

**Gemeinde Ostseebad Thiessow**

**Satzung über den**

**B-Plan Nr. 6**

**„Wohngebiet Thiessow**

**Nord“**



**arno mill**  
**ingenieure**



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18523 BERGEN AUF RUGEN  
TEL. 0 38 38 - 24 1 37 FAX. 0 38 38 - 25 05 58

# ***Satzung der Gemeinde Thiessow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Thiessow Nord"***

- Planvorhaben:** Bebauungsplan Nr. 6  
"Wohngebiet Thiessow Nord"  
Ortsteil Thiessow
- Gemeinde:** Amt Mönchgut - Granitz  
Gemeinde Ostseebad Thiessow  
Göhrener Weg 1  
18586 Baabe
- Planverfasser:** arno mill ingenieure  
Dipl.- Ing. M. Knittel  
Markt 25  
18528 Bergen auf Rügen

## ***Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“***

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Beschlussfassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>3. Historie</b>	<b>5</b>
<b>4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	<b>7</b>
<b>6. Städtebau und baulicher Entwurf</b>	<b>8</b>
<b>7. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes</b>	<b>9</b>
7.1 Energieversorgung	9
7.2 Trinkwasserversorgung	10
7.3 Schmutzwasserentsorgung	10
7.4 Regenwasserentsorgung	11
7.5 Löschwasser und Feuerwehrezufahrt	13
7.6 Kommunikationsanlagen	13
7.7 Gasversorgung	14
7.8 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	14
7.8.1 Straßenerschließung	14
7.8.2 Stellplätze	15
7.9 Abfallentsorgung/ Altlasten	15
<b>8. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>16</b>
8.1 Biosphärenreservat Südost - Rügen	16
8.2 Trinkwasserschutz	16
8.3 Immissionsschutz	17
8.4 Denkmalschutz	21
8.5 200 m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V	22
8.6 200 m-Bauverbotsbereich gem. § 89 LWaG M-V	22
8.7 Küstenschutzgebiet gem. § 136 LWaG M-V	23
8.8 Hochwasserschutz	23
8.9 Landeswaldgesetzgebung	24
8.10 Baugrund	25
8.11 Artenschutzrecht	25
8.12 FFH – Gebiet Nr. 52	25
8.13 Feuchtgebiet nationaler Bedeutung	26
8.14 Europäisches Vogelschutzgebiet	26

	<b>Seite</b>
<b>9. Grünordnung</b>	<b>27</b>
9.1 Allgemeines	27
9.1.1 Aufgabe des Grünordnungsplanes	27
9.1.2 Übergeordnete Planungen	27
9.2 Naturschutzrechtliche und andere Schutzbelange	28
9.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung	30
9.4 Grundlage und Methode der Bewertung	30
9.5 Bilanzierung	31
9.5.1 Boden/ Geologie/ Relief	31
9.5.2 Klima	32
9.5.3 Wasserhaushalt	32
9.5.4 Landschaftsbild	33
9.5.5 Lebensraum	33
9.6 Ausgleichsmaßnahmen	36
9.7 Festsetzungen und Maßnahmen	36
9.8 Zusammenfassung Grünordnung	37
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
<b>11. Arbeitsvermerk</b>	<b>38</b>

**Anlagen**

Stellungnahme Forstamt Rügen vom 14. Juli 2000  
Stellungnahme Straßenbauamt Stralsund vom 4. Juli 2000  
Stellungnahme StAUN Stralsund vom 3. April 2001  
Karte "Lage im Raum"  
Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiessow  
Karte FFH-Gebietsvorschlag 52: Mönchgut  
Grünordnung: Flächen vor den geplanten Maßnahmen  
Baugrundgutachten Ing. Büro V. Weiße, Kaiseritz

## **1. Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thiessow hat in ihrer Sitzung vom 15. Dezember 1999 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang vom 22. Dezember 1999 bekannt gemacht.

## **2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Thiessow besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Datum vom 13. Juni 1997 genehmigt und erlangte seine Rechtskräftigkeit mit Datum vom 6. Juli 1998.

Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb der genehmigten Bereiche und ist entsprechend der vorliegenden Nutzungen im Zusammenhang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde als Waldfläche und Wohnbaufläche erfasst worden. Mit dem Erläuterungsbericht ist für diese Fläche auf dem ehemaligen Stützpunkt der Grenzbrigade Küste eine Verdichtung der Bebauung und die Neugestaltung des ehemals militärisch genutzten Geländes vorgesehen. In dem Bereich ist eine optische Abgrenzung durch den Küstenschutzwald und zum Teil durch die vorhandene Bebauung gegeben, „... so dass sich dieses Gebiet für die Errichtung einer geringen Zahl an Wohnneubauten anbietet.“ Die Fläche ist mit dem Flächennutzungsplan für die Abdeckung des gemeindlichen Bedarfes an Wohnbauland vorgesehen.

Diesem Entwicklungsziel entsprechen die geplanten Nutzungsfestsetzungen. Die vorhandenen ehemals militärisch genutzten Bauten werden zurückgebaut und das Gelände mit 4 Wohnhäusern mit je max. 2 Wohnungseinheiten bebaut. Die Entwicklung ist als reines Wohngebiet vorgesehen.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeltem B-Plan abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden. Mit § 246 Abs. 1 a BauGB ist hierzu allerdings die Möglichkeit der Länderregelungen eröffnet worden. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat mit der Verordnung zur Einführung der Anzeigepflicht nach dem Baugesetzbuch – Anzeigepflichtverordnung AnzVO von dem o. g. Recht Gebrauch gemacht und bestimmt, dass B-Pläne ... die nicht der Genehmigung bedürfen ... vor dem Inkrafttreten der Höheren / Unteren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind. Diese Verordnung ist für den B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ zu berücksichtigen.

Mit dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz – AG-BauGB M-V) hat das Land Mecklenburg – Vorpommern bestimmt, dass die Genehmigung bzw. Anzeige von Bebauungsplänen (außer mit Festsetzungen gemäß §§ 10 und 11 BauNVO) den Landkreisen für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden

übertragen wird. Im übertragenen Sinne gilt dieses Verfahren und ist für diesen B-Plan durchzuführen.

### 3. Historie

Das Plangebiet ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden, einem Bunker und Schuppen bebaut sowie durch teilweise versiegelte Wege und Stellflächen erschlossen.

Die Anlagen wurden um 1945 errichtet und wurden bis 1991 durch die Grenzbrigade Küste als Reservelager mit Unterkünften ständig genutzt. Danach wurde das gesamte Gelände durch die Gemeinde Thiessow für die Kräfte der Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (als Unterbringungskapazität) benutzt.

Nach 1991 wurde das Gelände durch den Vorhabenträger erworben und bis zum heutigen Zeitpunkt gepflegt. Die baulichen Anlagen werden derzeit für eine saisonale Unterbringung durch die Eigentümer genutzt. Durch diese wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der Versuch unternommen eine Baugenehmigung für die hier planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben, im Rahmen und auf Grundlage der vorbereitend gesicherten Entwicklungsplanung (FNP), zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – durch die zuständige Behörde wurde die Ablehnung mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben.

Dieser B-Plan Nr. 6 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für die Vorhaben Baurecht erlangt wird.

### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch den B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben hinsichtlich einer Wohnnutzung gesichert sowie die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Dabei wird die Zulässigkeit für 4 Gebäude mit insgesamt 8 WE mit den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert.

Nach Abbruch aller derzeit bestehenden baulichen Anlagen werden 4 Wohngebäude mit jeweils 1 „Hauptwohnung“ und 1 „Einliegerwohnung“ – also maximal 2 WE je Wohnhaus errichtet.

Die Errichtung dieser baulicher Anlagen wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Neben diesen erfolgt weiterhin die Absicherung der Einordnung von Pkw-Stellplätzen gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung sowie die Absicherung von Erschließungsflächen (u. a. verkehrstechnischen Erschließung) und der „grünen“ Freiflächen (i. A. § 8 LBauO).

Da für die Gebäude bereits konkrete Planungsvorstellungen vorliegen (bereits als Projekt) konnte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungseinheiten, sowie objekt konkret z. B. das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Wohnungsbedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde sowie des Vorhabenträgers ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Schutzkriterien festgesetzt.

Es werden keine bisher ungenutzten Flächen für das Vorhaben verbraucht. Für die Gebäude sind Standorte gewählt worden, die sich derzeit als bebaut darstellen, wobei der Bauzustand, aber vor allem die Ästhetik der vorhandenen Gebäude nicht dem derzeitigen Stand der Bautechnik entsprechen bzw. nicht in der Lage sind die geplanten Nutzungen zu kompensieren.

Für die geplanten Gebäude ergibt sich ebenfalls durch die Berücksichtigung des Waldgesetzes M-V § 20 i. V. m. Waldabstandserlass (Ausnahmegenehmigung gem. § 20 Satz 2 LWaG M-V) eine Einordnung der Baufelder in den „zentralen“ Geltungsbereich.

Durch die bedarfsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahmen und deren Nutzungen, auf Flächen die bebaut sind, dem Vorhabenträger zur Verfügung stehen und durch ihn genutzt werden sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiessow, welcher die hier festgesetzte Nutzung vorsieht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet.

Der vom Militär aufgegebene Standort im Norden der Ortslage Thiessow bietet sich für eine weitere Nutzung an und garantiert gleichzeitig die Beseitigung einer unter heutigen Aspekten städtebaulich ungünstigen baulichen Anlage. Für die Wohnungsbauvorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Thiessow ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der direkt für die baulichen Anlagen vorgesehene zentrale Bereich unter Berücksichtigung der Regelungen des Waldgesetzes i. V. m. Waldabstandserlass, des Landeswassergesetzes, Landesnaturschutzgesetzes usw. aus städtebaulichen und schutzrechtlichen Gesichtspunkten als der günstigste Punkt im Geltungsbereich anzusehen ist.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Übereinstimmung mit den nachfolgenden Zielen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt:

5.1.4 „... Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuweisen....“

5.1.5 „... Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. ...“

5.1.6 „... Grundsätzlich ist der Erneuerung und / oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. ...“

5.1.9 „... Bei Siedlungserweiterungen sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird. ...“ Durch das B-Planvorhaben werden keine ungenutzten Flächen verbraucht, die Bebauung erfolgt auf einer

ehemals militärisch bebauten und genutzten Fläche. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

5.2.6 „... soll vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d. h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden.“ Durch die Beseitigung untypischer und unästhetischer Gebäude und Anlagen können typische Dorf- und Landschaftsformen wieder erreicht werden.

Die vorhandenen gewachsenen natürlichen Lebensgrundlagen werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Sie werden so genutzt und entwickelt, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gewahrt bleibt. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt als Lebensgrundlage des Menschen wird dauerhaft gesichert.

Die Planung stellt mit der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie der Einstellung der zutreffenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklung des Ordnungsraumes dar.

Mit den Landesplanerischen Stellungnahmen (27.09.2000 und 22.05.2002) zur Planungsanzeige und Entwurfsbeteiligung der Gemeinde Thiessow wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass der B-Plan Nr. 6 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

## **5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im Norden des Ortsteiles Thiessow (siehe Karte „Lage im Raum“).

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden, Osten und Westen durch Waldflächen begrenzt. Mit dem B-Plan sind die Ausläufer auf den überplanten Flurstücken mit erfasst und als solche festgesetzt worden. Im Süden und Südosten wird das Plangebiet ebenfalls durch bewaldete Bereiche sowie durch Ortsbebauung und einen Technikstützpunkt des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund berührt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Thiessow und Klein Zicker, Flur 1:

Flurstücke	414/3 (ca. 3 810 m <sup>2</sup> )
	416/2 (ca. 154 m <sup>2</sup> )
	421/8 (ca. 34 m <sup>2</sup> )
	sowie
	421/10 (ca. 10 277 m <sup>2</sup> ).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen größtenteils nicht verändert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Südost Rügen in der Schutzzone III.

