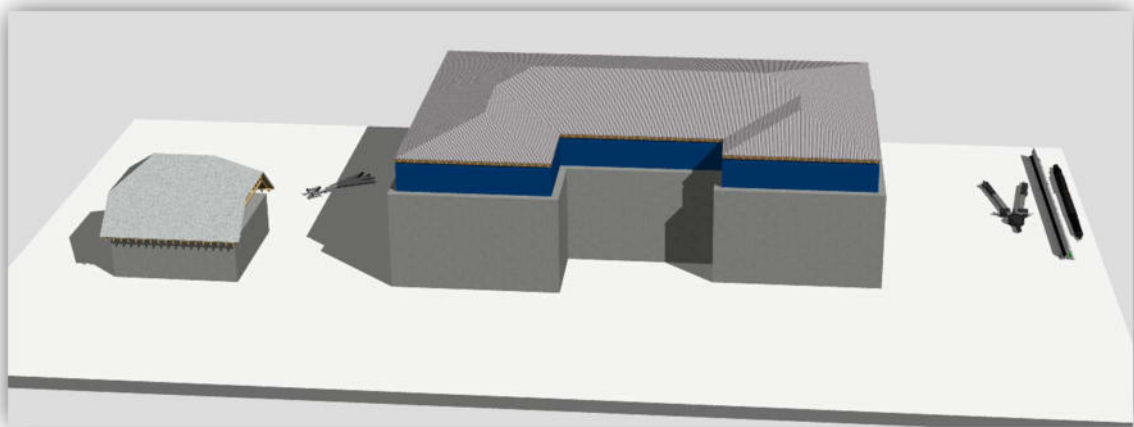
## Schattenberechnung zur Sommersonnenwende 21.Juni



