

Gemeinde Ostseebad Mönchgut

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“

Offenlage

(§ 3 Abs. 2/ § 4 Abs.2 BauGB)

Auftraggeber: Christoph Pretzel
Hauptstraße 63 – 18586 Mönchgut - Thiessow

Verfasser Umweltbericht: grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter: Norman Schlorf,
M.Sc. Raumentwicklung & Naturressourcenmanagement

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt – stadtplanung und architektur
Dipl.-Ing. Lars Hertelt,
Freier Stadtplaner und Architekt
Wilhelmstraße 58, 76137 Karlsruhe
Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

I Begründung.....	12
1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	12
1.1 Lage des Plangebiets	12
1.2 Plangrundlage.....	12
1.3 Planungsziele	12
1.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung / Verfahrenswahl	13
1.5 Vorhabenträger.....	14
1.6 Übergeordnete Planungen.....	14
1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan	15
1.7 Bestandsaufnahme	15
1.7.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet 15	
1.7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes.....	15
1.7.3 Trinkwasserschutzzoene.....	17
1.7.4 Küstenschutz und Bemessungshochwasser	17
1.7.5 Grundwasser	18
1.7.6 Bodendenkmale.....	19
1.7.7 Immissionsschutz	19
2 Städtebauliche Planung.....	20
2.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept.....	20
2.2 Begründung zentraler Festsetzungen	21
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	21
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	21
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	22
2.2.4 Festsetzungen zum Hochwasserschutz.....	22
2.2.5 Festsetzungen zur Gestaltung	23
2.3 Erschließungen	24
2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	24
2.3.2 Medientechnische Erschließung	24
2.3.3 Niederschlagswasserentsorgung.....	25
2.3.4 Abfallentsorgung	25

2.4	Flächenbilanz	26
3	Auswirkungen.....	26
3.1	Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung.....	26
II	Umweltbericht.....	28
1	Einleitung	28
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	28
2	Beschreibung der Planung	29
2.1	Untersuchungsraum	29
2.2	Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs.....	29
3	Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen.....	30
3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	30
3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	33
3.3	Schutzgebiete	34
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung.....	35
4.1	Naturraum/ Relief.....	35
4.2	Boden	35
4.3	Fläche	36
4.4	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL	37
4.4.1	Grundwasser	37
4.4.2	Oberflächenwasser	37
4.4.3	Küstengewässer	38
4.4.4	Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).....	38
4.4.5	Hochwassergefährdung	38
4.5	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	39
4.6	Vegetation/ Biotope/ Baumbestand.....	40
4.7	Fauna.....	44
4.8	Landschaftsbild	46
4.9	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung.....	47
4.10	Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	48
4.11	Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	48
5	Eingriffe in Natur und Landschaft	48
5.1	Eingriffsermittlung.....	48
5.2	Kompensation der Eingriffe	51
5.3	Gesamtbilanz (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	53

6	Zusätzliche Angaben	54
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	54
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	54
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
6.4	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	55
6.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	56
6.6	Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise.....	56
7	Zusammenfassung.....	58
8	Quellenverzeichnis	59

Anhänge

Anhang 1: Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Deich-Hauptstraße Thiessow" Gemeinde Ostseebad Mönchgut; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock 2024

Anhang 2: Dokumentation der Begehung und Potenzialanalyse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 "Am Deich-Hauptstraße Thiessow" Gemeinde Ostseebad Mönchgut; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock 2024

Anhang 3: Baugrunduntersuchung. Vorhaben BP Nr. 15 "Am Deich - Hauptstraße Thiessow" . Versickerung von Niederschlagswasser; Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen 2024

I BEGRÜNDUNG

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets

Das nahezu dreieckige Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und liegt nördlich angrenzend an sowie innerhalb der eingedeichten Ortslage. Östlich verläuft unmittelbar an den Grundstücksgrenzen die örtliche „Hauptstraße“ als zentrale Ortszufahrt. Im Süden schließt Bestandsbebauung an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Ortslage Thiessow (Fl.-St. 148/6 sowie teilweise 149 der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,3 ha.

