

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Seite-Nr.**

<b>1.</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
	- Trinkwasserversorgung	3
	- Abwasserentsorgung	3
	- Niederschlagswasserbeseitigung	4
	- Energieversorgung	4
	- Abfallentsorgung	5
	- Straßenerschließung	5
	- Wärmetechnische Versorgung	5
	- Fernmeldetechnische Versorgung	5
<b>5.</b>	<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>6</b>
5.1	Trinkwasserschutz	6
5.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V	6
5.3	Bauverbot gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V	7
5.4	Immissionsschutz	7
5.5	Biosphärenreservat Südost-Rügen	7
5.6	Schutz der Gräben	8
5.7	weitere Schutzgebiete und -objekte	8
5.8	Denkmalschutz	8
5.9	Baugrund, Hydrogeologie und Geotopschutz	8
<b>6.</b>	<b>Begründung der Örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>10</b>

# Begründung des Satzungserfordernisses

## 1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thiessow hat mit Datum vom 27. Juli 1994 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen.

Mit Datum vom 13. Juni 1997 hat dieser Flächennutzungsplan eine Genehmigung von der höheren Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Die Bestätigung für die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen ist durch das o. g. Ministerium erfolgt. Der Flächennutzungsplan ist somit in Kraft getreten.

Die von dieser Klarstellungssatzung mit Abrundung betroffenen Flächen sind in dem genehmigten Flächennutzungsplan entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche erfaßt.

Im Planbereich werden die zur Zeit noch im Außenbereich gelegenen Grundstücke über eine Abrundung in den Innenbereich des Ortes Klein Zicker einbezogen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB a. F.).

## 2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Der betroffene Ortsbereich ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

Es wird ein vorhandener Ortsbereich, der durch nutzbare Straßen- und Wegeverbindungen verkehrsmäßig erschlossen ist, vervollständigt und die vorhandenen freien Grundstücke für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Der Ortsrand wird sinnvoll "abgerundet" und geschlossen, wobei durch die direkte Anbindung an die bestehende Ortslage vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturanlagen genutzt werden. Durch die Planung wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt.

Mit der Satzung wird der nachweisbaren Anfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich entsprochen. Diese Nachfrage kann mit zahlreichen Anträgen auf Baulanderwerb und konkreten Bauanträgen belegt werden. Der Standort kann aufgrund seiner ruhigen Lage, in äußerst reizvoller Umgebung und dem direkten Anschluß an das Bestehende, einen hohen Nachfragebestand nachweisen.

Mit der Vorbereitung der Grundstücke für eine Bebauung ist der gemeindlich vorhandene Wohnbedarf nicht abgegolten. Die Problematik kann aber entschärft werden. Des weiteren kann entsprechend § 34 BauGB(a. F.), nach Art der angrenzenden Nutzung, auch kleines Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe sowie Beherbergungsgewerbe eingeordnet werden.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Grenzen des Biosphärenreservates Südost-Rügen, im ganz speziellen Fall der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung. Der Ort wird durch die Grenze des Naturschutzgebietes "Zicker" - Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone) umschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich nicht in den Bereich des benannten Naturschutzgebietes.

...

Bei der Planung wurde keine Ortserweiterung vorbereitet, sondern die städtebaulich im Zusammenhang zum Ort gehörenden Gebäude erfaßt.

Im weiteren hat sich die Planung an der NSG-Grenze und der Ortsentwicklung orientiert. Es werden innerörtliche Freiflächen und Baulücken für eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB vorbereitet, wobei durch die direkte Anbindung an die bestehenden Straßen und Wege vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturanlagen genutzt werden. Durch diese Planung wird einer Zersiedlung der Landschaft Einhalt geboten und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit in einem verträglichen Maße minimiert.

Bei der Planung und Umsetzung der Satzung ist die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen vom 12. September 1990 zu beachten. Die zuständige Naturschutzbehörde ist das Nationalparkamt Rügen. Daraus folgend beantragt die Gemeindevertretung hiermit für den Geltungsbereich der Satzung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 der Reservatsverordnung eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 6.

Mit dieser Planung entspricht die Gemeinde Thiessow dem Ansinnen des ersten Landesraumordnungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern, das ebenfalls der Vervollständigung und Festigung vorhandener Standorte den Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen einräumt.