Schatten Morgens 9:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

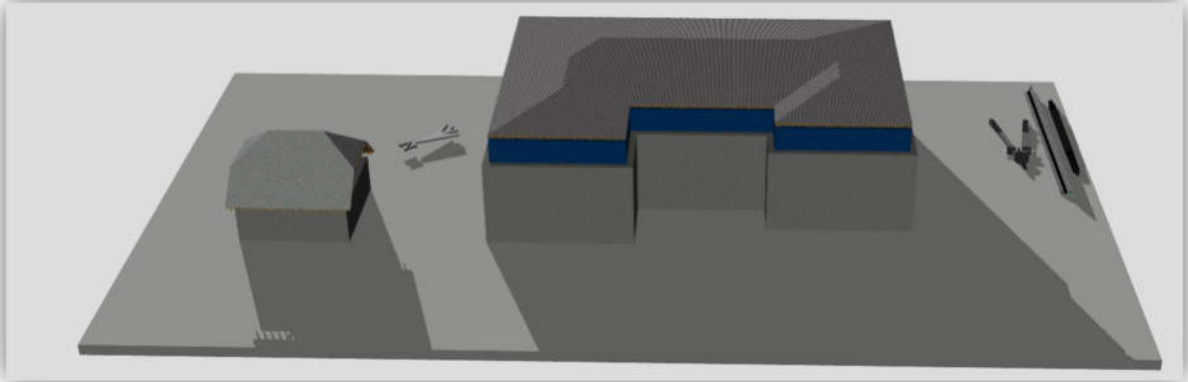


Schatten Mittags 12:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

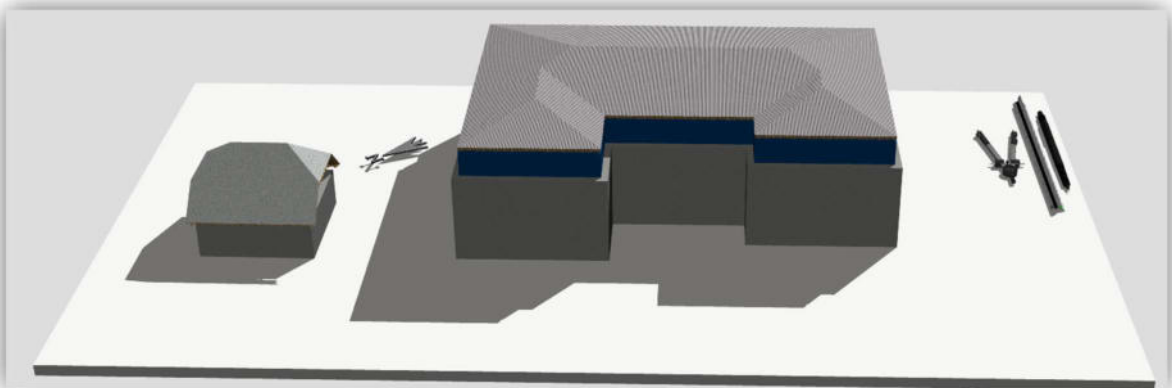


Schatten Abends 17:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

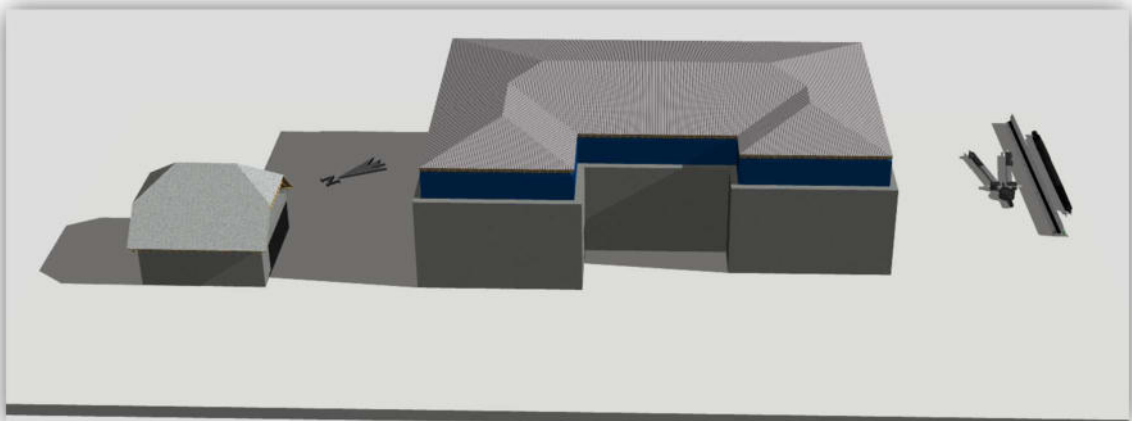
## Schattenberechnung zur Tag- und Nachtgleiche 21.März oder 23.September



