

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 „Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Thiessow / Rügen

Satzungsexemplar




Rüdiger
Burgweiser

Begründung



1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
1.1) Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich.....	8
1.2) Planungsziele.....	10
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
1.4) Bestandsaufnahme.....	10
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	10
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	11
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	11
2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	12
2.1) Städtebaulicher Entwurf.....	12
2.2) Erschließung.....	13
2.3) Flächenbilanz.....	13
3) AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	14
3.1) Eingriffsbewertung.....	14

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral in der Ortslage Thiesow und wird im Norden, Osten und Süden durch die Strandstraße begrenzt. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet.

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Ergänzung einer privaten Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich zur inneren Erschließung; dadurch Wegfall der bisher dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) an die ergänzte Verkehrsfläche (Sicherung eines Mindestabstands der geplanten Bebauung zur internen Erschließungsstraße),
- Wegfall des Feuerlöschteichs sowie Regenrückhaltebeckens,
- Wegfall der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (zukünftig dezentrale Anordnung der Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken) sowie des Gemeinschaftsspielplatzes, dadurch ist gleichzeitig die Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO anzupassen,
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die erfolgte Parzellierung (483/2, 433/11, 433/6) sowie Verzicht auf Darstellung von Leitungen im nunmehr öffentlichen Raum,
- Anpassung der Lage der Pflanzfläche Pfg 2 entlang der südlichen Grenze der privaten Bau-

grundstücke an die erfolgte Parzellierung sowie die geplante Erschließungsstraße,

- .Anpassung der Festsetzungen zur Grünordnung gemäß aktualisierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Wegfall Pflanzbindungen).

Die übrigen bauplanungsrechtlichen inhaltlichen Festlegungen, insbesondere auch die Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, werden inhaltlich unverändert beibehalten, müssen jedoch teilweise redaktionell neu gefasst werden:

- Da die bisherigen Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung als Aufzählung spezifischer, nicht typisierter Anlagen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach, wurde eine redaktionelle Überarbeitung vorgenommen, ohne indes den inhaltlichen Gehalt der Festsetzung zu verändern.
- Da der Schutz für das Biotop auf eigener rechtlicher Grundlage besteht, wird das planungsrechtliche Erhaltungsgebot durch eine nachrichtliche Übernahme des Biotopschutzes (mit Schutzgebietsgrenze) ersetzt.
- Pflanzgebote zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind als planungsrechtliche Festsetzungen zu erlassen. Das Pflanzgebot für 36 Bäume (Ausgleich nach Baumschutzverordnung der DDR, vgl. Grünordnungsplan Kap. 6.5) wird deshalb unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung grundstückswise neu festgesetzt, die frühere Örtliche Bauvorschrift entfällt.