### **3. Festsetzungen und zu beachtende öffentliche Belange**

Eine Zuordnung der näheren Umgebung zu den Baugebieten der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) wird aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Nutzungsarten (touristische, Wohn- und Mischnutzungen) nicht vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Zulässigkeit der Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, so daß keine gesonderten Festsetzungen für die Klarstellungs- und Abrundungsbereiche notwendig sind.

Gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind gestalterische Festsetzungen als "Örtliche Bauvorschriften" mit der Satzung erlassen worden. Mit der Aufnahme dieser Vorschriften entspricht die Gemeinde dem Hinweis der zuständigen Naturschutzbehörde, daß mit dem Planungsmittel Satzung die vorhandene gestaltete Ortsstruktur gesichert werden soll.

Als Hinweise sind die Verhaltensregeln gemäß Denkmalschutzgesetz bei auftretenden Bodenfunden in der Satzung enthalten.



#### 4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und auch der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. wird gesichert.

##### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für den Geltungsbereich der Satzung gesichert. Der betroffene Ortsbereich ist über ein zentrales Leitungsnetz erschlossen, welches vom Wasserwerk Sellin gespeichert wird.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für die Neuplanungen genutzt und erweitert werden.

Zusammenfassend kann zu dem Thema festgestellt werden, daß die technische Versorgung der vorhandenen Nutzungen über den Umfang der zentralen Leitungsführungen gesichert und die Bereitstellung für geplante Vorhaben möglich ist.

Die Trinkwasserkapazität des Wasserwerkes Sellin stellt sich in der Hauptsaison, zu Spitzenzeiten als nicht ausreichend dar. Aus diesem Grund ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen geplant eine neue Wasserfassung bei Gager zu erschließen. Diese soll bewirken das Angebot und Nachfrage wieder in Einklang gebracht werden und somit zu jeder Zeit die Versorgung gesichert ist.

Durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen ist im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Stand der Neuerschließung der Wasserfassung Gager durch den Zweckverband erklärt worden, daß z. Z. lediglich das wasserrechtliche Verfahren zum Pumpversuch der neuen Brunnen läuft.

Löschwasser kann in keiner Weise über das öffentliche Wasserversorgungssystem bereitgestellt werden.

Träger der Gemeinschaftsanlagen ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

##### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist für den Geltungsbereich gesichert.

Der Planbereich ist durch ein zentrales Leitungsnetz erschlossen, welches zur Abwasserentsorgungsanlage Göhren entsorgt.

Gemäß "Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen über den Anschluß an die öffentlichen Abwasseranlagen und ihre Benutzung - Abwassersatzung -" ist jeder Anschlußberechtigte verpflichtet sein Grundstück, sofern es bebaut ist, an die bestehende Abwasseranlage anzuschließen und diese zu benutzen. Ein Anschlußzwang besteht nicht, wenn der Anschluß

rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist. Des weiteren ist bei Neu- und Umbauten von Gebäuden der Anschluß vor Ingebrauchnahme des Bauwerkes auszuführen. Weitere Regelungen und Festsetzungen dazu sind im § 7 der oben genannten Satzung enthalten und sind zu beachten.

Für eventuell noch betriebene Kleinkläranlagen im Geltungsbereich besteht danach Anschlußpflicht an das vorhandene Netz. Aus diesem Grund und der Entsorgungspflicht des Zweckverbandes über seine Anlagen sind keine neuen Kleinkläranlagen im Geltungsbereich zulässig. Für Neuplanungen ist die Entsorgung des Abwassers über das vorhandene Leitungsnetz abgesichert.

Träger der Gemeinschaftsanlagen (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Ein öffentliches Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen versickert werden. Dabei entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung sowie zur Überlassung (§ 40 Abs. 2 LWaG M-V).

Der Bau von Anlagen zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Abs. 1 Nr. 6 LWaG M-V). Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aber eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer Genehmigung gem. §§ 2 und 7 WHG.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Bereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen usw. freizuhalten. Die notwendigen Anschlüsse an das Versorgungsnetz der HEVAG sind durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich.

Durch den Träger öffentlicher Belange Hanseatische Energieversorgungs AG (HEVAG) wurde während des Beteiligungsverfahrens erklärt, daß für das Jahr 2000 die Rekonstruktion der 20 kV Freileitung mit Transformatorstation vorgesehen ist. Auf dem Flurstück 65 im Geltungsbereich der Satzung ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation vorgesehen. Bei der Erarbeitung von B-Plänen u. ä. sind die entsprechenden Mindestabstände zu den vorhandenen Leitungen einzuhalten. Um Neuanschlüsse und Erschließungsmaßnahmen ordnungsgemäß planen zu können, bittet die HEVAG, um rechtzeitige Zusendung entsprechender Unterlagen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

### Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Die nutzbaren öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen befinden sich in einem guten Zustand.