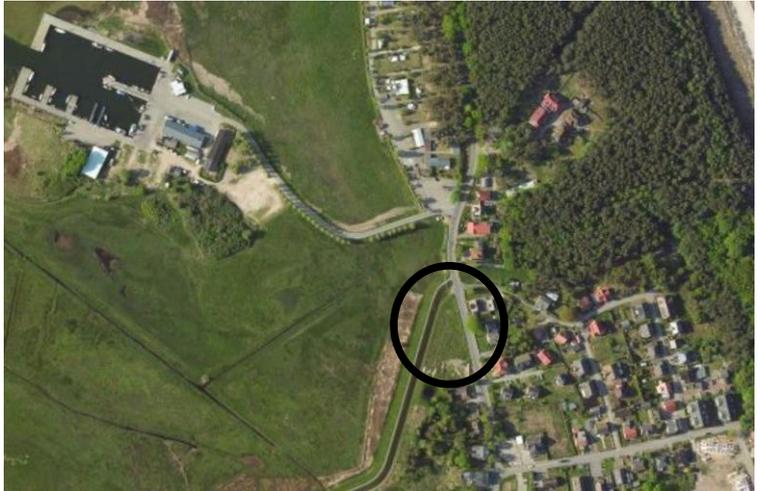


Abbildung 1: Luftbild (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.2 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALK) Stand November 2014, der aktualisiert mit einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke aus Bergen auf Rügen von 2016.

1.3 Planungsziele

Mit der Planung wird ein Bauplatz für ein Wohngebäude unmittelbar angrenzend zur Ortslage geschaffen. Damit soll die seit langer Zeit unbefriedigende Leerstelle am Ortseingang von Thiessow baulich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten geregelt werden. Gleichzeitig sollen, sofern dies auf Grund der Berücksichtigung anderweitiger Belange im Plangebiet möglich ist, die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft ein Deich der Thiessow vor Hochwasser schützt. Somit umgrenzt der Deich auch die bebaute Ortslage Thiessows. Planungen innerhalb der eingedeichten Fläche werden einer Erweiterung der Bebauung in den nicht eingedeichten Bereich vorgezogen. Damit werden die hochwassergeschützten Bereiche nachverdichtet und das Landschaftsbild geschont.

Mit der Planung werden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die Wohnversorgung der Bevölkerung, wenn auch in geringem Maße,
- Der Deichschutz, da der nordwestlich bestehende Deichfuß als von jeglicher Bebauung freizuhaltend festgesetzt werden soll,
- Das Orts- und Landschaftsbild, mit einer Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende und eingedeichte Ortslage.



Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung / Verfahrenswahl

Für das Grundstück war 2016 ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für die Errichtung eines Wohnhauses gestellt worden, der seitens der genehmigenden Behörde jedoch mit dem Hinweis der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB abgelehnt wurde. Mit Urteil vom 9. Juli 2020 ist das Verwaltungsgericht Greifswald dieser Einschätzung gefolgt und hat entschieden, dass das Grundstück außerhalb des Bebauungszusammenhangs zu dem südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereich liegt (AZ: 5 A 450/19 HGW). Angesichts der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB wird die Planung als zweistufiges Vollverfahren mit Umweltbetrachtung / Umweltbericht durchgeführt.

Die Bebauung der Fläche auf der Basis einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) zu regeln, wurde seitens der Gemeinde verworfen, da die im Rahmen der Planung entstehenden Eingriffe gerne ausgeglichen haben möchte und andererseits auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets am Siedlungseingang ein Festsetzungskatalog entwickelt werden soll, der auf der Basis einer Entwicklungssatzung nicht möglich ist. In Satzungen nach § 34 BauGB können nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen.

Das Bebauungsplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Auf Grund der spezifischen und eingeschränkten Nutzung beabsichtigt die Gemeinde einen reduzierten Nutzungskatalog.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden.

Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

1.5 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Herr Christoph Pretzel in der Hauptstraße 63 in 18586 Mönchgut-Thiessow.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Laut der Karte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusschwerpunktraum. Entsprechend sind die Programmsätze 3.1.4 (1) RREP VP zu Landwirtschaftsräumen und 3.1.3 RREP VP zu Tourismusräumen im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt westlich direkt an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen (Ziel 5.1 (3) RREP VP zu Umwelt und Naturschutz).

Das Plangebiet (Thiessow) ist im RREP VP dem Nahbereich des Grundzentrums Sellin/ Baabe zugeordnet. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) am Eigenbedarf zu orientieren. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 06.07.1998 weist den Planbereich in Thiessow als Fläche für die Landwirtschaft, unmittelbar angrenzend an einen im Süden als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich, aus. Das östliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden schließt ein als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Bereich an. Die zeichnerische Darstellung im FNP ist zwar nicht flächenscharf abzuleiten, jedoch ist erkennbar, dass die Bauflächenausweisung sich am Bestand orientiert hat. Eine Ausweitung der Ortslage ist im vorliegenden Fall insofern sinnvoll, da der nun bestehende Deich die entstandene «Restfläche» von der offenen Landschaft abtrennt und das Plangebiet erschlossen ist. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Mönchgut bzw. für Thiessow nicht vor.

1.7 Bestandsaufnahme

1.7.1 Aktuelle Flächennutzungen im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet

Das südliche und östliche Umfeld des Plangebiets sind baulich geprägt. Im Norden und Westen wird das Plangrundstück durch einen Deich von der dahinterliegenden Freifläche getrennt.