Außerdem befindet er sich innerhalb der Grenzen des Küstenschutzgebietes Lobber Ort – Thiessow sowie teilweise innerhalb der Grenzen des 200 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG) und der 200 m – Bauverbotszone gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die gesetzlichen Regelungen der Landeswaldgesetzgebung M-V, in Verbindung mit dem Waldabstandserlass sind zu beachten (§ 20 LWaldG M-V).



## 6. Städtebau und baulicher Entwurf

Das Plangebiet ist derzeit durch die baulichen Anlagen des Stützpunktes Grenzbrigade Küste gekennzeichnet, die den heutigen Gesichtspunkten einer ästhetischen Bebauung nicht entsprechen bzw. zum Zwecke der Realisierung einer Wohnnutzung ungeeignet sind. Aus diesem Grund ist der Rückbau der vorhandenen zwei Baracken sowie des Bunkers vorgesehen.

Ungefähr auf denselben, nunmehr freigezogenen Flächen ist die Umsetzung der geplanten Gebäude vorgesehen. Eine Prägung durch die zusammenhängende Wohnbebauung der Ortslage Thiessow ist nicht direkt gegeben, dennoch soll ihr Eindruck im Plangebiet umgesetzt werden. Die geplanten Gebäude orientieren sich in Maß und Gestaltung ebenfalls nach der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild und dem anstehenden Bedarf. Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch den zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Die Gebäude sollen eingeschossig mit einem ausgebauten Krüppelwalmdach in traditioneller Bauweise errichtet werden. Die Dachneigung wird zwischen 40° bis 45° betragen, wobei aus brandschutztechnischen Gründen (direkte Lage am Küstenschutzwald) eine Harteindeckung für die Hauptgebäude vorgesehen ist. Aus Gründen der Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ist im Zuge der Vorentwurfsbearbeitung die zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Abt. Wasser, Boden und Küstenschutz beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten worden. Mit dem Antwortschreiben ist für das Plangebiet die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit mindestens 2,40 m ü. HN gefordert worden. Dieser Forderung wird mit diesem Plan entsprochen. Schon mit der Genehmigung dieser Fläche im Flächennutzungsplan ist auf die Notwendigkeit und Einhaltung von Hochwasserschutzmaßnahmen für diese Fläche hingewiesen worden. Basierend auf der Erdgeschossfußbodenhöhe sind für das Plangebiet in Anlehnung an die örtlich anzutreffenden Baukörper First- und Traufhöhen festgesetzt worden. Mit der Abwägung zum 1. Auslegungs- und Beteiligungsentwurf sind diese Höhen auf 3,30 m ü. OK EFH und 9,00 m ü. OK EFH reduziert worden. Damit ist die Gemeinde der Empfehlung des Landkreises Rügen zur Reduzierung der mit dem Entwurf vorgegebenen Höhen gefolgt. Dieser hatte die Reduzierung vorgeschlagen, da die Gebäude durch die hohe Erdgeschossfußbodenhöhe den äußeren Eindruck einer Zweigeschossigkeit vermitteln könnten. Mit der Reduzierung der Höhen wird der Zweifel ausgeräumt. Die Gemeinde hat mit den Höhenfestsetzungen eine Höchstgrenze vorgegeben, die bei den bestehenden Gebäuden im Ort wiederzufinden und nicht unüblich ist.

Die weiteren planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen für Wohngebäude. Die Möglichkeit von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung sind ebenfalls gegeben, wobei hier die Strukturen der Bäderarchitektur mit ihren farblich komplementären Elementen eingeräumt werden. Die Gemeinde hat zum Zweck der Einreihung des Gebietes in die Ortslage Thiessow eine Reihe von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen. Diese Örtlichen Bauvorschriften spiegeln das gewachsenen traditionelle Ortsbild wider, wobei vor allem der Rahmen für die äußere Baukörpergestaltung (Fassade, Dach Balkone, Loggien usw.), die Herstellung der Zuwegungen und Stellflächen und die Einfriedungen vorgegeben wird. Hierin sieht die Gemeinde die prägendsten Elemente für das Ortsbild.

Durch die Baufensterfestsetzung können die Gebäude nur in offener Bauweise errichtet werden, wobei sich durch die Einengung aus dem Landeswaldgesetz M-V eine Baufensterbeschränkung ergibt sowie die Einordnung der Pkw - Stellplätze in den Abstandsflächen vorgesehen werden musste. Damit können Baukörper entstehen, die zusammen eine geringere Versiegelung ergeben als derzeit vorhanden.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes**

### **7.1 Energieversorgung**

Im beplanten Bereich befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis Energie Nord AG. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Dazu ist mit dem zuständigen Regionalzentrum Bergen, Tel. 03838/ 816281 Verbindung aufzunehmen.

Notwendige geeignete Flächen (gem. DIN 1998) hinsichtlich der Erweiterung der Verteilung sind bei Notwendigkeit zur Verfügung zu stellen (beachte § 14 Abs. 2 BauNVO zur allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes dienen). Bei Notwendigkeit ist für die Kabel eine Verlegetiefe von 0,6 bis 0,8 m vorgesehen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbittet die e.dis einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen angeboten. Für die Einweisung zu den Anlagen ist mit den Mitarbeitern der e.dis direkt Kontakt aufzunehmen.

Zur Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der konkreten Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigt die e.dis rechtzeitig einen Antrag mit nachfolgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise M 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Name und Anschrift des Bauherrn.

Als Grundlage für eine weitere Bearbeitung ist bei der e.dis rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag des Anschlussnehmers zur Erschließung/ Versorgung des Bebauungsgebietes einzureichen. Nach Antragstellung unterbreitet die e.dis jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz in dem ggf. auch anteilige Kosten für Baufreimachungsmaßnahmen enthalten sind.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist bei der Erschließungsplanung darauf zu achten, dass die Leitungsführungen der e.dis von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Dazu ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen. Dazu ist ein Lageplan, vorzugsweise M 1:500 in dem die eventuellen Baumstandorte eingetragen sind, einzureichen.

#### **Kabel**

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der e.dis sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Für die Einhaltung dieser Bedingungen ist also vor Erschließungsbeginn eine konkrete Abstimmung und Einweisung mit und durch das Versorgungsunternehmen vorzunehmen und durchzuführen.

Die Verlegung der Verteilungsleitungen erfolgt im Straßenraum und endet auf den einzelnen zukünftigen Teilgrundstücken als Hausanschlusspunkt. Die weiteren Bedingungen zu

Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen e.dis, Energie Nord AG direkt abzustimmen.

## **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Sellin gesichert werden. Der Anschlusspunkt ist die Trinkwasserleitung, welche auf der gegenüberliegenden Straße den Campingplatz kreuzt (siehe Stellungnahme des ZWAR).

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorliegenden Nutzungen und des privaten Anlagenbestandes, wasserversorgungstechnisch erschlossen, so dass die Versorgung gesichert ist bzw. mit den entsprechenden technischen Erneuerungen (Verteilung) sichergestellt werden kann.

Innerhalb des Erschließungsgebietes ist die Wasserleitung für die Verteilung für die einzelnen Wohngebäude straßenbegleitend mitzuführen und die Anschlussleitungen aus dem Straßenbereich auf die zukünftigen Grundstücke als Hausanschluss herauszuführen. Über diese ist somit die Trinkwasserversorgung abgesichert.

Die Erschließung ist von einem Bauträger zu planen und zu finanzieren und der öffentliche Bereich dem ZWAR zu übergeben. Die Übernahmebedingungen werden gemeinsam mit den Anschlussbedingungen in einem Erschließungsvertrag festgelegt. Die Planung ist mit dem ZWAR im Konzept zu besprechen. Der o. g. Vertrag ist Voraussetzung für die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung.

Grundlage, für alles ist die Planung mit der dazugehörigen Anlagengenehmigung nach § 38 LWaG M-V. Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Wasserversorgungsanlagen (dazu gehören auch u. a. Kanäle, Leitungen), sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m<sup>3</sup> täglich bemessen sind, bedarf der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist gem. § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG M-V das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Dezernat 330, Badenstraße 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller ist der ZWAR. Form und Umfang des Antrages und der beizufügenden Planunterlagen richtet sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376). Die zur Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V vorzulegenden Ausführungsunterlagen müssen Aussagen zur eventuelle notwendig werdenden Grundwasserabsenkung enthalten.

Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen ZWAR direkt abzustimmen.

## **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes vom Schmutzwasser kann über die Leitungsführungen des ZWAR und die Abwasserentsorgungsanlage Göhren gesichert werden.

Das Plangebiet ist mit seinen derzeitigen Anlagen abwasserentsorgungstechnisch über die zentralen Abwasserleitungen der Ortslage erschlossen (äußere Erschließung).

Zukünftig ist innerhalb des Erschließungsgebietes die Schmutzwasserleitung für die einzelnen Wohngebäude ebenfalls straßenbegleitend mitzuführen und die Anschlussleitungen aus dem Straßenbereich für die Entsorgung der geplanten Gebäude herauszuführen (Erschließungsplanung).

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass zu den vorhandenen zentralen Erschließungsanlagen ein seitlicher Sicherheitsabstand von je 2,0 m (Schutzstreifen 4,0 m) zur Rohrleitung freizuhalten ist.

Die Erschließung ist von einem Bauträger zu planen und zu finanzieren und der öffentliche Bereich dem ZWAR zu übergeben. Die Übernahmbedingungen werden gemeinsam mit den Anschlussbedingungen in einem Erschließungsvertrag festgelegt. Die Planung ist mit dem ZWAR im Konzept zu besprechen. Der o. g. Vertrag ist Voraussetzung für die ver- und entsorgungsmäßige Erschließung.

Grundlage, für alles ist die Planung mit der dazugehörigen Anlagengenehmigung nach § 38 LWaG M-V. Der Bau sowie die wesentliche Änderung von Abwasseranlagen (dazu gehören auch u. a. Kanäle, Leitungen) bedarf der behördlichen Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchstabe g LWaG M-V das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund, Dezernat 330, Badenstraße 18, 18439 Stralsund zuständig. Der Antragsteller ist der ZWAR. Form und Umfang des Antrages und der beizufügenden Planunterlagen richtet sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVBl. S. 376). Die zur Genehmigung nach § 38 Abs. 1 LWaG M-V vorzulegenden Ausführungsunterlagen müssen Aussagen zur eventuelle notwendig werdenden Grundwasserabsenkung enthalten.

Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen ZWAR direkt abzustimmen.

#### **7.4 Regenwasserentsorgung**

Ein Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden. Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 LWaG M-V.

Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde Thiessow in Kooperation mit dem ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und

fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte eine Bauleitplan, so wie dieser B-Plan Nr. 6, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten).

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde für den Plangeltungsbereich ein Versickerungsgutachten beim Ingenieurbüro Weiße aus Kaiseritz in Auftrag gegeben, welches entsprechend seiner Untersuchungsergebnisse auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthält. Durch diese Baugrunduntersuchung vom 04.12.2001 ist der o. g. Nachweis erbracht.

Das Regenwasser der Dachflächen soll über Regenrinnen und Fallrohre wieder dem Untergrund zugeführt werden, also versickern. Den Nachweis der Versickerungsfähigkeit liefert das o. g. Baugrundgutachten vom 4. Dezember 2001, in dem auch Empfehlungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung enthalten sind. Aufgrund des anstehenden Bodens im Plangebiet ist die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen über die Flächenversickerung möglich. Mit der Anwendung der Muldenversickerung, einer Variante der Flächenversickerung, lässt sich die Sickerfläche minimieren.