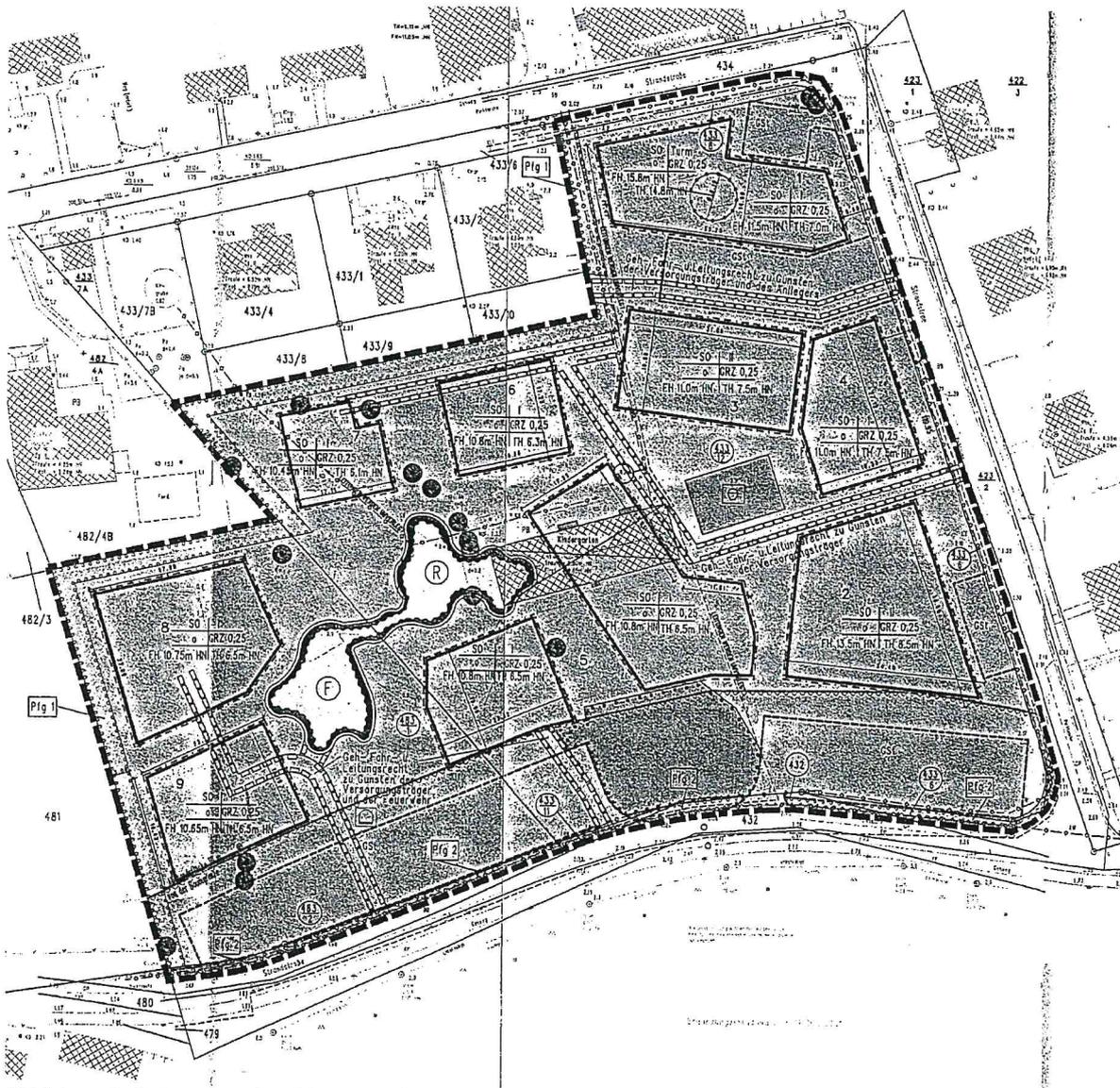


Abbildung 1: Bebauungsplan (Ursprungsfassung)

Die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung beruht für die Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs auf der aktuellen Katasterkarte (Stand Februar 2012) sowie einer Digitalisierung der Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans (vgl. Abbildung 2). Dabei wurde auf Darstellung der inzwischen abgerissenen Gebäude innerhalb des Plangebiets verzichtet.

Das vor einiger Zeit in Vorbereitung einer Neubebauung bereits beräumte Plangebiet liegt im Zusammenhang mit der bebauten Ortlage Thiessow und wurde mit der Überplanung zu einem Innenbereich nach § 30 BauGB. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche unterschreitet deutlich die Grenze von 20.000 m². Die Verträglichkeit mit in der Nähe befindlichen Schutzgebieten wurde bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

1.2) Planungsziele

Abweichend von der ursprünglichen Planung soll das Plangebiet parzelliert und in einzelnen Abschnitten bebaut werden. Hierzu sind vor allem die Festsetzungen zur Erschließung zu überarbeiten. Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit der Umsetzungshemmnisse beseitigt werden sollen.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Thiessow wurde mit Ablauf des 06.07.1998 rechtsverbindlich. Für das Plangebiet werden ein Sondergebiet mit Erholungsfunktion nach § 10 BauNVO Ferienhäuser dargestellt.



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

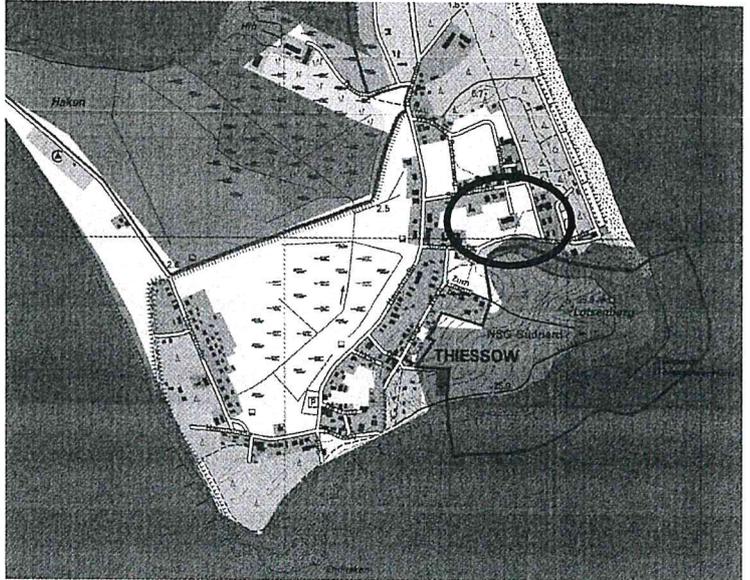
Das Plangebiet ist allseitig von Gemeindestraßen umgeben (Strandstraße). Die früher bestehende Altbebauung wurde nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans in Vorbereitung der Neubebauung bereits abgerissen.