Schatten Morgens 8:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

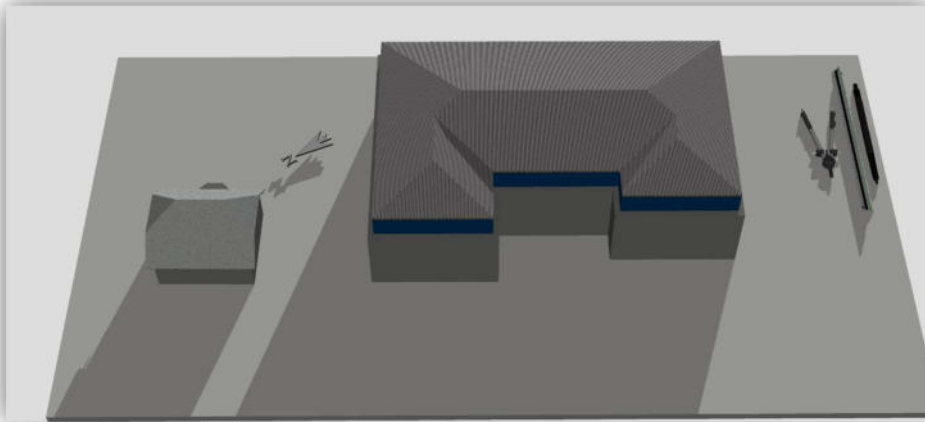


Schatten Mittags 12:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

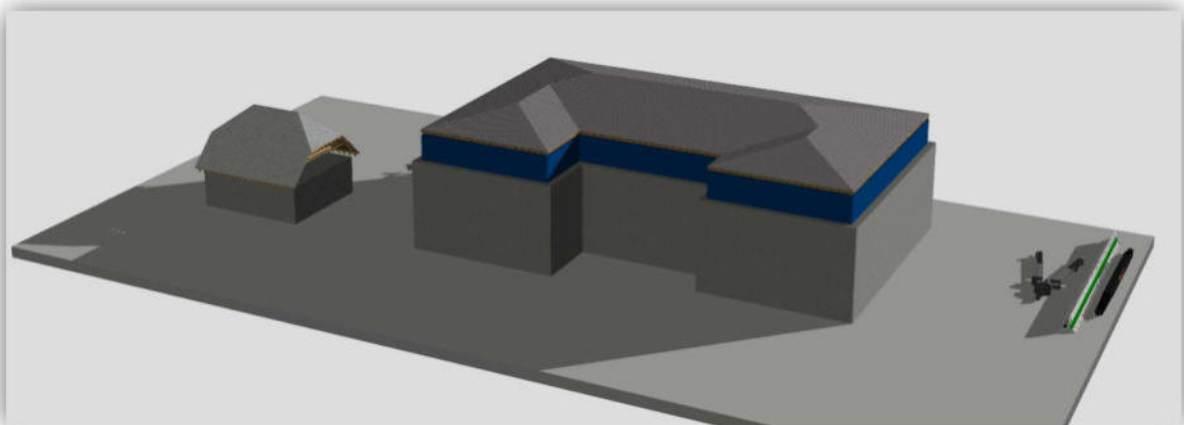


Schatten Nachmittag 15:00 Uhr – geringe Verschattung EG des Nachbargebäudes  
Ab 16:00 Uhr wandern die Schatten nach NW neben das Nachbargebäude.

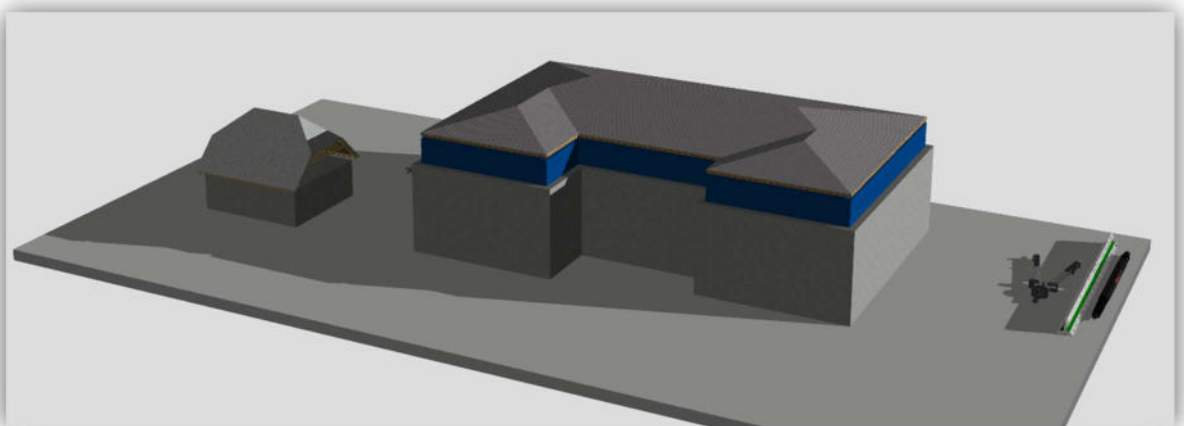
## Schattenberechnung zur Wintersonnenwende 21.Dezember