In den textlichen Festsetzungen ist die Versickerung über Mulden aufgenommen, daher sind auf den Grundstücken Flächen für die Muldenversickerung freizuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser kann über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohren und Versickerungsmulden geführt werden. Die Versickerungsmulde sollte in die Rasen- / Grünflächen einbezogen werden. In Abhängigkeit von der Muldengröße ist ein Speichervolumen von etwa 18 l / m<sup>2</sup> befestigter Fläche notwendig. Das Versickerungsgutachten gibt ein Beispiel zur Berechnung der Größe der Mulde an. Erst bei Kenntnis der genauen Bebauung mit ihren Abmaßen kann die Mulde in ihrer richtigen Größe für das jeweilige Baugrundstück errechnet werden. Die notwendige Muldengröße kann bei der Ausführung mit einer Mulde realisiert werden, sie kann auch in mehrere Mulden aufgeteilt werden. Längeres Überstauen der Versickerungsmulde sollte aufgrund von Verschlickung und Verdichtung vermieden werden. Deshalb müssen Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen. Weiterhin sollte die Muldentiefe 20 cm nicht überschreiten.

Das Regenwasser der Verkehrsfläche kann ebenfalls an Ort und Stelle versickern. Das Baugrundgutachten sagt aus, dass bei einer durchlässigen Oberfläche der Straße, wobei der durchbrochene Anteil 30 bis 40 % der Gesamtfläche ausmachen muss, das Versickern von Regenwasser bis zu einer Regenwasserspende von 200 l / s x ha problemlos ohne Sickerflächen bzw. Mulden neben den Verkehrsflächen möglich ist. Dies trifft für unseren Fall zu, da in den textlichen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung aufgenommen wurde, dass die Straße mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu belegen ist, wobei der durchbrochene Teil 30 bis 40 % der Gesamtfläche betragen muss. Als Füllmaterial sollten Grobsande verwendet werden und die Flächen mit einem Gefälle  $\leq 2\%$  versehen werden.

Das Regenwasser der Stellplätze ist so zu führen, dass es teilweise durch den Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone (z. B. angrenzende Grundstücksgrünflächen) versickert.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen bestätigt mit ihrer Stellungnahme vom 14.05.2002 die geplante und nachgewiesene dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung. Mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 6 entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels

dezentralen Versickerungsanlagen gemäß ATV A-138. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeigeverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht worden sind.

### 7.5 Löschwasser und Feuerwehrezufahrt

Löschwasser kann für das Plangebiet nicht durch vorhandene Anlagen aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m sichergestellt werden. Daher war im Plangebiet eine Lösung zur Gewährleistung von Löschwasser zu finden. Auch über die Leitungen des Zweckverbandes ist eine Absicherung nicht möglich.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. Der Grundschutz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sachrisiko. Danach ist für reine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m<sup>3</sup>). Die Bereitstellung von Löschwasser soll über einen Löschwasserteich erfolgen, der in der Planzeichnung dargestellt ist.

Da das Grundwasser laut Baugrundgutachten vom 4. Dezember 2001 im Plangebiet hoch ansteht (ca. bei 1,00 m unter Gelände), besteht die Möglichkeit der Speisung des Löschwasserteiches über das Grundwasser. Der Löschwasserteich ist bei dieser Variante entsprechend tief auszubauen (> 1,00 m unter Gelände). Bei der Gestaltung des Teiches sind die Eigenschaften des anstehenden Bodens bei Entnahme von Löschwasser zu beachten. Die technischen Details werden in der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Erreichbarkeit des Löschwasserteiches ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte für die Feuerwehr gesichert. Der Bereich vom südwestlichen Auffahrdreieck zum Löschwasserteich besitzt aufgrund der früheren Nutzung durch das Militär für die Fahrzeuge der Feuerwehr eine ausreichende Festigkeit. Durch die zuständige untere Naturschutzbehörde, dem Nationalparkamt Rügen wird angeregt, den Löschwasserteich nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dazu zählt neben einer sach- und fachgerechten Bepflanzung (seine Funktion als Löschwasserentnahmestelle darf nicht eingeschränkt werden) auch die Gestaltung mit ausgerundeten natürlichen Formen. Die o. g. Kapazität ist in jedem Fall zu gewährleisten.

Die eventuelle notwendig werdende Grundwasserabsenkung und -ableitung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen zur Genehmigung gem. § 7 WHG i. V. m. § 8 LWaG M-V zu beantragen.

### 7.6 Kommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

Vor den Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe dieser o. g. Anlagen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden ca. 2 Wochen vor Baubeginn vom Bezirksbüro Netze

29, 18437 Stralsund, Barther Str. 72, Tel. 03831 240-423; Fax. -429, die aktuellen Bestandsunterlagen einholen und sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den anderen Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 29, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, ca. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom AG direkt abzustimmen.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

## **7.7 Gasversorgung**

Der Ort Thiessow ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG.

Ein Anschluss der baulichen Anlagen an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen straßenbegleitend mitzuführen sind. Gemäß Konzessionsvertrag wird die EWE AG das Gebiet mit Erdgas versorgen. Die Versorgungsleitung der EWE wird mit einer Mindesteindeckung von 0,8 m im straßenbegleitenden Grünstreifen verlegt. Die Anbindung erfolgt von der Versorgungsleitung aus, die sich im westlichen Bankettstreifen der L 292 befindet. Im Trassenbereich ist eine Bepflanzung mit Bäumen unzulässig.

Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlage erforderlich. Die weiteren Bedingungen zu Anschluss, Kosten, Vertrag usw. sind mit dem Versorgungsunternehmen EWE AG direkt abzustimmen.

## **7.8 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### **7.8.1 Straßenerschließung**

Der Geltungsbereich ist über einen vorhandenen befestigten Anbinder außerhalb des Geltungsbereiches mit Übergang in eine Betonstraße mit der L 292 verbunden.

Der Anbinder liegt innerhalb der Grenzen des Ortsteiles Thiessow, hinter dem Ortseingangsschild sowie hinter dem OD – Punkt. Über den selben Anschluss ist der direkt angrenzende Stützpunkt des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund sowie ein Wohngehöft erschlossen. Über diesen Anbinder erfolgt ebenfalls die Erschließung des Plangebietes. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund kann dieser Anbinder auch weiterhin für die Straßenerschließung des geplanten Wohngebietes genutzt werden.

Der Anschluss des Plangebietes an die Betonstraße ist vorhanden, soll aber zukünftig entsprechend den Regeln der Technik und Ästhetik ausgebaut werden. Eine Vollversiegelung ist mit Hinblick auf die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft weder für den Anschluss noch die Erschließungsstraße für die Wohngebäude vorgesehen. Bei der Ausweisung der für den Verkehr notwendigen Fläche konnte kein Wendehammer eingeordnet werden. Zum einen ist

die Einordnung einer Wendeanlage aus Platzgründen nicht möglich und zum anderen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen auch nicht sinnvoll gewesen. Die nach den Wunschvorstellungen des Entsorgungsunternehmens vorzusehenden Größen von Wendeanlagen, erreichen einen derartigen Flächenverbrauch, dass für dieses „kleine“ Wohngebiet mit 4 Gebäuden auf eine Einordnung verzichtet wurde.

### 7.8.2 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfes gemäß den Richtzahlen aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V (LBauO M-V):

#### 1. Wohngebäude

aus Punkt 1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Stellpl. je Wohnung
geplant 8 WE	

Bei Annahme des Wertes 1,0 je Wohnung ergibt sich für 4 Wohnungen und 4 Einliegerwohnungen ein Mindeststellplatzbedarf von 8 Stellplätzen.

Dieser Forderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 6 mit **insgesamt 8 Stellplätzen** entsprochen. Dabei besteht die Möglichkeit des Abstellens von Pkw auch auf den Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen.

### 7.9 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie dem Genehmigungsverfahren dazu ist der Altlastverdacht der für einen Teilbereich des Plangebietes bestand durch die zuständige Behörde, den Landkreis Rügen ausgeräumt worden. Für den Standort wurde keine Verdacht ausgesprochen. Gegen eine Wohnbebauung auf diesem Standort bestehen keine Bedenken.

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung) im Landkreis Rügen vom 10. Juli 1995, mit den entsprechenden Änderungssatzungen ist einzuhalten. Die Satzung ist über den Landkreis Rügen, Umweltamt zu beziehen. Die entsprechend notwendigen Behälter sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu beziehen.

Gemäß § 16 Nr. 1 „Unfallverhütungsvorschriften BGV C 27 Müllbeseitigung“, darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen, wie in diesem B-Plan der Fall ist, müssen gem. § 11 Abs. 3 Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung des Landkreises Rügen die Abfallbehälter und Müllsäcke von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Müllfahrzeug (Sammelfahrzeug) benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Diese Hinweise sind bei der konkreten Fachplanung zu berücksichtigen.



## **8. Schutzgebiete und -objekte**

### **8.1 Biosphärenreservat Südost-Rügen**

Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurden auf der Insel Rügen Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Südost-Rügen“ festgesetzt. Die zuständige Naturschutzbehörde ist das Nationalparkamt Rügen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservates Südost-Rügen, innerhalb der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) als Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Zuordnung zum Landschaftsschutzgebiet im Zusammenhang mit einer Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, können die Vorstellungen dieses B-Planes umgesetzt werden. Der Schutzcharakter soll nicht abgewertet werden, vielmehr sind bei der Zuordnung die einzelnen Gebiete der Ortslage Thiessow sowie die jahrelangen Nutzung dieses Gebietes berücksichtigt worden.

Mit der Genehmigung des FNP ist auch aus Sicht der Genehmigungsbehörde der Entwicklung des Plangebietes in Richtung Wohnbaufläche zugestimmt worden.

Mit Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Gebietes wurde das Vorhaben so entwickelt, dass so wenig Flächen wie möglich überbaut werden und dieses auch ausschließlich auf Flächen, die derzeit bereits durch Baracken oder den Bunker bebaut sind. Der Anteil an vollversiegelten Oberflächen verringert sich zum derzeitigen Bestand, wobei festzustellen ist, dass sich der Baustil günstiger auf das Landschaftsbild auswirkt. Die Schönheit des Landschaftsbildes gewinnt entscheidend zu dem jetzigen Bau- und Nutzungsbestand.

Durch die Beachtung der weiteren angrenzenden Schutzgebiete und Schutzverordnungen ist eine Beschränkung der Nutzungskapazität auf max. 8 WE vorgenommen worden, wobei unter Betrachtung des Vorgenannten, der Begründung zur Planung, ihrer Zielstellung, der Einordnung in das Plangebiet u. v. m. davon ausgegangen werden kann, dass die Planung an dem Standort als verträglich einzuschätzen ist.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Über die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erfolgt eine Bewertung des derzeitigen Bestandes im Vergleich zu den geplanten Maßnahmen. Bei einer sich ergebenden Differenz, ist ein Ausgleich vorzüglich im Geltungsbereich abzusichern. Da der Planbereich bereits großzügig bebaut ist und die zukünftige Vollversiegelung geringer ausfällt als die vorhandene, ist davon auszugehen, dass eine Differenz kaum vorliegt bzw. nur gering ausfällt und durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden kann.

Mit der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange ist durch die zuständige untere Naturschutzbehörde, dem Nationalparkamt Rügen der Planung zum B-Plan Nr. 6 zugestimmt worden. Als Anregung wurde vorgeschlagen und soll hiermit in der Begründung Berücksichtigung finden, dass für jedes Gebäude ein Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten ist, in dem die konkreten Begrünungsmaßnahmen dargestellt werden.

### **8.2 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Grenzen einer Trinkwasserschutzzone. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu befürchten.

### 8.3 Immissionsschutz

Da das Plangebiet in einer geringen Entfernung zur Landesstraße L 292 liegt, ist zu überprüfen, ob durch den dort vorliegenden Verkehr Immissionsbelastungen auf das Plangebiet der B-Planes Nr. 6 „Thiessow Nord“ einwirken. Nachfolgende Ausführungen sind als Immissionsbetrachtung zu werten, wobei die Ergebnisse für das Plangebiet bindend sind.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten mit Lärm wird der „Beurteilungspegel“ benutzt.