Angrenzend befinden sich westlich, nördlich und östlich Feriengebiete (Wohnen und Fremdenbeherbergung). Der südlich angrenzende Hang ist Wald im Sinne des § 2 LwaldG M-V.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden an das FFH-Gebiet DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“, das zugleich das Naturschutzgebiet 189 „Mönchgut: Südperd“ umfasst. In einem Abstand von 200 m in nordöstlicher Richtung, 300 m in südlicher Richtung sowie 350 m in nordwestlicher Richtung liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.



Nationale Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

Abbildung 3: FFH-Gebiete (blau) und EU-Vogelschutzgebiete (braun)
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

Der südlich liegende Hang gehört zur Teilfläche Südperd des NSG Nr. 189 „Mönchgut“. Dieses gehört zur Schutzzone II des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Die im Plangebiet liegende „Baumgruppe; Pappel“ wird unter Nummer RUE09884 als Naturnahes Feldgehölz im Biotopverzeichnis des Landes geführt.

Der südlich angrenzende Hang wird unter Nummer RUE09876 als „Kliff am Südperd“ ebenfalls im Biotopverzeichnis geführt (Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen).

Bodendenkmale

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale (s. Planzeichnung) bekannt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in den gekennzeichneten Flächen dargestellten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wald

Nordwestlich sowie südöstlich angrenzend befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V. Der im Rahmen des Ursprungsplans festgesetzte Abstand der Bebauung zum Wald (30 m) wird im Zuge der Änderung nicht verringert.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Änderung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die *Belange von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem im RROP VP ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (ohne Überlagerung eines Vorsorgebereichs Naturschutz und

Landschaftspflege) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen besonders hohen Stellenwert. Hierzu gehört auch die qualitative Verbesserung sowie eine behutsame quantitative Ausweitung des Übernachtungsangebots.

- Die *Belange der Forstwirtschaft*: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Nach LWaldG MV ist Wald zu erhalten; Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Der im Rahmen des Ursprungsplans festgesetzte Abstand der Bebauung zum Wald wird im Zuge der Änderung unverändert übernommen.
- Die Belange von *Natur und Umwelt*: sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich (Baurecht nach § 30 BauGB) nur nachrangig zu berücksichtigen. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß des ermittelten Kompensationsbedarfs wird festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebiet wurde bei der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachzuweisen.

Die Erfordernisse des Bodendenkmalschutzes sind zu gewährleisten

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale (s. Planzeichnung) bekannt (fachgerechte Bergung und Dokumentation des bekannten Bodendenkmals).

Den privaten Belangen ist angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB hohes Gewicht zuzumessen.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Städtebaulicher Entwurf

Mit der Planung soll die Nutzung insgesamt flexibler und rechtssicherer bestimmt werden, wobei der Schwerpunkt auf einer Ferienhausanlage mit ergänzender touristischer Infrastruktur beibehalten wird.

Abweichend von der ursprünglichen Planung soll das Plangebiet parzelliert und in einzelnen Abschnitten bebaut werden. Die Änderungen betreffen deshalb vor allem die Festsetzungen zur Erschließung wie Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasserbevorratung / Regenrückhaltung) und Gemeinschaftsstellplätze (vgl. 2.2).

Da durch die Parzellierung deutlich unterschiedlich große Grundstücke entstehen, wird zur Erleichterung der Bebaubarkeit der gesetzlich vorgesehene Zuschlag für Nebenanlagen (§ 19 (4) BauNVO) maßvoll erhöht. Auf den großen Grundstücken im Süden des Plangebiets (Waldabstandsbereich) wird dabei die nunmehr maximal zulässige Teilversiegelung voraussichtlich nicht voll zum Tragen kommen.

Auch die Pflanzgebote zur Kompensation des gemäß damaliger Baumschutzverordnung der DDR berechneten Eingriffs in den Baumbestand müssen in Abhängigkeit der zukünftig unterschiedlichen Grundstücksgrößen grundstücksweise neu festgesetzt werden.