Schatten Morgens 10:00 Uhr – keine Verschattung des Nachbargebäudes

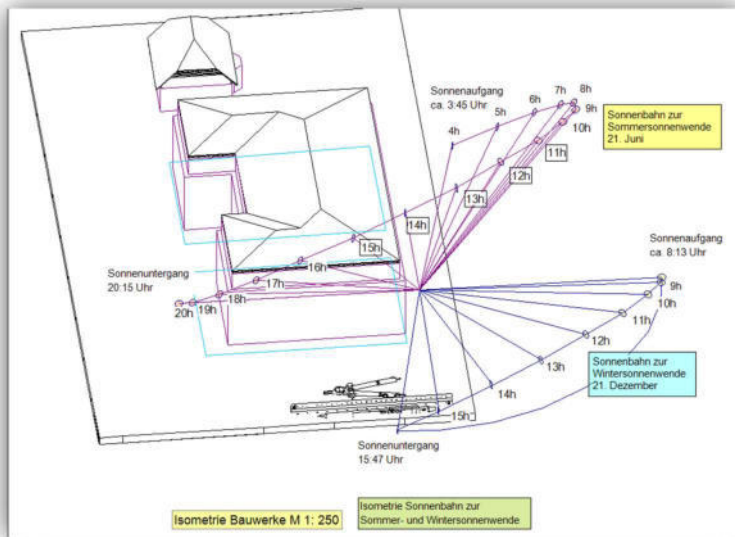


Schatten Mittags 12:00 Uhr – Verschattung EG des Nachbargebäudes



Schatten Nachmittags 14:00 Uhr – Verschattung des Nachbargebäudes  
Bis Sonnenuntergang gegen 15:47 Uhr.

### Zusammenfassung:



Wie bekannt treten in der kalten Jahreszeit lange Schatten auf, die dann bis zum Nachbargebäude reichen. Im Sommer und in den Übergangszeiten reichen die Schatten wegen des höheren Sonnenstandes nicht bis zum Nachbargebäude.

Das Grundstück wird auch durch bereits vorhandene Bäume beschattet. Bei der Verschattung in den Wintermonaten, handelt es sich somit nicht um eine gravierende Verschattung.



Rostock, 01.12.2025  
Ort, Datum, Unterschrift

Anlage: Plan VS1 Verschattung  
Rechtliche Hinweise

Rechtliche Hinweise:

Der folgende Text ist das Ergebnis einer kurzen Recherche im Internet und ersetzt sich die fachliche Prüfung durch ein Anwalt.

**Kurzantwort:** Ein Nachbar kann ein Bauvorhaben in der Regel **nicht allein wegen Verschattung verhindern**, wenn das Gebäude innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans liegt und die **Abstandsflächen eingehalten** werden. Gerichte sehen Verschattung als typische Folge zulässiger Bebauung. Nur bei **unzumutbarer Beeinträchtigung** oder einem Verstoß gegen das **Rücksichtnahmegebot** kann ein Einwand Erfolg haben.

#### **Rechtliche Ausgangslage**

- **Bebauungsplan und Baugrenzen:** Wenn ein Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht, ist es grundsätzlich zulässig.
- **Abstandsflächen:** Solange die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, gilt eine Verschattung meist als hinzunehmende Folge.
- **Rücksichtnahmegebot (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 15 BauNVO):** Nur wenn die Verschattung außergewöhnlich stark und unzumutbar ist, könnte ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegen.