#### DIN 18005

Dabei werden die Beurteilungspegel auf die Zeiträume tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) bezogen. Die dabei durch schalltechnische Untersuchung als Messung oder Berechnung (Prognose) ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den „Orientierungswerten“ der DIN 18005, Tabelle 1 zu vergleichen.

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung n. DIN 18005, Tab. 1

Gebietsnutzungsart		Orientierungswerte in dB(A)	
		tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
a)	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35 <sup>1)</sup>
b)	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
d)	besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 bzw. 45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
g)	schutzbedürftige Sondergebiete	45 bis 65	35 bis 65

1) Bei zwei angegebenen Werten gilt der niedrigere für Industrie-, gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. der höhere Wert ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Sie haben vorzugsweise Bedeutung für die Planung von Neubaubereichen mit schutzwürdigen Nutzungen. Sie sind bei der Planung als Orientierung für die Ziele des Schallschutzes zu begutachten. Dabei soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden oder minimiert werden. Dabei ist natürlich ihre Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert, um damit die mit der Eigenart des Baugebietes oder –flächen verbundenen Erwartungen auf Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Bei der Abwägung aller Belange ist der Schallschutz als wichtiger Grundlage der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fälle, z. B. bei Überwiegen anderer Belange des Städtebaus, zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In den Bereichen in denen ein aktiver Lärmschutz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollte der Ausgleich möglichst durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen oder über die Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich abgesichert werden. So sollten z. B. baulich passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 festgesetzt werden.

DIN 4109

Die Außenbauteile von Gebäuden müssen zum Schutz gegen Außenlärm bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm- Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Dabei sind den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen Mindestschalldämm- Maße zugeordnet.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tab. 2

		erforderliches Schalldämm- Maß erf. $R_{w,res}$ [dB(A)]		
maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Krankenanstalten u. Sanatorien	Wohnungen, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
bis 55	I	35	30	-
56 bis 60	II	35	30	30
61 bis 65	III	40	35	30
66 bis 70	IV	45	40	35
71 bis 75	V	50	45	40
76 bis 80	VI	entsprechend örtlicher Gegebenheiten	50	45
> 80	VII	entsprechend örtlicher Gegebenheiten	entsprechend örtlicher Gegebenheiten	50

Dabei kann für die von der entscheidenden Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite entsprechend DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Für Straßenverkehrslärm wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 18005 bzw. der gleichwertigen RLS 90 als Beurteilungspegel tags (6.00 – 22.00 Uhr) berechnet. Zu den berechneten Werten sind 3 dB nach DIN 4109, Pkt. 5.5.9 zu addieren.

Schalltechnische Situation

Das B-Plangebiet befindet sich am Ortseingang Thiessow, an der Ortsdurchfahrt der L 292. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 292 befindet sich der Ausläufer des Campingplatzes Thiessow. Südlich zum Plangebiet befindet sich ein Stützpunkt des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund und daran weiter anschließend beginnt die Ortsbebauung Thiessow.

Maßgebliche Lärmquelle

- Verkehrslärm

Das Vorhaben wird von dem Verkehrslärm der L 292 beeinflusst. Die L 292 führt von der B 196 abzweigend über Middelhagen und Lobbe nach Thiessow und endet hier. Sie ist mäßig befahren, wobei dieses immens saisonal differenziert. Durch die Bewohner des Ortes Thiessow allein wird keine Beeinträchtigung erfolgen, aber durch die im Ort befindlichen touristischen Einrichtungen ist zu den Sommermonaten und eventuell auch zu den Nachsaisonzeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Gegenwärtig beträgt die über das Jahr gemittelte „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke“ (DTV)

$$\text{DTV} = 4\,280 \text{ Kfz/ d}^{1)}$$

1) Quelle: Straßenverkehrszählung des Straßenbauamtes Stralsund des Jahres 2000 (Mittelung/ Hochrechnung), Zählpunkt nördlich des Abzweiges der RÜG 8

Für das Prognosejahr 2012 wurde folgender Wert prognostiziert:

$$\text{DTV} = 5008 \text{ Kfz/ d}^{2)}$$

2) Hochrechnungsprognose (Prognosehorizont 2012, Faktor 1,17) vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Der vom Straßenbauamt Stralsund aufgrund einer Verkehrszählung im Jahr 2000 ermittelte DTV- Wert enthält einen:

Anteil Güterverkehr (> 2,8 t) von:	232 Kfz/ d
Anteil Busse von:	<u>76 Kfz/ d</u>
	Σ 308 Kfz/ d.

- Gewerbelärm

Lärm an Gewerbebetrieben ist in der Umgebung des Vorhabens nicht vorhanden.

#### Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen

Der Verkehrslärm ist die maßgebliche Geräuschquelle im Plangebiet. Er wird mit dem Nomogramm zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ vor Hausfassaden für typische Straßenverkehrssituationen ermittelt.

- siehe Nomogramm DIN 4109

Das B-Plangebiet soll als „reines Wohngebiet“ gemäß BauNVO genutzt werden. Für ein derartiges Gebiet gelten die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005:

- tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 50 dB
- nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB.

Der Verkehrslärm stellt für das Plangebiet eine Belastung dar. Die von der L 292 resultierenden Geräusche können sich schalltechnisch gesehen, relativ ungehindert über das Gelände ausbreiten. Der Wald trägt daher nur unwesentlich zur berechenbaren Schallpegelminderung bei.

Da die kürzeste Entfernung vom Baufeld A zur L 292 nur ca. 60 m beträgt, ist dieses Baufeld im Verhältnis zu den anderen gesehen, besonders betroffen. Auch an den anderen Baufelder werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten.

Da in dem zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms verwendeten Nomogramm der Zuschlag von 3 dB(A) bereits berücksichtigt wurde, ist für das Plangebiet festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 bis 6 dB(A) überschritten werden. Aus diesem Grund ist für alle Baufelder der Lärmpegelbereich II festzusetzen.

Festsetzungsvorschläge

Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Hinsichtlich der Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude werden hiermit für die nachfolgende Fläche im B-Plangebiet Einstufungen in Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:1089-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt:

**Lärmpegelbereich II für alle Baufelder**Vorschläge für Nachrichtliche Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Immissionsschutz

Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB (A)]	erforderliches Schalldämm- Maß $R'_{w, res.}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	/
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm- Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen.

Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm- Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,50 m und Raumtiefen von mindestens 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis eine Korrektur von – 2 dB verwendet werden.

Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.

Zusammenfassung

Der Verkehrslärm stellt eine Belastung für das Plangebiet dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden um 3 bis 6 dB(A) überschritten.

Aus diesem Grund ist für den gesamten Geltungsbereich der Lärmpegelbereich II festgesetzt worden. Diese Lärmpegelbereiche sind in der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tabelle 8) geregelt und beinhalten die notwendigen bautechnischen Vorkehrungen und Anforderungen an die zukünftigen baulichen Anlagen. Für die zukünftigen Bauherrn ist dabei auch das Amtsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1, 1998 mit der „Liste der Technischen Baubestimmungen“ vom 19.11.1997 – VIII 220-516.501- zu berücksichtigen.

Da die Überschreitungen noch innerhalb der Zumutbarkeitsgrenzen der 16. BImSchV liegen, ist eine Tolerierung möglich. Die Belastung der Betroffenen in den Gebäuden kann leicht durch übliche bauliche Maßnahmen gemindert werden.

Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche werden hier in einem vertretbaren Maß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Unter

Festsetzung und somit zur Anwendung gebrachten DIN 4109 sind im Rahmen des gesetzlich Erlaubten und Zulässigen, Bedingungen für dieses Plangebiet vorgegeben worden, die die Überschreitungen in den Gebäuden unter die Orientierungswerte abbauen und somit Gesundheitsschädigungen ausschließen. Die Planung bewegt sich in einem gesetzlich erlaubten Rahmen, so dass die Gemeinde davon ausgehen kann und muss, dass keine ungesunden Verhältnisse geschaffen werden, denn welchen Gesetz erlaubt bereits in seinem Ursprung ungesunde Grenzwerte (dies auch unter Heranziehung der Werte der 16. BImSchV).

„Die Richtlinie DIN 18005 hat nicht die Qualität einer Rechtsvorschrift, sondern gilt als antizipierendes Sachverständigengutachten. Die dort niedergelegten Orientierungswerte sind somit abwägungsfähig. Die Rechtsprechung hat zu einem konkreten Einzelfall Überschreitungen der Orientierungswerte um 5 dB (A) anerkannt. (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.90, BayVBl 1991, 310)“ (Kommentierung der DIN 18005)

Die Gemeinde hat sich trotz der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die weitere Beplanung dieses Gebietes entschieden, da die für eine bauliche Nutzung gebräuchlichen Flächen in der Gemeinde aufgrund der umgebenden Schutzgebiete sehr gering sind. Der Flächennutzungsplan sieht bereits die bauliche Nutzung dieses Plangebietes rechtskräftig vor. Da der Ortsteil Thiessow sich vorwiegend als Straßendorf entwickelt hat, ist auch für die übrigen Ortsbereiche jeweils eine Beeinflussung durch die Ortsdurchfahrt der L 292 zu verzeichnen. Es gibt also im Ortsteil Thiessow keine Entwicklungsflächen, die nicht durch den Verkehrslärm mehr oder weniger beeinflusst sind.

Entscheidend für dieses Abwägungsergebnis durch die Gemeinde hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, sind die Berücksichtigung weiterer Grundsätze der Bauleitplanung. Dazu gehört die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde möchte, dass die Ortsansicht in der bestehenden Form fortgeführt wird und diese Ansicht auch von der Straße her erhalten bleibt. Ein Wall z. B. würde diese Sicht einschränken. Des Weiteren wird die Sicht aus dem Plangebiet heraus auf die gegenüberliegenden Nutzungen und die Boddenbereiche verhindert. Durch diese Sichtbeziehungen wird die Erholungsfunktion der Grundstücke entscheidend positiv beeinflusst, denn durch den umgebenden Wald ist diese ohnehin einschränkend. Die neben den geringfügigen Beeinträchtigungen aus dem Lärm für die Freiflächen vorliegenden positiven Akzente würden z. B. eine Begrenzung erhalten, die ihrerseits die Erholungsfunktion dauerhaft nachteilig beeinträchtigt. Dabei zieht der Wall nicht nur die o. g. Begrenzung für die Freiflächen nach sich, auch die Sicht aus den baulichen Anlagen ist dauerhaft eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Informationen, Fakten und Abwägungserklärungen kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches II keine gesundheitsschädlichen Einwirkungen aus Lärmimmissionen im Plangebiet bestehen und die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte aus der DIN 18009 im Plangebiet tolerierbar sind.

#### 8.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind rechtliche Fakten (Denkmalschutzgesetz M-V) zu berücksichtigen. Um die Anstoßwirkung für ihre Berücksichtigung zu erhöhen, sind die entsprechend zu

berücksichtigenden Passagen als nachrichtliche Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Satzung über den B-Plan Nr. 6 aufgenommen worden.

### **8.5 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich teilweise innerhalb des 200 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens, in welchem gemäß § 19 LNatG M-V keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen. Gemäß Abs. 3 Nr. 4 dieses Gesetzes können durch die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches zugelassen werden, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Mit der Gestaltung des Plangeltungsbereiches ist das o. g. Schutzgebiet berücksichtigt worden. Die Baufenster der zukünftigen baulichen Anlagen sowie der Erschließungswege sind derart eingeordnet worden, dass keine Berührung durch neue bauliche Anlagen mit dem 200 m – Schutzbereich entsteht. Die vorhandene Bebauung wird abgerissen. Die Flächen, die dem Schutzbereich zuzuordnen sind, sind als Waldflächen oder „grüne“ Flächen (keine Grünflächen nach BauNVO) um die Gebäude, die gemäß Festsetzung aufgrund des Waldabstandes von der Bebauung freizuhalten sind, gesichert.