Für das Sondergebiet „Surfpark Thiessow“ wird darüber hinaus der Zulässigkeitskatalog redaktionell überarbeitet, um die bisher vorhabenbezogen festgesetzten Anlagen in typisierenden Begriffen zu fassen. Dabei werden

- „Surf-/Seglershop“, „Strandshop“, „Shop“, „Bäcker“, „Lebensmittel-Kleinbedarf“, „Waschsalon“ als *Läden und sonstige Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets*,
- „Bistro“, „Restaurant“ als *Schank- und Speisewirtschaften*,
- „Seglerlager“, „Werkstatt“, „Unterrichtsraum“, „Tischtennis- u. Bowlingräume“ sowie „Schwimmbad“, „Sauna“, „Solarium“, „Tepedarium“, „Physiotherapie“, „Fitness-, Tischtennis- und Billiardräume“ als *Anlagen und Einrichtungen zur sportlichen Betätigung und gesundheitlichen Betreuung sowie zur Freizeitgestaltung*,

- „10 Wohneinheiten für Verwaltung und Personen“ als *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber von im Plangebiet ansässigen Betrieben*

neu gefasst.

2.2) Erschließung

In Änderung des ursprünglichen Konzepts einer nicht parzellierten Anlage mit randlich konzentrierten Gemeinschaftsstellplätzen und nur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherter Binnenerschließung soll nunmehr eine durchgehende innere Erschließungsstraße angelegt werden. Angesichts einer befahrbaren inneren Erschließung können die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze damit dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken angelegt werden.

Die innere Erschließung wird als Mischverkehrsfläche ausgelegt. Eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“, im Sinne des § 42 Absatz 4 a Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), für die innere Verkehrserschließung setzt voraus, dass bestimmte örtliche und bauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Die an das Zeichen 325 und 326 "verkehrsberuhigter Bereich" StVO geknüpften Verkehrsregeln gehen von einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche aus. In diesen so gekennzeichneten Bereichen gelten sowohl für den ruhenden wie auch fließenden Verkehr besondere Regeln. Dementsprechend stellen verkehrsberuhigte Bereiche abweichend von dem "normalen" Erscheinungsbild einer Straße (Fahrbahn mit abgesetzten Gehwegen) einen besonderen "Straßentyp" dar. Sie müssen deshalb bereits durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass sich der Ausbauzustand eines verkehrsberuhigten Bereiches deutlich von den angrenzenden "normalen" Straßen unterscheidet und so insbesondere die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, dass sie sich in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf die nicht verkehrliche Nutzung von Aufenthalt und Spiel befinden.

Die Straßenverkehrsbehörde sollte deshalb frühzeitig bei der verkehrlichen Erschließungsplanung beteiligt werden. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden. Sie unterliegen im jeden Fall der abschließenden Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Änderung wirkt sich ansonsten auf die allgemeinen Anforderungen an die medientechnische Erschließung nicht aus. Die Erschließung mit Trinkwasser, Strom und Gas sowie die Schmutzwasserversorgung ist über vorhandene Leitungen in der Strandstraße gesichert. Das innere Leitungsnetz wird neu aufgebaut. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern wird der Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn durchführen.

Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist als gering verschmutzt einzustufen und kann somit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Angesichts fehlender Versickerungsmöglichkeiten wird das Niederschlagswasser mittels Freigefällekanal gesammelt und über eine Druckleitung zum Bodden abgeleitet, wobei die maximale Abflussmenge durch eine Regenrückhaltung gedrosselt wird (50 m³ unterirdischer Regenrückhaltebehälter). Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Regenwassers in den Graben 44/07 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Rügen dem Zweckverband als Entsorgungspflichtigem bereits erteilt.

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet ist durch entsprechende Bevorratung sicherzustellen, wobei für das Plangebiet entsprechend dem DVWG Arbeitsblatt W 405 von einer Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800l/min) für mindestens zwei Stunden auszugehen ist. Sollten Gebäude mit weicher Dachdeckung errichtet werden, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Statt des ursprünglich geplanten Löschwasserteichs soll im Bereich der geplanten inneren Erschließungsstraße ein ausreichend dimensionierter unterirdischer Löschwasserbehälter angelegt werden.