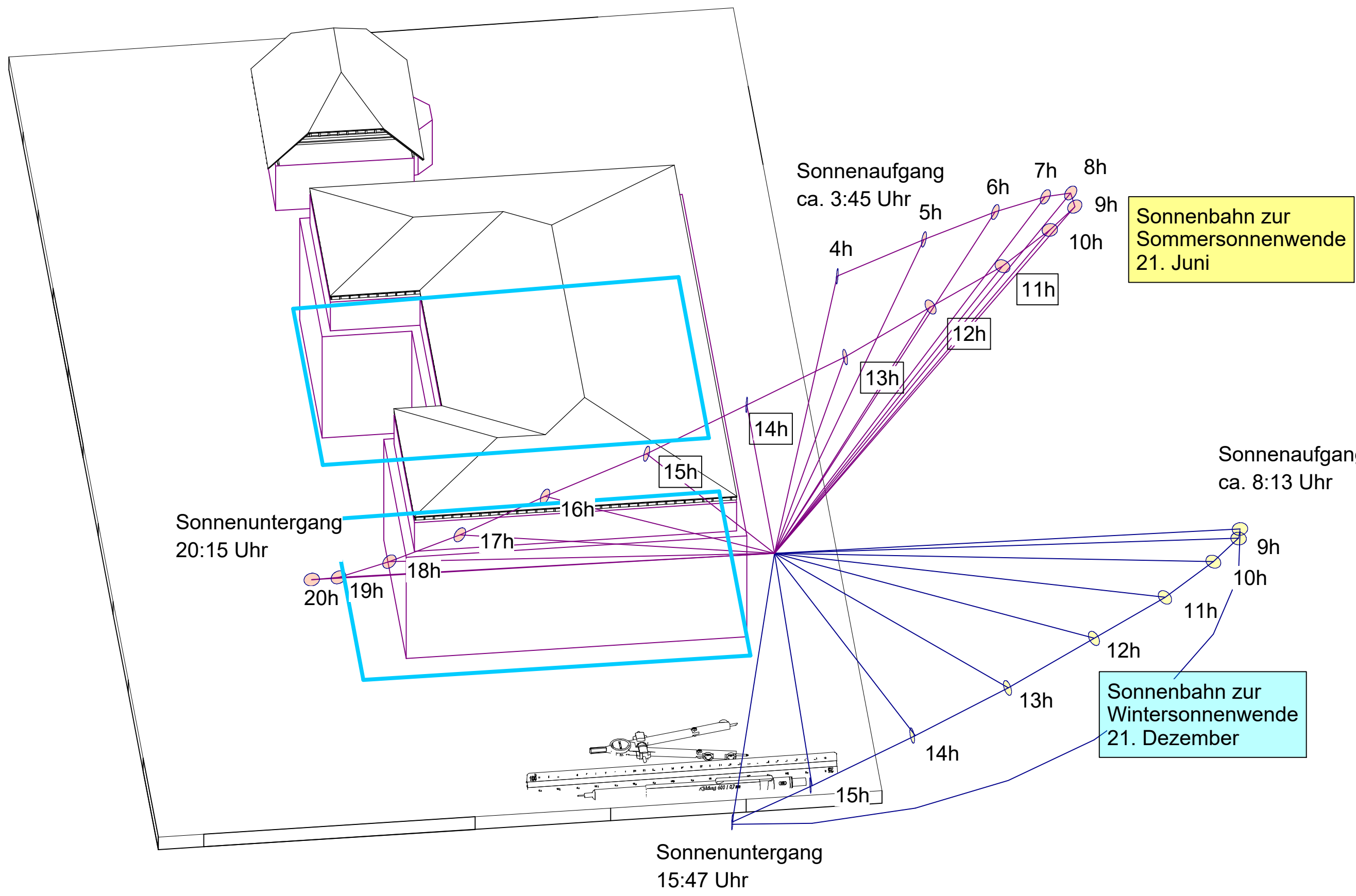
#### **Wichtige Urteile**

- **VGH München, Beschluss vom 09.08.2022 – 15 CS 22.1364:** Das Gericht stellte klar, dass *Verschattungseffekte als typische Folgen einer Bebauung grundsätzlich hinzunehmen sind*. Eine besondere Abwägung ist nur nötig, wenn die Abstandsflächen nicht eingehalten werden oder extreme Auswirkungen vorliegen.
- **VGH Hessen, Urteil vom 06.03.2024 – 4 C 198/20.N:** Hier ging es um die Normenkontrolle eines Bebauungsplans. Das Gericht betonte, dass Verschattung bei Nachverdichtung im Innenbereich regelmäßig keine unzumutbare Belastung darstellt, solange die planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten sind.
- **Allgemeine Rechtsauffassung (anwalt.de, GSSR.de):** Eine Verschattung begründet nur dann einen Anspruch, wenn sie *unzumutbar* ist und gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt. Das ist selten der Fall, da Gerichte hohe Anforderungen an die Unzumutbarkeit stellen.

#### **Fazit für den Fall Mönchgut Granitz**

- Der Nachbar kann das Bauvorhaben **nicht allein wegen winterlicher Verschattung verhindern**, wenn das Amtsgebäude die Baugrenzen und Abstandsflächen einhält.
- Ein Einwand hätte nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Verschattung **außergewöhnlich gravierend** ist (z. B. vollständige Verdunkelung über lange Zeiträume) oder wenn der Bebauungsplan selbst fehlerhaft wäre.
- Die Rechtsprechung zeigt: **Normale Verschattung ist hinzunehmen.**

lageplan des Vermessers mit Kubatur des neuen Amtsgebäudes und des Nachbarhauses Waldstraße 8



Isometrie Bauwerke M 1: 250

Isometrie Sonnenbahn zur Sommer- und Wintersonnenwende

# IBAST

INGENIEURBÜRO für BAUSTATIK

Dipl.-Ing. Frank Dommnich  
August-Bebel-Str. 91  
18055 Rostock  
Tel. 0381 / 46 20 99 76  
Mobil DZ: 01520 / 6 55 44 00  
Mail: F.Dommnich@ibast.de

Statik seit 1994  
Ingenieurkammer Mecklenburg Vorpommern  
Ingenieurkammer Schleswig Holstein

PLANINHALT

Berechnung der Verschattung  