Da damit eine Bebauung im Schutzbereich ausgeschlossen wurde, ist gemäß LNatG M-V keine Ausnahme und damit kein Antrag auf Ausnahme erforderlich, da der Schutzcharakter sich nur auf die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen bezieht.

### **8.6 200 m-Bauverbotsbereich gem. § 89 LWaG M-V**

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V dürfen bauliche Anlagen außerhalb eines Bebauungsplanes in einer Entfernung bis zu 100 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers sowie in einer Entfernung bis zu 200 m landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen und auf dem Strand nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen von den Verboten dieses Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Mit der Gestaltung des Plangeltungsbereiches ist das o. g. Schutzgebiet genauso berücksichtigt worden, wie der in gleicher Entfernung liegende 200 m – Küsten – und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V (siehe Punkt 8.5). Eine Bebauung in diesem Bereich ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen worden, damit besteht keine Berührung mit dem Schutzcharakter des 200 m – Bauverbotsbereiches nach LWaG M-V. Somit ist auch hierfür keine Ausnahme von den Verboten des § 89 LWaG M-V notwendig, da eine Bebauung im Schutzbereich nicht erfolgt und außerdem die vorhandene Bebauung abgerissen wird.

### **8.7 Küstenschutzgebiet gemäß § 136 Landeswassergesetz M-V**

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung ist durch das Küstenschutzgebiet „Lobber Ort – Klein Zicker“ nach § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. dem Beschluss Nr. 121-20/76 des Rates des Bezirkes Rostock vom 09.09.1976 gekennzeichnet.

Dieses Küstenschutzgebiet wird durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund verwaltet. Gemäß § 136 Abs. 2 LWaG M-V ist für die Baumaßnahmen der „Bescheid über die Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet“ zu beantragen. Während des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 BauGB wird durch das StAUN der Zeitpunkt der Beantragung der Ausnahme definiert, da aufgrund der Begrenzung der Kapazität auf 2 WE je Baufeld eine Baugenehmigungsfreiheit für die zukünftigen Bauherren besteht, also eine Entscheidung nicht auf das Baugenehmigungsverfahren zurückgestellt werden kann.

Von der Zustimmung des StAUN zur Bebauung des Plangebietes wird ausgegangen, da es sich um eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung handeln wird, keine Handlungen zugelassen werden, die den Fortbestand der Küste einschließlich des Küstengebietes beeinträchtigen sowie deren Entwicklung als Wohngebiet bereits mit dem FNP genehmigt wurde. Bei der Aufstellung desselben wurde keine Ablehnung zur weiteren baulichen Nutzung des Plangebietes geäußert.

Durch die zuständige Behörde, dem StAUN Stralsund wird die Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet unter der Bedingung der Festsetzung einer Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 2,40 m ü. HN in Aussicht gestellt. Dieses wird durch die entsprechende textliche Festsetzung im B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ erfüllt, so dass von der Erteilung der Ausnahme ausgegangen werden kann. (siehe dazu auch Schreiben vom StAUN Stralsund vom 03.04.2001)

### **8.8 Hochwasserschutz**

Ein großer Teil des Gemeindegebietes Thiessow ist von der Natur her hochwassergefährdet. Diese Verhältnisse führten seit über hundert Jahren zur Errichtung zahlreicher Hochwasser- und Küstenschutzbauwerke. So wurden gerade in den Jahren 1998 – 2000 die zum Ort Thiessow gelegenen vorhandenen Westdeiche auf das Bemessungshochwasser (BHW) 2,40 m ü. HN erhöht und verstärkt. Aus dieser Richtung ist der größte Teil des Ortes hochwasserschutzgesichert.

Das Plangebiet liegt, wie der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Campingplatz außerhalb dieser geschützten Bereiche.

Aus Richtung Osten wird das Plangebiet zur Ostsee hin durch eine Sturmflutschuttdüne geschützt und ist als relativ sicher zu betrachten, obwohl bei langanhaltenden und schweren Sturmfluten Dünendurchbrüche nicht auszuschließen sind. Nicht ausreichend ist der Standort, wie bereits o. g. gegen Überflutungen im Sturmfall vom Bodden her geschützt. Bei länger anhaltenden schweren Sturmfluten mit Eintreten des BHW 2,40 m ü. HN, ohne die zu erwartende Wellenbelastung, ist mit einer Überflutung und somit entstehenden Gefährdung zu rechnen.

„Die Erteilung einer Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet kann ... demnach nur für den Fall in Aussicht ...“, gestellt werden, „...“, wenn die Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Bebauung mindestens + 2,40 m HN beträgt. Der Antrag auf Erteilung einer Zulassung gemäß § 136 LWaG ist ...“, beim StAUN Stralsund „... unter Vorlage der



entsprechend geänderten Planung zu stellen.“ (siehe Schreiben von StAUN Stralsund vom 03.04.2001)

Aus diesem Grund ist die Festsetzung der Mindesterdgeschossfußbodenhöhe (mind. EFH) von 2,40 m ü. HN in den B-Plan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ Gemeinde Thiessow aufgenommen worden.

Das Land Mecklenburg – Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon ob das Plangebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

### 8.9 Landeswaldgesetzgebung

Für die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind die gesetzlichen Regelungen des § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V zu beachten. Danach ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde (siehe auch Waldabstandserlass M-V vom 30.04.1996 – VIII 200 -).

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beantragte die Gemeinde Thiessow bei der zuständigen Forstbehörde die Unterschreitung des mit § 20 LWaldG M-V vorgegeben Abstandes, unter Beachtung der mit der Satzung in Planzeichnung und Text festgesetzten und mit dieser Begründung erläuterten Tatsachen, zu prüfen und die Ausnahmegenehmigung nach § 20 Satz 2 LWaldG hierfür zu erteilen. (Verfahren gemäß Waldabstandserlass M-V Punkt 3 Abs. 4)

Im Zuge der Vorentwurfsbearbeitung zu diesem B-Plan wurden bereits erste Festlegungen mit dem Forstamt Rügen vorgenommen. Die dabei getroffenen Abstimmungen sind mit der Planzeichnung übernommen und die Abstände sind als Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt worden. Die Forstbehörde stimmt der Erklärung zu, dass der Löschwasserteich aufgrund der Ausnutzung des Grundwassers einer natürlichen Wasseranlage gleichsteht und deshalb nicht als bauliche Anlage im Sinne des Waldgesetzes M-V zu definieren ist. Unter diesen Bedingungen sowie der vorliegenden Eintragung einer Grunddienstbarkeit als Haftungsverzicht gegenüber benachbarten Waldbesitzern wird für das weitere B-Planverfahren die Ausnahmegenehmigung nach § 20 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. (siehe auch Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 14.07.2000)

Mit dem TöB- Beteiligungsverfahren werden die o. b. Absprachen und Festlegungen nochmals bestätigt. Der Vertrag der Vorhabenträgerin zur Verpflichtung, auf Haftungsansprüche gegenüber benachbarten Waldbesitzern zu verzichten und dieses auch im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragen zu haben, wird bestätigt und ausnahmsweise auch auf dieses B-Plan übertragen. Dieses wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Abstände der neuen baulichen Anlagen zum Wald vergrößern, bestätigt. Erleichternd kommt ebenfalls noch dazu, dass die Vorhabenträgerin, auch Eigentümerin des angrenzenden Waldes ist.

Die Ausnahmegenehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz M-V ist bei der zuständigen Forstbehörde zu beantragen.

### 8.10 Baugrund

Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Abteilung Geologischer Dienst, werden die mit den Beteiligungsunterlagen erteilten fachspezifischen Aussagen (siehe Baugrundgutachten) zum Plangebiet bestätigt.

#### Baugrund

Nach den geologischen Karten des norddeutschen Flachlandes (M 1:100 000) liegt die untersuchte Fläche im Grenzbereich von See-/ Strandwallsanden sowie Dünensanden über See-/ Strandwallsanden einer älteren Phase. Die Dünensande sind bis 0,3 m Tiefe als Mutterboden humos geprägt.

### 8.11 Artenschutzrecht

Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V werden mit dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 BauGB folgende allgemeine Verbotstatbestände nach BNatSchG benannt, die hier wiedergegeben werden sollen. Sind haben durch ihre Aufnahme in das Bundesnaturschutzgesetz bereits rechtlichen Charakter und sind zu berücksichtigen.

Dazu zählt gemäß o. g. Stellungnahme:

- Verbot u. a. des Verletzens oder die Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Diese Tatsachen sind bei der Grünordnungsplanung bereits berücksichtigt worden. Es sind durch die Planung keine o. g. Verbote berührt worden. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d. h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

### 8.12 FFH – Gebiet Nr. 52

Ein Teilbereich des Gemeindeterritoriums Thiessow befindet sich innerhalb der Grenzen des Gebietsvorschlages Nr. 52 der Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie der Europäischen Union.

Es handelt sich dabei um die Freiflächen der Gemeinde sowie die Bereiche die sich innerhalb der Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost – Rügen, den Naturschutzgebieten befinden. Die bebauten Ortslagen Thiessow und Klein Zicker sind in dem Umfang ihrer Bebauungen und Nutzungen aus dem Gebietsvorschlag ausgenommen.

Auch der Planbereich ist nicht Bestandteil des FFH – Gebietes. (siehe Karte im Anhang)

Aufgrund seiner Lage zu den Nutzungen im Ort, zum Campingplatz Thiessow sowie dem Hafen, deren Bereiche ebenfalls aus dem FFH - Gebiet ausgenommen sind und die in einem Zusammenhang zueinander den Ort Thiessow ausmachen, ist eine negative Beeinträchtigung des FFH – Gebietes Nr. 52 nicht zu befürchten. Die Wohnnutzung, die mit dem B-Plan Nr. 6 vorgesehen ist, lässt ebenfalls keine negativen Einflüsse auf das Schutzgebiet befürchten. (siehe dazu auch die Ausführungen zum Grünordnungsplan)

### **8.13 Feuchtgebiet nationaler Bedeutung**

Das „Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel, von internationaler und nationaler Bedeutung“ (Ramsar – Konvention, 1971) ist eine Konvention der Organisation der Vereinten Nationen für Wissenschaft und Kultur (UNESCO).

Das Plangebiet, wie auch der gesamte Raum Mönchgut befindet sich innerhalb der Grenzen des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung Greifswalder Bodden und Strelasund. Diese benannten Schutzbereiche bzw. ihre entsprechenden Schutzziele werden durch die Planungen für 8 WE im Planbereich nicht berührt bzw. negativ beeinträchtigt.

Durch die Planung des B- Planes Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“, die in ihrer Entwicklung bereits zur Flächennutzungsplanung bekannt war und darin eine Genehmigung erhalten hat, ist eine Beeinträchtigung der o g. Kriterien nicht zu erwarten. (siehe dazu auch Ausführungen zum Grünordnungsplan)

### **8.14 Europäisches Vogelschutzgebiet**

Die Ausweisung von Europäischen Vogelschutzgebieten beruht auf Artikel 4 Abs. 1 und 2 der „Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ vom 2. 04.1979. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des EU – Vogelschutzgebietes Nr. 429 „Greifswalder Bodden“.

Wie bereits auch zu Pkt. 8.13 festgestellt, ist auch hier durch die Planungen des B- Planes Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“, die in ihrer Entwicklung bereits zur Flächennutzungsplanung bekannt war, eine Beeinträchtigung der o g. Kriterien nicht zu erwarten. (siehe dazu auch Ausführungen zum Grünordnungsplan)

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Allgemeines**

#### **9.1.1 Aufgabe des Grünordnungsplanes**

Anliegen des Grünordnungsplanes ist es, parallel zum Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzugreifen, zu erarbeiten und gerecht zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stattfindet. Danach handelt es sich um einen Eingriff, wenn Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sich derart ändern, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Eingriffe sind wenn möglich zu vermeiden, wenigstens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern. Nicht zu mindernde Faktoren sind entsprechend auszugleichen.

Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können und somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können, gilt es den Standort aus landschaftsplanerischer Sicht vor und nach den Baumaßnahmen zu untersuchen, zu bewerten und zu vergleichen.

Die Bewertung des Eingriffes und die Festlegung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan dargestellt. Gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 ist für die hier geplanten Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung notwendig.

#### **9.1.2 Übergeordnete Planungen**

Da der Grünordnungsplan im Rahmen der Landschaftsplanung die unterste Stufe darstellt, hat er sich übergeordneten Planungen anzupassen.

Die Gemeinde Thiessow besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In dem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Fläche für den Wald ausgewiesen. Die Fläche für den Wald gehört zu den an der Ostseeseite langgezogenen Waldflächen. Ein Landschaftsplan, als nächst höhere Kategorie zum Grünordnungsplan, liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Der Erste Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (1. GLRP) wurde 1996 fertiggestellt und behandelt die Erfordernisse und Maßnahmen hinsichtlich Landschaftsplanung für die Region Vorpommern. Im 1. GLRP wird das Plangebiet wie ca. 80 % der gesamten Insel Rügen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen. Weitere konkrete Angaben werden zum Plangebiet nicht gemacht.

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern wurde 1992 ein Vorläufiges Gutachtliches Landschaftsprogramm erstellt, die höchste Ebene bezüglich Landschaftsplanung. Aufgrund der zu betrachtenden Landes- und inhaltlichen Größe, die in dem Programm darzustellen ist, sind spezifische Aussagen zum Plangebiet nicht möglich.

## 9.2 Naturschutzrechtliche und andere Schutzbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates „Südost-Rügen“. Dieses wurde 1990 bestehend aus mehreren Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III, im Landschaftsschutzgebiet. Zuständige Naturschutzbehörde ist das Nationalparkamt Rügen.

Seitens der Genehmigungsbehörde wurde der Ausweisung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zugestimmt. Im Bebauungsplan wird auf die Schutzziele im Landschaftsschutzgebiet dahingehend Rücksicht genommen, dass eine Neubebauung nur auf der bisher bebauten Fläche möglich ist, die dann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch kleiner ausfällt, als derzeit vorhanden. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan die vorgeschriebene Nutzungskapazität von 8 WE eingehalten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet. Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich jeweils ein Teil des FFH- Gebietes Nr. 52: „Mönchgut“. Beide Teilgebiete umfassen Teilgebiete des Naturschutzgebietes „Mönchgut“ von 1990, welches zu den Schutzzone II des Biosphärenreservates gehört. Das Naturschutzgebiet „Mönchgut Südperd“ liegt etwa 400 m südlich von dem Plangebiet und das Naturschutzgebiet „Mönchgut Zicker“ westlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung (Luftlinie). Das FFH- Gebiet Nr. 52 schließt also bereits bestehende Naturschutzgebiete ein. Schutzgegenstand des Naturschutzgebietes und somit des FFH- Gebietes „Mönchgut“ ist die einzigartige Kulturlandschaft mit vielfältigem Mosaik von Landschaftsbildern, besonders hervorzuheben sind die Halbtrocken- und Magerrasen unter anderen auf den Halbinseln Zicker und Nordperd sowie verschieden gestaltete Kliffs an Außen- und Boddenküste und Salzgrünlandstandorte.

Der Schutzstatus des Naturschutzgebietes hat bereits Beachtung bei dieser Planung gefunden. Nicht nur aus diesem Grund kann festgestellt werden, dass von der durch die B-Planung ermöglichten Nutzung keine Beeinträchtigungen auf das FFH- Gebiet ausgehen. Die Gemeinde verfolgt mit der Bebauungsplanung lediglich die Realisierung des ihr zustehenden Eigenbedarfes an Wohnentwicklung, der ihr an dieser Stelle bereits mit dem Flächennutzungsplan genehmigt wurde. Das Plangebiet gliedert sich direkt an die vorhandene Ortssubstanz an, es werden nur im Ort vorhandene Nutzungen durch das bereits teilweise bebaute Plangebiet ermöglicht. Gemäß den Festsetzungen des B-Planes ist die Neubebauung nur auf den bereits bebauten Flächen zugelassen. Somit gehen vom B-Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf das Schutzziel und damit auf das Naturschutzgebiet und FFH- Gebiet aus.

Der Raum Mönchgut und so auch das Plangebiet liegen innerhalb des Feuchtgebietes nationaler Bedeutung Greifswalder Bodden und Strelasund gemäß Ramsar-Konvention von 1971 sowie innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes Nr. 429 „Greifswalder Bodden“. Bei der erstgenannten Schutzausweisung geht es vor allem um die großflächig vorhandenen Flachwasserbereiche und Salzwiesenkomplexe in den regelmäßig überfluteten Uferbereichen als Rast- und Nahrungsplätze für Wat- und Wasservögel. Schutzziel der EU-Vogelschutzrichtlinie ist der Schutz der Vogelarten, die vom Aussterben bedroht oder bereits selten sind bzw. empfindlich auf Lebensraumveränderungen reagieren, und die Erhaltung, Pflege und ökologisch sinnvolle Gestaltung ihrer Lebensräume. Durch die Mitgliedstaaten dieser Schutzregelungen wurden Schutzgebiete ausgewiesen, die aufgrund ihrer Fläche, ihrer natürlichen Ausstattung und damit aufgrund der Anzahl der vorkommenden Vogelarten und Individuen geeignet sind, den Schutzzielen dieser Richtlinien zu entsprechen. Dazu gehört das Gebiet des Greifswalder Boddens mit seinen ländlichen Umgebungsbereichen.

Da durch die Planung auf einem bereits bebauten und langfristig genutzten Plangebiet lediglich ein Teil des Eigenbedarfes der Gemeinde Thiessow, die in ihrer Gesamtheit in diesen Schutzgebieten liegt, abgedeckt werden soll und dies bereits durch die vorbereitende

Bauleitplanung genehmigt wurde, sind Beeinträchtigungen auf die Schutzziele und ihre Kriterien nicht zu vermuten.

Im Planbereich befinden sich Flächen für den Wald, für die entsprechend die gesetzlichen Regelungen des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) gelten. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von diesen Waldflächen von 50 m einzuhalten. Ausnahmen können durch die Forstbehörde zugelassen werden, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde. Mit der Forstbehörde sind bereits Abstimmungen zum Waldabstand und seiner Ausnahme erfolgt. Ergebnis dieser Gespräche sind die im Plangebiet eingetragenen Abstände der Bauflächen zu den Waldflächen und die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen. Gemäß diesen Abstimmungen erfolgt die Ausnahme durch die Forstbehörde.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet bis zu 1/4 im 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). In dem Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V können Ausnahmen zugelassen werden für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat. Mit der Gliederung des Plangebiets wurde dieser Schutzstatus derart berücksichtigt, dass in diesem Schutzstreifen keine Baufenster und Verkehrsflächen angeordnet wurden, diese Bereiche sind als Fläche für den Wald und mit der festgesetzten Bauverbotszone (Waldabstand) als Grünbereiche gemäß § 8 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gesichert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit keine baulichen Anlagen in dem 200 m - Schutzstreifen errichtet werden. Damit ist gemäß § 19 LNatG M-V auch keine Ausnahmegenehmigung notwendig.

In diesem selben Abstand befindet sich der Teil des Plangebietes in der nach § 89 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG M-V) festgesetzten Bauverbotszone, in der außerhalb eines Bebauungsplanes bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Mit der Beachtung des 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V, wird automatisch auch diese Schutzkategorie mit der Gliederung des Planbereiches berücksichtigt. Da damit der Schutzcharakter des § 89 LWaG M-V nicht berührt wird, ist hier ebenfalls keine Ausnahme notwendig.

Aufgrund der Lage umgeben von Küste ist das Gemeindegebiet Thiessow hochwassergefährdet. Auch das Plangebiet ist davon betroffen. Ein Bemessungshochwasser wurde vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Stralsund, mit 2,40 m über HN angegeben. Daher wurde die Mindesterdgeschossfußbodenhöhe mit 2,40 m über HN festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Küstenschutzgebietes "Lobber Ort – Klein Zicker", welches nach § 136 LWaG M-V seine Gültigkeit behält. Im Küstenschutzgebiet sind alle Handlungen unzulässig, die den Bestand der Küste, einschließlich des dahinter gelegenen Küstengebietes gefährden können. Gemäß § 136 Abs. 2 sind Ausnahmen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulässig, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Dazu ist bei der zuständigen Behörde, dem StAUN, eine Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet zu beantragen. Dies erfolgt bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, die zur Deckung des Eigenbedarfes beplant wird, das Bemessungshochwasser durch die Festsetzung der Mindesterdgeschossfußbodenhöhe ausreichend berücksichtigt sowie keine Nutzungen zulässt, die eine Gefährdung des Bestandes der Küste sowie des dahintergelegenen Küstengebietes vermuten lässt, steht die Planung nicht dem Schutzziel des Küstenschutzgebietes entgegen. Von einer Ausnahme wird ausgegangen, da bereits zum

Flächennutzungsplan eine Zustimmung der Ausweisung des Plangebiets als Wohnentwicklungsfläche erfolgte.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Schutzzone einer Trinkwasserfassung.

### 9.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung

BNatSchG und LNatG M-V geben vor, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind somit zuvor zu ermitteln und durchzusetzen. Diese können in unterschiedlichen Punkten Berücksichtigung finden.

Auch für diesen Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Senkung des Eingriffspotential ergriffen worden, die nachfolgend beschrieben werden: Bei der Auswahl des Geltungsbereiches wurde ein bereits bebautes Gebiet herangezogen. Ökologisch sehr wertvolle Bereiche sind nicht anzutreffen. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes ist die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt worden; die GRZ mit 0,2 liegt im niederen Bereich. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind die Verkehrsfläche und Stellplätze mit ihren Zufahrten aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Das Regenwasser der Verkehrsflächen und Stellplätze mit ihren Zufahrten versickert über den wasserdurchlässigen Aufbau. Das Regenwasser der Dachflächen soll gemäß textlichen Festsetzungen und Baugrundgutachten über Mulden vor Ort versickern.

### 9.4 Grundlage und Methode der Bewertung

Im Grünordnungsplan sind Boden, Relief, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und die Lebensraumwertigkeit zu untersuchen. Die Beeinflussung auf diese Komponenten wird entsprechend bewertet. Vor allem sollen die Komponenten Landschaftsbild und Lebensraum betrachtet werden.

Das Klima wird nicht beeinflusst. Das Relief erfährt lediglich eine vorübergehende Beeinträchtigung während der Bauphase. Die Wirkung auf den Boden und den Wasserhaushalt erfolgt aufgrund der Versiegelung, die geringer als die vorhandene Versiegelung ausfällt und deshalb in der Darstellung der Veränderung der Lebensraumwertigkeit und deren Bewertung wiedergegeben werden kann.

Die Lebensraumwertigkeit der Flächen verbunden mit der Bewertung des Bodens und des Wasserhaushaltes wird mittels Bewertungsrahmen für Biotoptypen des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt. Er beinhaltet die Stufen 0,0 als niedrigste und 1,0 als höchste Bewertung. Die Flächen werden einer Nutzung zugeordnet und die Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsrahmen ermittelt. Dabei erfolgen zur genaueren Bestimmung der Flächen Zu- bzw. Abschläge.

Falls aufgrund der geplanten Maßnahmen der ökologische Wert kleiner wird, werden Ausgleichsmaßnahmen derart gefordert, dass der ökologische Wert der Fläche nach der Maßnahme dem vorherigen Wert annähernd gleicht.

Für die Bewertung des Landschaftsbildes vor und nach den geplanten Maßnahmen wird die Methode des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie genutzt, die in den

"Naturschutzrechtlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beschrieben sind. Darin erfolgt die Einstufung des Landschaftsbildes in die Wertstufe 1 („Von besonderer Bedeutung“), Wertstufe 2 („Von allgemeiner Bedeutung“) und Wertstufe 3 („Von geringer Bedeutung“).