### Wärmetechnische Versorgung

Die Gasversorgung ist für den Planbereich gesichert.

Der Ort Klein Zicker ist an die zentralen Versorgungsleitungen angeschlossen. Das vorhandene Netz kann nach Bedarf erweitert werden, so daß die Versorgung der geplanten Neubauten abgesichert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß es unzulässig ist, diese Leitungsführungen zu überbauen oder mit tiefwurzelnden Gewächsen zu überpflanzen.

### Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist für den Planbereich gesichert.

Im Satzungsbereich liegen Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert und verlegt werden müssen. Die Anlagen sind für die Erschließung der Neubauten zu erweitern.

Damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können, ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort SUN Klp, PF 1920, 17009 Neubrandenburg Verbindung aufzunehmen.

## 5. Schutzgebiete und -objekte

Das gesamte Gemeindeterritorium Thiessow liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen, im Vorsorge-  
raum für Naturschutz und Landschaftspflege, im Raum mit besonderer Eignung für Fremdenver-  
kehr und Erholung, im Europäischen Vogelschutzgebiet (Important Bird Area) und im Feuchtgebiet/  
Lebensraum für Wasser- und Watvögel gemäß Ramsar-Konvention. Des weiteren ist die Gemeinde  
durch die Küsten- und Gewässerschutzzone gemäß Landesnaturschutzgesetz M-V, die Bauverbots-  
zone gemäß Landeswassergesetz M-V und das Küstenschutzgebiet "Lobber Ort - Klein Zicker" nach  
Landeswassergesetz M-V berührt.

Die oben aufgeführten verschiedenen Schutzgebiete bezwecken den Erhalt und den Schutz der im  
Gemeindegebiet vorhandenen einzigartigen Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit des  
Landschaftsbildes. Vordergründig ist bei allen Planungen, vor allem im Hinblick auf eine Entwick-  
lung bei gleichzeitigem Erhalt und Schutz der Lebensgrundlagen "Natur und Umwelt" die "Verord-  
nung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentra-  
ler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen" zu beachten.

### 5.1 Trinkwasserschutz

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Thiessow besitzt keine eigene Wasserfassung.

### 5.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V


Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb des 200 m-Küsten- und Gewässerschutz-  
streifens gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Vorhandene Bauten  
haben in diesem Bereich Bestandsschutz. Für die vorhandenen Freiflächen ist eine Bebauung vorge-  
sehen.

Gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 1 und 4 LNatG M-V können Ausnahmen für das in Abs. 1 dieses Gesetzes  
ausgesprochene Bauverbot zugelassen werden.

Gemäß § 19 Abs. 5 LNatG M-V beantragt die Gemeinde Thiessow hiermit bei der zuständigen  
Naturschutzbehörde, dem Nationalparkamt Rügen, eine Ausnahmegenehmigung für die betroffenen  
Flächen zu erteilen, da die Schließung der Baulücken im Zusammenhang mit den bereits vorhande-  
nen Objekten das Ortsbild prägt und den städtebaulichen Eindruck verbessert. Mit dem Beteiligungs-  
verfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist durch die zuständige Naturschutz-  
behörde, dem Nationalparkamt Rügen die Erteilung der Ausnahmegenehmigung unter Beachtung ge-  
gebener Anregungen in Aussicht gestellt worden

~~Die Gemeindevertretung Thiessow erbittet die Ausnahmegenehmigung zu erteilen, wenn der  
Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.~~



gedruckt per  
Beitrittsbeschluss  
vom 17.08.1999  
  
Zorn  
Bürgermeister

### 5.3 Bauverbot gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V

Des weiteren ist der gesamte Geltungsbereich der Satzung durch den 200 m-Bauverbotsbereich nach § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern gekennzeichnet. Die zuständige Behörde ist dafür das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

Da es sich bei dem durch diese Satzung betroffenen Bereich um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, gilt das Bauverbot nach § 89 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V nicht (siehe § 89 Abs. 2 Satz 4). Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund ist dieser Sachverhalt geprüft worden und mit dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB bestätigt worden, daß das Einvernehmen der zuständigen Wasserbehörde nicht erforderlich ist.

