

Gemeinde Ostseebad Mönchgut

Bebauungsplan Nr.12
„Wohngebiet Thiessow“
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Begründung

August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSRAUMES	10
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.4	Örtliche Bauvorschriften	15
6.5	Umweltprüfung	16
6.6	Verkehrskonzept	18
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	19
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	20
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	20
8.3	Telekommunikation	21
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	21
8.5	Brandschutz	22
9.	DENKMALSCHUTZ	22
9.1	Baudenkmale	22
9.2	Bodendenkmale	22

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Gemeinde Ostseebad Mönchgut zeigt in ihrer zurück liegende Entwicklung auf, dass die herausragende Lage zwischen Ostsee und Bodden zu einem stetigen Wachstum in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens führt.

So erlebte der Tourismussektor sowohl quantitativ als auch qualitativ einen für die Region überdurchschnittlichen Zuwachs. Im Rahmen einer damit in Verbindung stehenden regionalen Wertschöpfung konstatieren auch anderen nicht tourismusaffine Handels- und Gewerbebranchen eine durchweg positive wirtschaftliche Entwicklung.

Der Beschäftigungsanteil des Tourismus von über 60 % lässt darüber hinaus auf eine gewisse Anzahl an Berufspendlern aus umliegenden Gemeinden schließen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Zahl der Einwohner der Gemeinde Ostseebad Mönchgut entgegen dem Abwanderungstrend anderer Regionen seit der Gemeindefusion 2018 stetig ansteigt. Zum Stichtag des 31.12.2018 wurden 1.339 Einwohner erfasst. Am 31.12.2019 waren es schon 1.360 Einwohner und zum 31.12.2020 wuchs die Zahl der Einwohner auf 1.369 an.

Angesichts eines weiterhin ausbaufähigen Arbeitsplatzangebotes bestehen realistische Chancen auf weitere Bevölkerungszuwanderungserscheinungen in das Gemeindegebiet, sofern der dazu notwendige Wohnraum zur Verfügung steht.

Mit Verweis auf die Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von 2,2 % in den letzten drei Jahren ergibt sich darüber hinaus aus der statistischen Wohnflächenzunahme z. B. durch die Verringerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten.

Allerdings zeigen die örtlichen Gegebenheiten, die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes und bestehende planungsrechtliche Bindungen und Vorgaben auch Grenzen der Siedlungsentwicklung auf. Diese Entwicklungsgrenzen verschärfen die bestehende Nutzungskonkurrenz zwischen der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet und den dringend benötigten Wohnbaugrundstücken insbesondere für die Neuansiedlung junger Familien und erfordern gleichzeitig ein Umdenken in der gemeindlichen Entwicklungsstrategie.

Weil die wenigen Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde z. B. im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnanlage Strandstraße“ weitestgehend dem Zugriff privater Eigentümer unterliegen, konnten diese bisher für den Wohnungsbau genutzt werden.

Nun soll mit der Einbeziehung gemeindeeigener Grundstücke die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thiessow anschließen und durch bestehende Infrastruktureinrichtungen einen überschaubaren Erschließungsaufwand erfordern.

Durch den eigentumsrechtlichen Zugriff der Gemeinde Ostseebad Mönchgut besteht so erstmals die Möglichkeit, Die Entwicklung des Baurechtes, die Errichtung von Wohngebäuden und die Vermietung bzw. Vermarktung des geschaffenen Wohnraumes vollständig in die Hand der Gemeinde zu legen.

Das dazu einbezogene Grundstück bietet das Potenzial, innerhalb der Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung mindestens vier maximal jedoch bis zu sechs Wohneinheiten nach den durch die Gemeinde zu bestimmenden sozialen Gesichtspunkten an die Bevölkerung zu vergeben.

Der Gesetzgeber hat dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglicht.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 0,25 ha ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche von bis zu 700 m². Es handelt sich um Flächen, die teilweise dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortslage Thiessow zuzuordnen sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind auch aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mönchgut** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,25 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 139/3 und 138/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mönchgut ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Das Wohnungsangebot der Gemeinde Thiessow ist ausgeschöpft. Dies ist eine Folge der vermehrten Nutzung der Wohnflächen als Ferienwohnungen. Dementsprechend können neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage Thiessow ausgewiesen werden.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

LEP M-V 4.1 (6) (Z)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll gefördert werden (**Ziel** LEP 4.2 [2]).