Das Landschaftsbild wird durch die Eigenart, Vielfalt und Schönheit einer Landschaft bestimmt. Die Eigenart beschreibt die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit der Landschaft, die einerseits natürlich aber auch durch anthropogenen Einfluss entstanden sein kann. Die Vielfalt zeichnet sich durch die Vielgestaltigkeit der Landschaft aus. Die Schönheit einer Landschaft ist das Ergebnis der Vielfalt und Eigenart. Sie wird als harmonisches Zusammenspiel der landschaftstypischen Komponenten definiert. Dennoch bleibt sie stets ein subjektiv erfasstes Kriterium. Einheitlich wird jedoch eine Landschaft als „schön“ empfunden, die ein möglichst geringes Maß an anthropogenen Beeinträchtigungen aufweist.

## 9.5 Bilanzierung

### 9.5.1 Boden/ Geologie/ Relief

#### *Bestand*

Das Plangebiet befindet sich im flachen Küstenbereich der Halbinsel Mönchgut. Die Höhen liegen zwischen 1,34 und 1,88 m über HN.

In der Geologischen Karte wird für das Plangebiet See- und Strandwallsande sowie Dünen sand über See-/ Strandwallsanden einer älteren Phase holozänen Ursprungs angegeben. Diesen Aussagen werden durch das Baugrundachten vom 4. Dezember 2001 bestätigt. Nach einer Mutterbodenschicht von ca. 0,3 m liegen bis zu einer Tiefe von ca. 2,7 m Dünen sande an, die teilweise mit humosen Bändern durchsetzt sind. Daran schließen sich die See-/ Strandwallsande an. Ab einer Tiefe von ca. 3,0 m sind die See-/ Strandwallsande mit organischem Erdstoff durchsetzt. Dieser ist als Kalkmudde mit einer Dicke bis 0,5 m anzusprechen. Mudde gehört zu den unter Wasser abgesetzten Schlammen aus Pflanzenresten und aus tierischen Ausscheidungen, die aufgrund des hohen Kalkgehaltes im Plangebiet als Kalkmudde anzusprechen sind. Unter der Kalkmudde liegen dann See-/ Strandwallsande einer älteren Phase an.

Das Plangebiet ist bereits großflächig mit Baracken und Bunker bebaut.

#### *Nach geplanter Baumaßnahme*

Das Bodeninventar bleibt in seiner Zusammensetzung erhalten.

Die vorhandene Bebauung wird abgerissen. Die Fläche, die von der neuen Bebauung (Vollversiegelung) überplant wird, fällt gemäß Festsetzungen kleiner als die vorhandene vollversiegelte Fläche aus. Eine Teilversiegelung erfolgt durch Pflasterung der Verkehrsfläche, Stellplätze und ihrer Zufahrten. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da nur die für das Vorhaben notwendige Versiegelung zugelassen wird.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Bewertung als Lebensraum integriert und dort ausreichend berücksichtigt.

Das vorhandene Bodenrelief wird beibehalten. Als vorübergehende Beeinträchtigung des Bodens und des Reliefs sind die Lagerung von Baustoffen und Verdichtung durch Bautätigkeit anzusehen. Mutterboden wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.



### 9.5.2 Klima

#### *Bestand*

Gegenüber dem Festland weist das Inselklima einige Besonderheiten auf. Eine langsamere Erwärmung und Abkühlung des Wassers hat relativ ausgeglichene Temperaturen zur Folge. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 7,5° C. Die Sommer sind kühl, die mittlere Temperatur im Sommerhalbjahr ist < 13 ° C. Die Winter sind eher mild und relativ lang. Der Frühjahrsbeginn setzt im Vergleich zum Festland ein bis zwei Wochen später ein.

Das starke Ineinandergreifen von Land und Meer führt zu kleinräumigen klimatischen Verhältnissen. Dies zeigt sich besonders in der Niederschlagsverteilung. Von den beiden hochgelegenen niederschlagsreichsten Gebieten Rugard (Bergen) und Stubnitz (Jasmund) (680 bis 700 mm/ Jahr) nimmt die Niederschlagszahl in alle Richtungen ab (bis zu < 500 mm/ Jahr). Aufgrund der größeren Entfernung zum Rugard liegt das Plangebiet in einer niederschlagärmeren Zone (bis 500 mm/ Jahr).

Die Witterung Rügens ist aufgrund seiner exponierten Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegen starke maritime westliche und südwestliche Winde. Verursacht durch nordöstliche kontinentale Kaltluftströmungen sind insbesondere die Monate Oktober/November und Januar/Februar oft sehr stürmisch. Aufgrund der vorhandenen Waldflächen, die die bebaute Freifläche umgrenzen, ist die Freifläche geringeren Windwirkungen ausgesetzt.

#### *Nach geplanter Maßnahme*

Durch den Eingriff sind keine Veränderungen des Klimas hinsichtlich Temperatur und Niederschlag, Luftqualität und Windwirkung zu erwarten.

### 9.5.3 Wasserhaushalt

#### *Bestand*

Das Plangebiet wird aufgrund der nahen Lage zur Ostsee (170 m) durch diese stärker beeinflusst. Binnengewässer liegen in der Nähe zum Plangebiet nicht vor. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Durch die Bebauung ist die Versickerung des Niederschlagswassers gemindert.

#### *Nach geplanter Maßnahme*

Durch die geplanten Maßnahmen werden Gewässer nicht beeinträchtigt.

Auch auf den Wasserhaushalt erfolgt kaum eine Veränderung der Situation, da die mögliche Vollversiegelung die derzeit noch vorhandene Vollversiegelung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht übersteigt.

Weiterhin sind zur Verringerung des Versiegelungsgrades die Verkehrsfläche und die Stellplätze mit ihren Zufahrten aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Das Regenwasser der Verkehrsflächen sowie der Stellplätze und Zufahrten versickert durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau. Auch das Regenwasser der Dachflächen soll vor Ort über Mulden versickern.

Somit ist auszusagen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch die Planung nicht vorliegt, da die Versiegelung im ungefähren Größenmaßstab bestehen bleibt und die Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher vor Ort erfolgt. Die Versiegelung der Bodenfläche und damit die Wirkung auf den Wasserhaushalt ist in die Analyse des Lebensraumes ausreichend integriert und wird dort entsprechend bewertet.

#### 9.5.4 Landschaftsbild

##### *Bestand*

Prägend für das Plangebiet ist die im Kiefernwald vorhandene freie Fläche, die zum Bau des Lagers und der Unterbringungsmöglichkeit der Grenzbrigade Küste diente. Somit besteht ein Gegensatz zwischen freier, anthropogen genutzter Fläche und den umgrenzenden Kiefernwaldbeständen. Zwar sind einige Bäume im freien Gelände vorhanden, diese stehen jedoch an den Grenzen zum Waldbereich und stören damit nicht das „leere Bild“. Auch die Bebauung auf der freien Fläche greift aufgrund ihrer geringen Höhe nicht die Dichte des umgebenden Waldbereiches auf, um diese auf die freie Fläche zu projizieren.

Das Vorhandensein von zwei großflächigen Bereichen (Freibereich und Waldbestand) lässt keine hohe Vielfalt aufkommen. Der Kiefernwald stellt noch einen naturnahen Lebensraum dar, der jedoch aufgrund der Strandaufgänge (wie im Plangebiet vorhanden) bereits beeinflusst ist. Es fehlen strukturierende und gliedernde Elemente, kleinflächige Nutzungswechsel oder markante geländemorphologische Ausprägungen. Aufgrund der Eingrenzung des Plangebietes mit Waldflächen ist das Plangebiet nicht einsehbar und auch vom Plangebiet ist die Umgebung nicht einzusehen. Die Schönheit wird durch die anthropogene Nutzung beeinträchtigt.

In dem Bewertungsrahmen für das Landschaftsbild wird angegeben, dass bei einer Einstufungsmöglichkeit von 3 Kategorien beeinträchtigte Landschaftsbereiche in die Wertstufe 2 – allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild – einzustufen sind.

##### *Nach geplanter Maßnahme*

Die ehemalige Nutzung Wohnen wird mit der Planung wieder aufgegriffen. Anstelle der vorhandenen Gebäude sind Einfamilienhäuser geplant, deren Flächeninanspruchnahme kleiner ist, als die vorhandene Versiegelung. Die Gebäude werden in Größe und Gestalt einer Dorfbebauung angegliedert. Neben den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden dafür auch die Örtlichen Bauvorschriften sorgen.

Die als Schafweide genutzte Grünfläche wird Grünfläche gemäß § 8 LBauO M-V. Die Wald- und Baumbestände bleiben ebenfalls erhalten. So ändert sich an der Eigenart des Plangebiets nichts, die vorherige Nutzung wird wieder aufgegriffen, die genannten Bereiche bleiben in ihrer ungefähren Größe und Nutzung erhalten. Lediglich die Gebäudestellung ändern sich. Auch die Vielfalt bleibt wie bisher gering.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Maßnahmen die Kriterien Eigenart und Vielfalt nicht verändert werden. Die Schönheit bleibt aufgrund der anthropogenen Nutzung wie bisher gemindert, jedoch erfolgt eine dem Ortsbild zuträglichere Bebauung. Das Landschaftsbild behält somit seine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

#### 9.5.5 Lebensraum

##### *Bestand*

Die Bebauung befindet sich mittig im Plangebiet. Dabei handelt es sich um zwei langgestreckten Baracken, einen Bunker, ein Toilettengebäude und eine großflächige Klärgrube. Ein Teil der Abfahrt von der Landstraße 292 (südwestliche Geltungsbereichsspitze) und ein Stück Fußweg, der von der Landstraße 292 zur Ostsee führt (nördlicher Bereich) liegen im Plangebiet und sind ebenfalls vollversiegelt. Von der genannten Abfahrt gelangt man über Rasenflächen jeweils zu den beiden Toreingängen, diese Flächen sind aufgrund ihrer Befahrenheit und damit Störung der Grasnarbe als Trittvegetation einzustufen. Die nachbarliche Nutzung ragt in das Flurstück 421/9 des Geltungsbereiches hinein. Diese Fläche wird ständig befahren und als Stellplatz genutzt und ist deshalb auch als Trittvegetation einzustufen. Die freie Fläche um die Bebauung wird zur Schafweide genutzt, lediglich an der nördlichen Zaungrenzen hinter den Baracken sind zwei Baumgruppen

herangewachsen. Die freie Fläche ist eingegrenzt durch Kiefernwaldflächen. Diese Kiefernwaldflächen gehören zum Küstenschutzwald, der sich entlang der Ostseeseite der Halbinsel Mönchgut von Lobbe bis Thiessow zieht. Die Schneise im nördlichen Bereich war früher für die Grenzbrigade Küste Wegezufahrt zur Ostsee. Inzwischen ist sie aufgrund jahrelanger Nichtnutzung mit Linden bepflanzt.

Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Die einzelnen Flächenabgrenzungen sind der Anlage zu entnehmen.