auf ein bestehendes Nachbargebäude

BAUVORHABEN

Neubau Amt Mönchgut Granitz

BAUHERR Der Amtsvorsteher  
Göhrener Weg 1 18586 Ostseebad Baabe

ARCHITEKT DREBING EHMKE  
Architekten GmbH

Circus 16  
18581 Putbus

nicht geprüft

|       |        |        |
|-------|--------|--------|
| Nr. 1 | Datum: | Index: |
| Nr. 2 | Datum: | Index: |
| Nr. 3 | Datum: | Index: |
| Nr. 4 | Datum: | Index: |
| Nr. 5 | Datum: | Index: |
| Nr. 6 | Datum: | Index: |
| Nr. 7 | Datum: | Index: |

|           |                             |                                |                          |                                   |                                              |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| BAUSTOFFE | Stahl<br>EN 10025-2<br>S235 | GLAS<br>DIN 18008<br>Floatglas | HOLZ<br>DIN EN338<br>C24 | Eurocode 2<br>C12/D16 bis C50/B65 | Mauerwerk<br>EC 6-3<br>2010-12<br>KS/IPB/HLZ |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|

|                                                 |                     |                              |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| gezeichnet:<br>Dommnich<br>geprüft:<br>Dommnich | DATUM<br>01.12.2025 | Unterschrift Tragwerksplaner | Unterschrift Prüfstatiker |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|

|         |                  |                                 |                                                                                                                                                                                                      |     |
|---------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| AUFTRAG | MAßSTAB<br>1:100 | BLATTGRÖSSE<br>DIN A1<br>DIN A0 | Ausführungspläne sind Schnitt- und Bewehrungspläne für Stahlbetondecken, Wände und Stützwände und Abdruckzeichnungen für Holzbauteile. Positionspläne sind Zeichnungen der Baugenehmigungsgewährung. | VS1 |
|---------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|