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen im Norden der im Zusammenhang bebauten Ortslage Thiessow besteht. Es wird ein, bereits durch die vorangegangene Nutzung, vorgeprägtes Areal genutzt. Außenbereichsflächen mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht in Anspruch genommen.

Der **Festlegungskarte des RREP VP** entsprechend, ist Thiessow als Gemeindehauptort durch seine Funktion als touristischer *Siedlungsschwerpunkt* gekennzeichnet **Ziel 3.3 (3) RREP VP**).

Des Weiteren befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines Tourismus-schwerpunktraumes (3.1.3 (1) RREP VP).

Das RREP VP führt dazu aus, dass Siedlungsschwerpunkte ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben zu erfüllen haben. Zielstellung ist unter anderem die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte mit einer besonderen Funktion für die touristische Versorgung von mehr als 100.000 Übernachtungen in der Saison.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung **(Programmsatz 3.1.3 (1) RREP VP)**. Gemeinden der Halbinsel Mönchgut sind Tourismusschwerpunkte. Hier stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden **(Programmsatz 3.1.3 (4) RREP VP)**.

Der Geltungsbereich ist stark anthropogen geprägt und bebaut. Es wird angestrebt den Wohnungsanteil für die Ortsansässigen auszubauen, da die Gemeinde über einen hohen Anteil an Unterkünften für den Tourismus verfügt und Wohnraum verhältnismäßig wenig vorhanden ist.

Zusammenfassung der raumordnerischen Vorgaben:

Die Gemeinde Ostseebad Mönchgut besitzt keine zentralörtliche Funktion. Entsprechend ist die Wohnbauentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV, 2016) am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren. Konkrete Angaben zu den Entwicklungskapazitäten des Wohnraumbedarfes beinhaltet die Begründung unter Abschnitt 1. *Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass*.

Demnach sollen vorliegend vier bis sechs Wohneinheiten durch die Gemeinde geplant, errichtet und nach sozialen Gesichtspunkten als Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungszuwachses von mehr als 2 %, der zusätzlichen Verknappung des Wohnraumes durch wachsende qualitative und quantitative Ansprüche an den zur Verfügung stehenden Wohnraum und den bestehenden spekulationsbedingten sowie eigentumsrechtlichen Vorbehalten zur Nutzbarkeit bestehender Baulandreserven geht die Gemeinde davon aus, dass das angestrebte Planungsziel zur Schaffung von vier bis sechs Wohneinheiten für werktätige Familien mit Kindern den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen wird.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Mönchgut verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan.