### 5.4 Immissionsschutz

Der Satzungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsgrenzen des Ortsteiles Klein Zicker, wobei die Bebauung entlang der Erschließungsstraße als Bezug für die Festlegung des Geltungsbereiches angenommen wurde.

Für die zur Hauptstraße gelegenen Grundstücke ist zu den Spitzenzeiten in den Sommermonaten in der Vergangenheit eine Verkehrslärmbelastung zu verzeichnen gewesen. Diesem Problem wurde mit der Einrichtung eines Parkplatzes vor dem Ort sowie mit Durchfahrtsverbotsschildern (Durchfahrt für Anwohner ist gewährleistet) für die Straße begegnet, so daß durchaus eine Verbesserung zu verzeichnen ist.

Da die Grundstücke zur Hauptstraße fast vollständig bebaut sind, wird es nur noch vereinzelt zu Lückenschließungen kommen. Diese sind der städtebaulichen Gesamtstruktur zuträglich und sollten unterstützt werden, zumal sich der gesamte Ort Klein Zicker entlang dieser Straße entwickelt hat. Eine Ablehnung der Lückenschließungen aus Immissionsschutzgründen ist nicht zu erwarten.

### 5.5 Biosphärenreservat Südost-Rügen

Die gesamte Fläche der Gemeinde Thiessow befindet sich innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde des weiteren so gelegt, daß die Schutzzone II (Naturschutzgebiet "Zicker") durch die Planung für neu zu bebauende Anlagen nicht berührt wird.

Um so wenig wie möglich unberührte Landschaft zu verbrauchen, hat sich die Gemeinde entschlossen, mittels dieser Satzung innerörtliche Baulücken zu schließen und den Ortsrand zu verdichten. Die dabei genutzten Grundstücke sind durch die angrenzende Bebauung beeinflusst und bieten sich auch aufgrund der vorhandenen Erschließung für eine Bebauung an. Großflächige Landschaftsteile sind dabei nicht für eine Bebauung vorgesehen.



Gemäß Biosphärenreservatsverordnung beantragt die Gemeinde eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 6, um die innerörtliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens für die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB konnte die Ausnahme von den Verboten noch nicht erteilt werden, da durch das Amt die Einstellung erteilter Hinweise erwartet wird. Diesen kommt die Gemeinde mit dem Erlaß "Örtlicher Bauvorschriften" nach.

#### 5.6 Schutz der Gräben

Für Anlagen und Gewässer, die der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen" unterliegen, bestehen keine Berührungspunkte mit der Satzung.

#### 5.7 weitere Schutzgebiete und -objekte

Nach § 27 LNatG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 BNatSchG.

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 8 LNatG M-V ist die Beseitigung oder nachhaltige oder erhebliche Schädigung von Parkanlagen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen und Feldhecken als ein Eingriff in den Naturhaushalt zu betrachten und bedarf der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde oder der nach einem anderen Gesetz zuständigen Behörde.

Einzelbäume sind nach Baumschutzverordnung der DDR, ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen, unter Schutz gestellt. Eine Beseitigung dieser bedarf danach ebenfalls der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

#### 5.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind einige unter Denkmalschutz stehende Objekte bekannt. Diese sind als Hinweis nachrichtlich übernommen und mit der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Hinweise hinsichtlich des Verhaltens bei Bodendenkmalfund befinden sich auf der Satzung und sind entsprechend der formulierten gesetzlichen Regelungen zu beachten.

#### 5.9 Baugrund, Hydrogeologie und Geotopschutz

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten. In den hangenden Bereichen sind setzungsgefährdete organische Horizonte zu erwarten, welche durch die Satzung keine Berührung erfahren.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HK50) > 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Süden.

Der Planungsraum wird im Süden von einem im Rückgang begriffenen "aktiven Kliff" begrenzt, das wegen der Aussagen zu den Lagerungsverhältnissen von besonderer geologischer Bedeutung ist und deshalb als ein zu schützender Geotop vor Abgrabungen und Veränderungen zu bewahren ist. Flächen die in einem direkten Zusammenhang zu dem Kliff stehen oder eine Beeinträchtigung des Geotopes befürchten lassen, sind mit der Satzung nicht erfaßt worden.