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	versiegelte Fläche
B	Trittvegetation
C	zur Schafweide genutzte Grünfläche
D	Baumgruppe
E	Kiefernwald
F	Schneise, bepflanzt

Im Einzelnen sind die Teilflächen wie folgt zu beschreiben:

*Fläche A*

insgesamt 1 180,0 m<sup>2</sup>  
 durch Gebäude (2 Baracken, Toilettengebäude, Bunker), Klärgrube und Wege (Strandaufgang) versiegelte Fläche  
 Wertfaktor 0,0

*Fläche B*

insgesamt 386,0 m<sup>2</sup>  
 Einfahrtsbereich, Vegetation durch Befahren und Tritt beeinträchtigt, im Süden von Nachbarnutzung hineinragender Teil, der ebenfalls ständig befahren und als Stellplatz genutzt wird  
 Wertfaktor 0,3

*Fläche C*

insgesamt 5 675,0 m<sup>2</sup>  
 Rasenfläche um die Gebäude, wird zur Beweidung mit Schafen genutzt  
 Wertfaktor 0,4

*Fläche D*

insgesamt 688,0 m<sup>2</sup>  
 mit Kiefern, Pappeln und Birken bestandene Baumgruppen nördlich der Baracken in Randlage zum Kiefernwaldbereich, zum Teil mit Nachwuchs  
 Wertfaktor 0,7

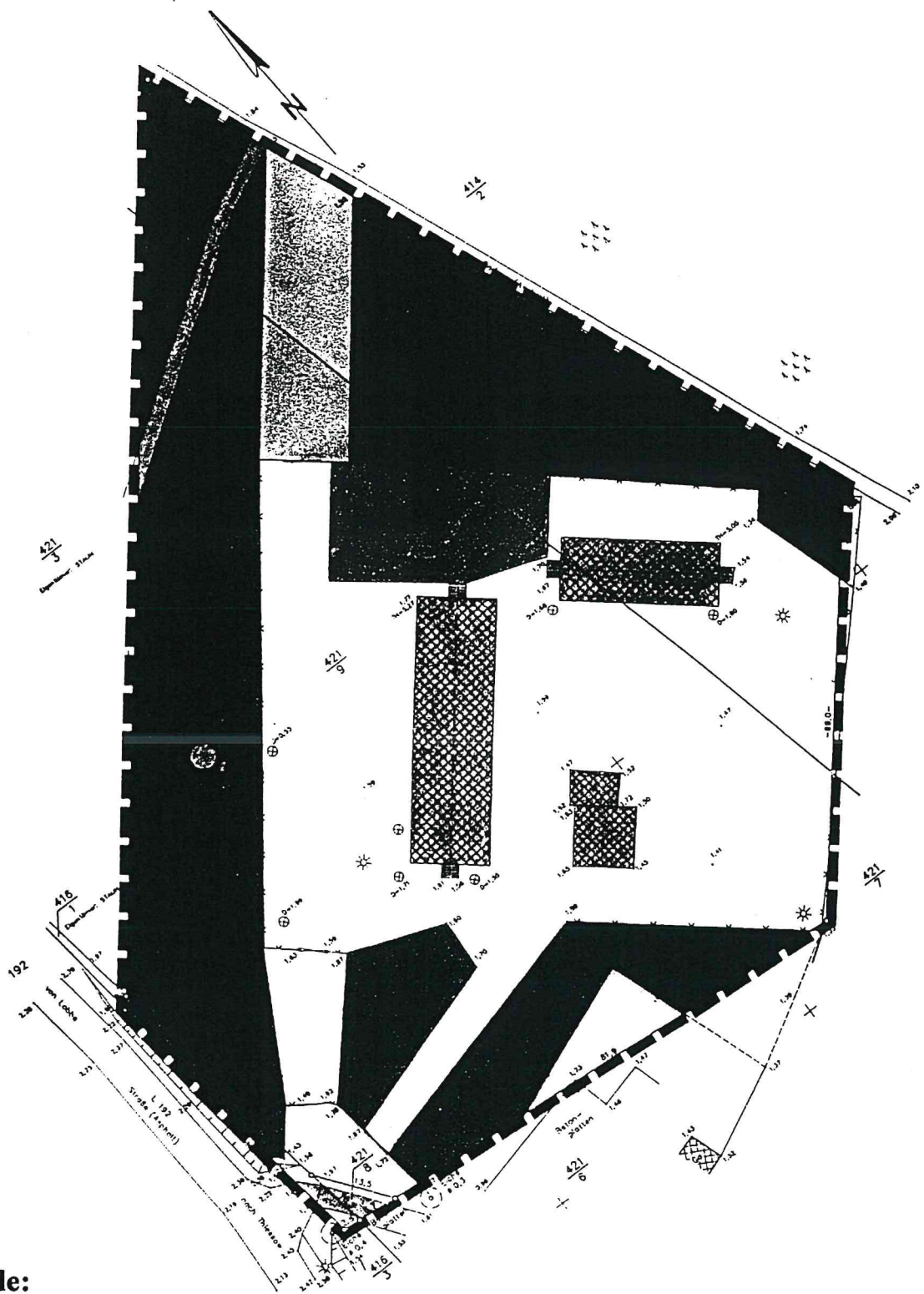
*Fläche E*

insgesamt 5 702,0 m<sup>2</sup>  
 naturnaher Kiefern-Trockenwald mit Kraut- und Strauchschicht  
 Wertfaktor 0,7

*Fläche F*

insgesamt 644,0 m<sup>2</sup>  
 Schneise, mit Linden bepflanzt, früher Zuwegung zur Ostsee  
 Wertfaktor 0,4

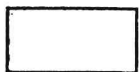
Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächengröße und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.



**Legende:**



A versiegelte Fläche



B Trittvegetation



C zur Schafweide  
genutzte Grünfläche



D Baumgruppe



E Kiefernwald



F Schneise, bepflanzt

Grünordnung:  
**Flächen vor den geplanten Maßnahmen**

M 1 : 1 000

**Wertpunktermittlung**

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
A	versiegelte Fläche	1 180,0	0,0	0,0
B	Trittvegetation	386,0	0,3	115,8
C	zur Schafweide genutztes Grünland	5 675,0	0,4	2 270,0
D	Baumgruppe	688,0	0,7	481,6
E	Kiefernwald	5 702,0	0,7	3 991,4
F	Schneise, bepflanzt	<u>644,0</u>	0,4	<u>257,6</u>
insgesamt:		<b><u>14 275,0</u></b>		<b><u>7 116,4</u></b>

Das Plangebiet mit einer Größe von 14 275,0 m<sup>2</sup> hat einen ökologischen Wert von 7 116,4 Wertpunkten.

*Nach geplanter Maßnahme*

Mit dem Bebauungsplan wird ein Teil des Wohnbedarfes der Gemeinde Thiessow realisiert, der bereits im Flächennutzungsplan seine Genehmigung erhalten hat. Die Vollversiegelung verringert sich, die Gebäudestellung ändert sich, eine geringe Teilversiegelung kommt hinzu. Waldflächen mit Zuwegung, die Schneise und die Baumgruppen bleiben erhalten. Teilweise bleibt die Trittvegetation erhalten. Der Bereich, der durch die nachbarliche Nutzung als Trittvegetation geprägt ist, soll der Waldentwicklung überlassen werden, dazu erfolgt die Pflanzung mit Kiefern. Die Flächen um die neuen Bebauungen werden Grünflächen gemäß § 8 Landesbauordnung M-V und stehen ökologisch betrachtet der jetzigen Nutzung in etwa gleich. Im westlichen Bereich wird ein Löschwasserteich zur Versorgung der Bebauung in einem Brandfall angelegt. Da für diesen Bereich 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für 2 h bereit stehen müssen, beträgt die in der Planzeichnung dargestellte Größe des Löschwasserteiches 100 m<sup>2</sup>.

Eine genaue Auflistung und Bewertung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Nutzungsart der Einzelflächen	Anteil an der Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Wertpunkte
Verkehrsfläche			
- gepflasterte Straße	430,0	0,1	43,0
Fußweg			
- bleibt erhalten	138,0	0,0	0,0
Trittvegetation			
- bleibt erhalten	20,0	0,2	4,0
Kiefernwald			
- bleibt erhalten	5 702,0	0,7	3 991,4
- kommt dazu	180,0	0,7	126,0
Baumgruppen			
- bleiben erhalten	688,0	0,7	481,6
Schneise			
- bleibt erhalten	644,0	0,4	257,6
Löschwasserteich	100,0	0,4	40,0
Bebauung mit Baufelder	936,0	0,0	0,0
Restflächen = Grünflächen gemäß § 8 LBauO M-V	5 437,0	0,4	2 174,8
<b>Gesamt</b>	<b>14 275,0</b>		<b>7 118,4</b>

**Biotopgewinn nach Realisierung des Vorhabens:**  
**7 116,4 – 7 118,4 = + 2,0 Wertpunkte**  
=====

## 9.6 Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein Biotopgewinn von 2,0 Wertpunkten. Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dies ergibt sich aus mehreren Gründen:

- die durch die Planung ermöglichte Gebäudeversiegelung ist geringer als die vorhandene Gebäudeversiegelung,
- die Verkehrsfläche, Stellplätze und Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen,
- über 50 % der Flächen bleiben in ihrer Wertigkeit erhalten, zumeist handelt es sich dabei um die wertvolleren Bereiche (z. B. Kiefern-Trockenwald),
- auf einer Fläche erfolgt die Bepflanzung mit Kiefern und damit die Aufstockung zum Kiefern-Trockenwald.

Weiterhin ist hervorzuheben, dass die vorhandene Bebauung aus dem 200 m – Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach LNatG M-V bzw. 200 m – Bauverbotsbereich nach LWaG M-V beseitigt wird.

Zusätzlich zum Wertgewinn möchte die Gemeinde das Toilettengebäude und die Klärgrube im Waldbereich abgebaut und damit die Beeinträchtigung des naturnahen Kiefernwaldes in diesem Bereich beseitigt wissen.

## 9.7 Festsetzungen und Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind folgende textliche Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen:

### *Erhaltung von Bäumen*

Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

(Die größere Baumgruppe besteht aus mehreren Einzelbäumen, die im Höhen- und Lageplan einzeln eingemessen wurden. Daher sollen diese in der Planzeichnung als Einzelbäume, die zu erhalten sind, festgesetzt werden).

### *Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen*

Die mit der Planzeichnung (Teil A der Satzung) festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

(Die kleinere Baumgruppe besteht aus nachgewachsenen Kiefernbeständen des angrenzenden Waldes, die bereits aufgrund ihrer Größe einen Schutzcharakter besitzen. Sie sind in ihrer Aufteilung nicht als Einzelbäume auszumachen und deshalb nicht derart eingemessen worden. Ihr Schutz erfolgt daher über die Flächenfestsetzung.)

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

Die Verkehrsfläche, Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Das Toilettengebäude und die Klärgrube sind abzubauen und das anfallende Material ist fachgerecht zu entsorgen.

### *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist nach der Beräumung der Waldentwicklung zu überlassen. Um die Waldentwicklung voranzutreiben ist die Fläche mit Gemeiner Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu bepflanzen. Mindestanzahl: 20 Stück.

## **9.8 Zusammenfassung Grünordnung**

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde einen Teil ihres Wohnbedarfes ausweisen und errichten lassen. Dabei beplant sie gemäß Vermeidungs- und Verminderungsgebot der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes eine bereits bebaute und ehemals zum Wohnen genutzte Fläche, deren Entwicklung bereits im Flächennutzungsplan die Genehmigung erhalten hat.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Zustand von Natur und Landschaft analysiert, Art und Umfang des Eingriffes bewertet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen formuliert. Dabei wurden die Komponenten Boden, Relief, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit im einzelnen betrachtet.

Nach der Untersuchung im Grünordnungsplan konnte festgestellt werden, dass vor allem aufgrund von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Grünordnungsplan dargelegt sind, ein Biotopwertverlust vermieden werden konnte. Zusätzlich möchte die Gemeinde bauliche Anlagen entfernen lassen und unterstützt damit den Biotopgewinn. Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden zusätzlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zur Übernahme in den Bebauungsplan aufgelistet.

Zusammengefasst ist festzustellen, dass das Vorhaben dem Gebiet aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege zuträglich ist.

## **10. Zusammenfassung**

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortes Thiessow ein. Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf den Bedarf der Gemeinde. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit erfasst wurde. Dazu wurden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet und verglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

### 11. Arbeitsvermerk

Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Thiessow Nord“ der Gemeinde Thiessow wurden bearbeitet durch

arno mill ingenieure, Dipl.- Ing. M. Knittel, Markt 25, 18528 Bergen auf Rügen.

Thiessow, 09.04.03