Dieser stellt den Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

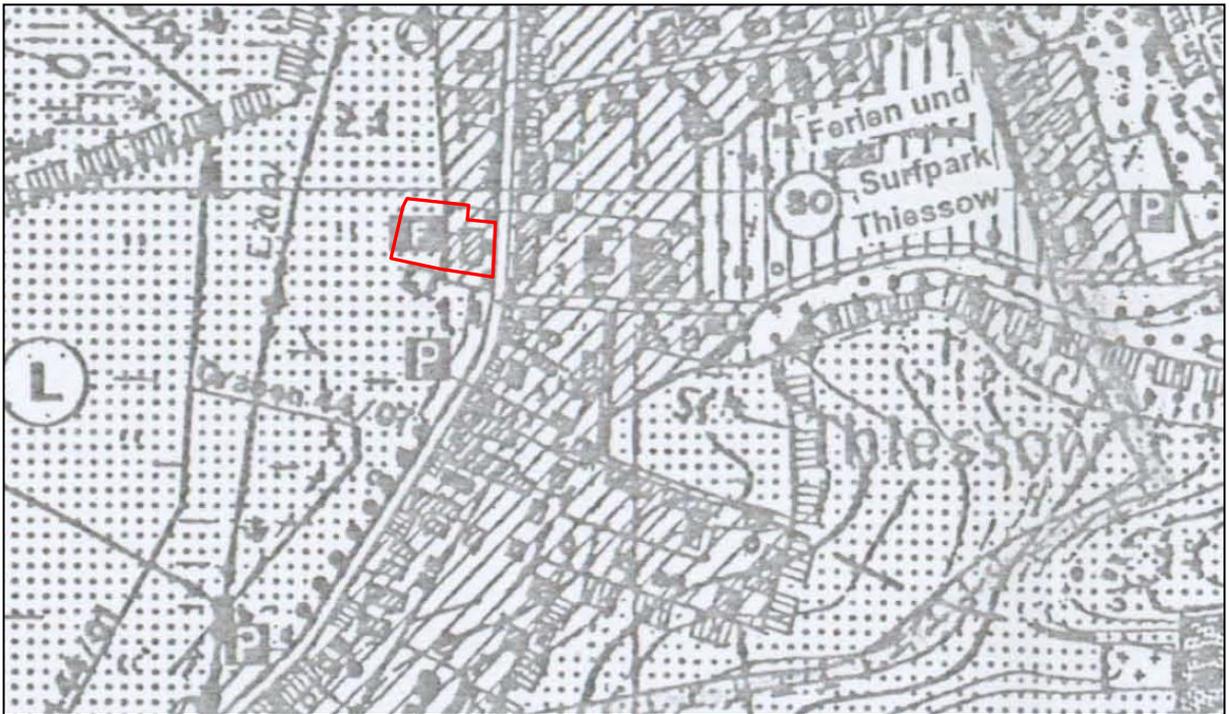


Abbildung 1: Auszug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Mönchgut als Rechtsnachfolger der Gemeinde Thiessow; Fassung der 1. Änderung vom 30.11.2004

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen. Dies stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am westlichen Ortsrand von Thiessow die Landesstraße L 292 erschließt den Planungsraum an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die bauliche Vorprägung durch Gebäude und versiegelte Lagerflächen erzeugt einen erheblichen Versiegelungsgrad. Gehölze und Gewässer werden nicht überplant.

Der derzeitige Nutzungsgrad lässt eine Betroffenheit des Planungsraumes als Lebensraum besonders oder streng geschützten Arten weitestgehend ausschließen.



Abbildung 2: Blick auf den baulichen Bestand; Mai 2020

Die Gebäude östlich der Landestraße prägen durch mindestens drei Vollgeschosse den Planungsraum nachhaltig (*siehe rechter Bildrand der Abbildung 1*).

Nördlich besteht ein Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise und überragt damit die Feuerwehr in der Firsthöhe um rund drei Meter. Südlich des Geltungsbereiches sind keine prägenden Gebäude vorhanden.

Südlich direkt an den Geltungsbereich grenzt ein gemäß § 20 Naturschutz- ausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotop (RUE09872 „permanentes Kleingewässer; Phragmites- Röhricht; Typha-Röhricht; Saum/Böschung“).

Nordwestlich des Geltungsbereiches mit einer Entfernung von ca. 75 Me- tern befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“ sowie das Naturschutzgebiet „Mönchgut: Teilfläche Zicker“ (Schutzzone II im Biosphärenreservat Süd- ost-Rügen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Es ist Aufgabe eines Bebauungsplans, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über einen Bebauungsplan festzuschreiben.

Vorbelastungen des Planungsraumes bestehen durch das Feuerwehrgebäude und die sich westlich anschließenden Lagerflächen der Gemeinde Mönchgut. Mit der Zentralisierung wichtiger Gemeindeaufgaben soll dieses gemeindeeigene Grundstück einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Dazu wird ein vollständiger Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen und Versiegelungen erfolgen. Das städtebauliche Entwicklungsziel umfasst also die Widernutzbarmachung von Baulandreserven für die Neuansiedlung von Wohnnutzungen.

Mit Verweis auf die stetige Wohnraumknappheit für werktätige Familien mit Kindern soll die Zuordnung des geschaffenen Wohnraumes nach sozialen Gesichtspunkten erfolgen.

Als sekundäres Ziel besteht die Selbstverpflichtung der Gemeinde, den unbebauten Außenbereich zu schonen und die Neuschaffung von Wohnbauland im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme baulich vorbelasteter Grundstücke zu beschränken.



Abbildung 3: Auszug GAIA M-V mit 3D-Gebäuden, nachrichtliche Darstellung des Planungsraumes

Für das städtebauliche Gesamterscheinungsbild wurden die maßstabsbildenden Gebäude im Umfeld einbezogen (siehe Abbildung 3).

Demnach ist den östlich der Hauptstraße bestehenden Gebäuden überwiegend die Dreigeschossigkeit zuzuordnen. Westlich dominiert die Zweigeschossigkeit. Das Feuerwehrgebäude selbst ist als Ausnahme eingeschossig.