## 6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Nach Prüfung der Eignung, Erforderlichkeit sowie Angemessenheit durch die Gemeinde Thiessow, hat diese sich entschlossen Örtliche Bauvorschriften zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Ortsbildes Klein Zicker in die Satzung aufzunehmen, die eine beabsichtigte Gestaltung der baulichen Anlagen sichern. Es sind Aussagen zur Fassadengestaltung (auch Farben), Dachfarben und Einfriedungen der Grundstücke getroffen worden. Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden sowie der Dächer soll unmissverständlich die farbige Gestaltung der baulichen Anlagen eingegrenzt werden. Damit werden die alttümlichen Farben der geputzten aber auch gemauerten Fassaden, so wie sie aus der historischen Entwicklung gewachsen sind, gesichert. So ist historischen Aufzeichnungen zu entnehmen, dass Lehmfachwerke (weiß gekalkt) sowie Backsteinmauerwerke die örtlichen Strukturen kennzeichneten, wobei als Dacheindeckung vorwiegend Rohr zum Einsatz kam. Die Gebäude wurden vornehmlich als Fachwerkhäuser errichtet, welche mit verschiedenen gestalterischen Elementen an Dach- und Fachwerkkonstruktionen geschmückt wurden. Im Laufe der Entwicklung brachte der aufkommende Fremdenverkehr eine gewisse Auflösung dieser ländlichen Baustrukturen wobei die Baustoffe immer öfter durch Backsteinmauerwerk (Wände in natur oder farbig - weiß) bzw. die Dachdeckungen durch Papp-, Ziegel- oder auch Schindeln ersetzt wurden. In Klein Zicker sind zum einen die alttümlichen, gewandelten sowie auch Gebäude neusten Datums und Baustiles zu finden. Aus diesem Grund wurde mit der Festsetzung zu den farblichen Vorgaben ein größeres Spektrum angegeben, um die komplementären farblichen Eigenheiten zu erfassen und somit auch zukünftig zu sichern. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Vorgaben für die maßvolle Einordnung zukünftiger Bauvorhaben sowie die Sicherung, Erhaltung aber auch Verbesserung des Ortsbildes von Relevanz sind.

Mit der Festsetzung zu den Einfriedungen soll der dörflich, ländliche Stil des Erscheinungsbildes der Grundstücke gesichert werden. Da es sich bei dem Ort Klein Zicker in gestalterischer Hinsicht, um ein Straßenzieldorf handelt, bei dem die Einfriedungen zur Straße schon das Ortsbild mitbestimmen, misst die Gemeinde dieser Regelung eine große Bedeutung zu. Die straßenzugewandten Grundstücksbereiche (Vorgärten) sind entweder durch einheimische Laubhecken oder durch Blühpflanzenbereiche hinter Zäunen gekennzeichnet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind, wenn überhaupt durch Hecken, Holzzäune oder Maschendrahtzäune abgegrenzt. Die Höhe ist in aller Regeln um die 1,25 m. Aus diesem Grund sind diese Grundzüge der Gestaltung der Abgrenzung der Grundstücke untereinander, zur Straße oder in die freie Landschaft in den Grundzügen aufgenommen worden. Kunststoffzäune sind nicht vorhanden und sollen auch zukünftig keine Anwendung finden."

## 7. Zusammenfassung

Durch die "Klarstellungssatzung mit Abrundung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (a. F.) werden einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich des Ortes Klein Zicker einbezogen.

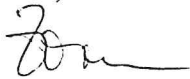
Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild in dieser Region zuträglich. Es besteht ein Bedarf an Flächen für Wohnneubauten, Beherbergungsgewerbe u. a. (gemäß § 34 BauGB), der zum Teil über die neu einbezogenen Grundstücke gesenkt werden kann. Für einige Grundstücke bestehen schon reale Bebauungsvorstellungen einzelner privater Bewerber. Einige konkrete Planungsvorstellungen sind bekannt und wurden zum Teil mit positiv beschiedenen Bauvoranfragen und Teilungsgenehmigungen für den Innenbereich anerkannt und für verträglich befunden.

Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden. Der Bedarf für die geplanten Nutzungen ist in der Vergangenheit bei der Erneuerung der Erschließungsleistungen bereits beachtet worden.

Der Umfang der Satzung wurde so eingeordnet, daß sowenig Landschaft wie möglich verbraucht wird, um dem hohen Wert des Umfeldes gerecht zu werden. Die Satzung stellt sich demnach als verträglich mit diesem dar und ermöglicht gleichzeitig eine städtebaulich notwendige Entwicklung.

Die Gesetze und Verordnungen finden Beachtung, so daß einer Umsetzung dieser Satzung gefolgt werden kann.

Thiessow,



Die Bürgermeisterin