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Durch die Ausweisung zusätzlicher privater Verkehrsflächen ergibt sich eine geringfügige Verände-

zung der Flächenbilanz:

	Fläche Ursprungsplan	Fläche Änderung	GRZ	GR Ursprungsplan	GR Änderung
Sondergebiet Surfpark	13.423 qm	12.945 qm	0,25	3.356 qm	3.236 qm
Feuerlöschteich/Regenrückhaltung	515 qm	---			
Grünfläche Spielplatz	147 qm	---			
Grünfläche Biotop	511 qm	---			
Biotop	---	511 qm			
Verkehrsfläche (öffentlich)	576 qm	576 qm			
Verkehrsfläche (privat)	---	1.140 qm			
Gesamtfläche	15.172 qm	15.172 qm			

3) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.1) Eingriffsbewertung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand, der sich nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans richtet. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Als durch die Änderung verursachte umweltrelevante Auswirkungen werden berücksichtigt:

- Anlagebedingt wird sich die Teilversiegelung im Plangebiet durch die Planänderung um bis zu 2.240 qm erhöhen. Während die zulässige Gebäudegrundfläche um 120 qm leicht abnimmt, erhöht sich die zulässige Grundfläche (nach § 19 (4) BauNVO) durch Ausweitung der Zulässigkeit von Nebenflächen (TF 2) theoretisch um bis zu 1.558 qm, durch die neue Erschließungsstraße entsteht eine Versiegelung von zusätzlich 802 qm (Fahrbahn und Grundstückszufahrten). Da nach § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, werden keine zusätzlichen Eingriffe geltend gemacht.
Für die Erschließungsstraße müssen zusätzlich zwei im Ursprungsplan als zu erhaltend festgesetzte Bäume gerodet werden, die gemäß der bestehenden Textlichen Festsetzung 6.3.2 durch zusätzliche Pflanzgebote ausgeglichen werden.
Der Wegfall des geplanten Löschwasserteichs und Regenrückhaltebeckens ist nicht als Eingriff zu werten, da diese technischen Anlagen seinerzeit nicht kompensationsmindernd berücksichtigt wurden.
- Betriebsbedingte Auswirkungen, die der Planänderung zuzurechnen wären, sind nicht erkennbar. Die Planänderung wirkt sich auf die Beherrbergungskapazität nicht aus.
- Durch die Planänderung ergeben sich hinsichtlich baubedingter Auswirkungen keine Veränderungen.

Seit der ursprünglichen Planung wurde im Plangebiet ein Bodendenkmal bekannt, in das anlage- und baubedingt eingegriffen wird. Durch die Änderung ergeben sich jedoch keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf das Bodendenkmal als bei Umsetzung der Ursprungsplanung. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden.

Die als Neupflanzungen festgesetzten Bäume werden im Zuge der Änderung grundsätzlich beibehal-

ten. Dabei werden die als Kompensation des nach Baumschutzverordnung der DDR geschützten Bäume festgesetzten Ersatzpflanzungen als planungsrechtliche Festsetzung grundstücksbezogen neu gefasst. Die gemäß Grünordnungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenzen zu pflanzende Baumreihe wird lagegetreu in die Planzeichnung übernommen. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einer Parzellierung des Plangebiets die einzelnen Grundstückseigentümer die auf ihr jeweiliges Grundstück entfallenden Pflanzbegote rechtseindeutig erkennen können.

Im Zuge der ursprünglichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 7, Umweltplan GmbH Stralsund, 2002) wurde ein Totalverlust (mit Flächenversiegelung) auf 4.662 qm, ein Totalverlust mit Teilversiegelung auf 912 qm sowie ein Funktionsverlust auf 9.605 qm angesetzt, woraus ein Kompensationsbedarf in Höhe von 30.314 Kompensationsflächenäquivalenten resultiert.

Die beiden im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen externen Maßnahmen Herrichtung / ökologischer Ausbau des gemeindlichen Feuerlöschteichs sowie Renaturierung Lobber See Niederung) stehen nicht mehr zur Verfügung. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde kann der Ausgleich im Zuge einer anerkannten Sammelkompensationsmaßnahme des Biospärenreservats Südost-Rügen nachgewiesen werden (Wiedervernässung im Moor Süllitz). Dabei wird in Ermangelung einer aktuellen Kostenschätzung der ursprüngliche Ansatz beibehalten (37.930,- € (brutto) / 30.314 Kompensationsflächenäquivalente = 1,25€ / Kompensationsflächenäquivalent).

Die Verträglichkeit mit den nahe gelegenen Natura 2000-Gebieten wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans nachgewiesen.

Gemeinde Thiessow, Juni 2012