Mit dem Bebauungsplan wird der westlich der Landesstraße bestehende Siedlungskörper sinnvoll abgerundet. Eine weitere Entwicklung in Richtung Süden wird durch bestehende Biotopstrukturen und die sich anschließende landwirtschaftliche Nutzung unterbunden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Bauweise auf Rügen beabsichtigt die Gemeinde Mönchgut, die Dichte und die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Maßstabsbildend ist dabei im Wesentlichen der bauliche Bestand auf der westlichen Seite der Landesstraße. Dieses Areal wird durch zweigeschossige Wohn- und Ferienhausbebauung geprägt. Für das festgesetzte Baufeld bleibt die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß bestehen, um ausgehend von der Bestandsbebauung und abweichend von der östlich der L 292 vorhandenen Dreigeschossigkeit eine harmonische Höhenentwicklung zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Zur Höhenentwicklung:

Die Geländehöhen bewegen sich im Geltungsbereich minimal um 1,50 m NHN.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt sowohl für den boddenseitigen als auch seeseitigen Einstrom gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Der betreffende Planungsraum befindet sich im Schutzbereich des Landesküstenschutzdeiches Boddendeich Thiessow sowie ostseeseitig ist die Küstenschutzdüne Lobbe Thiessow vorhanden. Damit ist der Planungsbereich im Hinblick auf den Eintritt eines Bemessungshochwassers durch Sturmflutschutzanlagen derzeit gegen Überflutungen geschützt.

Die vorhandenen Küstenschutzanlagen berücksichtigen keinen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und die damit perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung.

Eine Anpassung der errichteten Küstenschutzanlagen auf zukünftige Bemessungshochwasser (BHW) ist seitens des Landes in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Als planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Gemeinde deshalb aufgenommen, dass die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für die geplanten baulichen Anlagen mit 2,60 m über HN festgesetzt wird und eine Unterkellerung nicht zulässig ist. Damit ist den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe Rechnung getragen, sofern auch die Berücksichtigung des BHW bei der Standsicherheit aller baulichen Anlagen Beachtung findet.

Entsprechend ergibt sich bei einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m NHN eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 9,40 m.

Zur Grundfläche

Abweichend von der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das Reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese soll zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereiches:	2.500 m ²
Größe des Reinen Wohngebietes:	2.325 m ²
Grundfläche gemäß GRZ 0,3:	698 m ²

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Das Reine Wohngebiet dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind unzulässig.*
- 2. Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet auf 0,3 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist unzulässig.*
- 1. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb des Reinen Wohngebietes ist mit einer Höhe von mindestens 2,60 m NHN herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt oder zur Aufwertung des Planungsraumes werden nicht erforderlich, weil die einbezogenen Flurstücke bereits baulich überprägt sind und darüber hinaus keine wertgebenden Gehölze oder hochwertige Biotopstrukturen betroffen sind.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Um der regionalen Baukultur auf Rügen Rechnung zu tragen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden örtlich Bauvorschriften festgesetzt.

Auf Rügen typische Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer (Kröpelwalm). Auch bei den Neigungswinkeln der Dächer gibt es auf Rügen typische Ausführungen. Der Neigungswinkel der Dachfläche ist kleiner als $47,5^\circ$. Gauben können einen Neigungswinkel bis zu 35° aufweisen. Bei einem Kröpelwalm kann der Neigungswinkel der Dachfläche zwischen 50° und $57,5^\circ$ liegen. Glasierte, geflamme oder blaue, grüne und rote Dachsteine fügen sich nicht in die regionstypische Dachlandschaft ein und sind dementsprechend unzulässig.¹

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind Dachneigungen für die Hauptdachfläche zwischen 35° bis $47,5^\circ$. Für die Dachfläche eines Krüppelwalms ist ein Neigungswinkel zwischen 50° und $57,5^\circ$ zulässig. Bedachungen der Hauptgebäude sind als Schilfrohrdächer oder als feste Bedachungen mit anthrazitfarbigen, nicht glasierten sowie nicht geflammten Dachsteinen zulässig.

¹ Rockel, P. J. & Berger, S. (2013): Baustilfibel Rügen, Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen, Putbus.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Biosphärenreservatsverordnung Südost-Rügen (BRVO SOR) bezweckt die Unterschutzstellung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Gemäß § 6 Abs. 1 BRVO SOR sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Die Siedlungsbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebietes und in ihrer jeweiligen Gestalt Teil der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

Die Bebauung östlich der Hauptstraße kann in diesem Fall nicht zum Höhen-Vergleich herangezogen werden, da sich diese Gebäude in einem anderen baulichen Zusammenhang befinden und die Hauptstraße eine trennende Wirkung besitzt.

Damit sich die Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes homogen in das Orts- und Landschaftsbild von Thiessow und damit auch in das Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone III) des Biosphärenreservates Südost-Rügen einfügen kann, wird die geplante Bebauung nicht über die bestehende und angrenzende Bebauung westlich der Hauptstraße hinausragen.

Durch Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe werden diese Anforderungen gewährleistet.

Die Beschränkung der Firsthöhe auf 9,40 m oberhalb des Geländes erfolgte vor diesem Hintergrund und im Vergleich mit der vorhandenen Bebauung auf der westlichen Seite der Hauptstraße (*siehe Abbildung 3*).

Auch die Zahl der Vollgeschosse, die mit II festgesetzt wurde, ist mit Blick auf ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Bebauung nachvollziehbar gewählt.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO zur planungsrechtlichen Sicherung eines Mehrfamilienhauses mit vier bis sechs Wohneinheiten auf einem baulich vorgeprägten Grundstück widerspricht nach Einschätzung der Gemeinde nicht dem Schutzzweck des Schutzgebietes.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsraumes nicht zu befürchten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Es werden keine unbeeinträchtigten Flächen in Anspruch genommen. Das Vorhaben führt nicht zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der o.g. Biotope.

Zusammenfassend lässt sich demnach keine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet feststellen.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechend Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedelung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen unmittelbar mitzuteilen.

Sofern die Besiedelung von Gebäuden durch Fledermäuse festgestellt wird, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Standorten innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Prüfung der Betroffenheit von Amphibien

Für Amphibien sieht die Gemeinde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kein Gefährdungspotenzial, denn die bestehende Einfriedung des südlich angrenzenden Gewässers verhindert bereits jetzt das Einwandern aus dem Gewässer in den Planungsraum (*siehe Abbildung 4*).



Abbildung 4: Blick auf die südliche Grenze des Planungsraumes in Richtung Osten

Auf der *Abbildung 4* ist links der eingezäunte Planungsraum und rechts das Gewässer mit Holzzaun zu erkennen.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Landesstraße L 292 sichergestellt.

Innerhalb des Planungsraums wird darüber hinaus eine 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwertigen Grundstücksteile festgesetzt.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich der Planungsraum nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Gemäß den Lärmkonfliktkarten sowie den textlichen Ausführungen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern mit Stand Mai 2017 sind für den Planungsraum weder tags noch im Nachtzeitraum Lärmimmissionskonflikte durch die ermittelten Straßenverkehrsbelastungen zu erwarten.

Die Auslösewerte L_{night} von 55 dB(A) sowie L_{den} von 65 dB(A) werden im Bereich der Ortsdurchfahrt Thiessow nicht erreicht.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms der Landesstraße bestehen keine Immissionsgrenzwerte. Die an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten maßgebenden Beurteilungspegel werden mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 verglichen.

Für reine Wohngebiete betragen diese 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, wobei diese bereits auf den Rand der Baufläche zu beziehen sind.

Basierend auf die Rechtsprechung zu verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts durchgesetzt.

Die Rechtsprechung geht darüber hinaus davon aus, dass im Inneren von Wohngebäuden bei Beurteilungspegeln von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB (A) zumutbare Wohn- und Schlafruhe gewährleistet ist.

Im Zuge der nachgestellten Objekt- und Genehmigungsplanung ist durch entsprechende gutachterliche Berechnungen sicher zu stellen, dass für Außenbauteile von Gebäuden, die innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden, resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) und DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart eingehalten werden, um die o. g. Anforderungen der DIN 18005-1 zu erfüllen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Trink- und Abwasser

In der Strandstraße verläuft eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung.

Südlich des Planungsraumes besteht eine Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen.

Neu geplante Gebäude innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Geplante Erweiterungen des Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetzes sind rechtzeitig beim Wasserzweckverband Rügen (ZWAR) zu beantragen und abzustimmen. Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung“ unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in den Vorflutgraben.

Löschwasserversorgung

Über die im näheren Umfeld des Planungsraumes bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 40005 u. 40002 können maximal 24,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.

Bei gleichzeitiger Nutzung beider Hydranten reduzieren sich die möglichen Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch nur maximal 24,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.