- Im Osten verläuft die Hauptstraße, auf deren östlicher Seite sich der wesentlich intensivere Wohnbaubestand befindet,

Im Süden schließt ebenfalls Wohnbebauung an.

1.7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Thiessow liegt innerhalb eines besonders wertvollen Naturraumes, dessen Schutz und Entwicklung durch Ausweisung vielfältiger Schutzgebiete gesichert wird.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Plangebiet ist - wie die gesamte Ortslage Thiessow - allseitig umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die geringste

Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet beträgt ca. 96 m in nördlicher Richtung. Das Plangebiet ist durch die bestehende Deichanlage vom Vogelschutzgebiet getrennt.

Angesichts der Beschränkung auf von Siedlungsflächen umschlossene Bereiche sowie allgemein wegen der Geringfügigkeit der Arrondierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf



Abbildung 5: Internationale Schutzgebiete FFH (hellblau), SPA (braun)

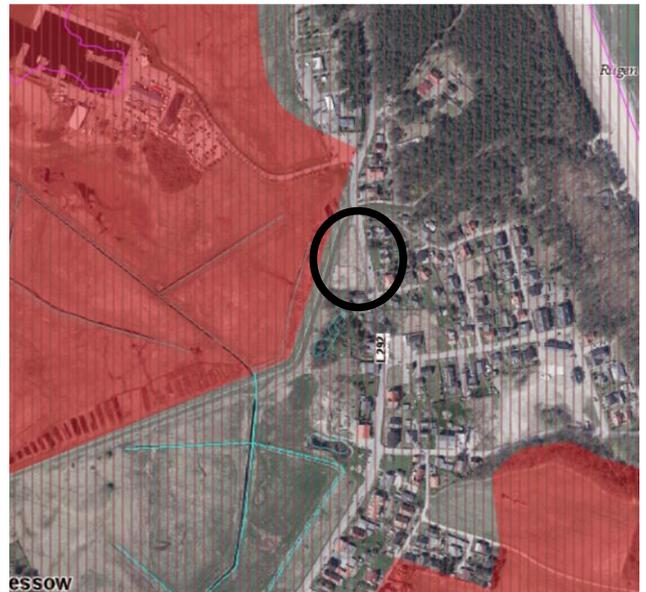


Abbildung 4: Nationale Schutzgebiete NSG (rot), LSG (grün) und Biosphärenreservat (gestreift)

das EU-Vogelschutzgebiet zu erwarten.

FFH-Gebiete: Das Plangebiet hat in östlicher Richtung einen Abstand von ca. 30m zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 „Küstenlandschaft Südostrügen“,

Westlich befindet sich unmittelbar hinter dem Deich das Naturschutzgebiet (Schutzzone II) „Mönchgut: Zicker“.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

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

Biotope

Weiterhin befinden sich auf den Vordeichflächen mehrere gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope.

Im und angrenzend an das Plangebiet stellt das Kartenportal des Landes MV mehrere Biotope dar.

So besteht je ein Kleingewässer im südlichen Abschnitt (RUE09882: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht mit 108m²) und ein Kleingewässer nördlich außerhalb des Plangebietes (RUE09885: temporäres Kleingewässer; Torfstich; Großseggenried mit 132m²).

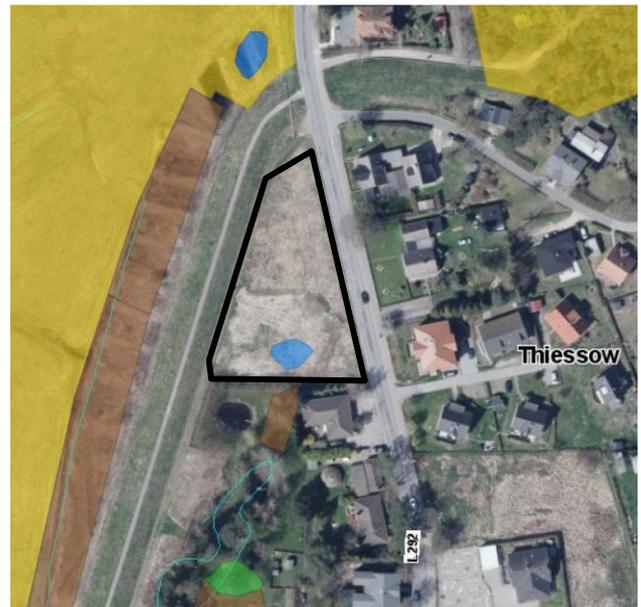


Abbildung 6: Biotope: Kleingewässer (blau), Röhrichtbestände und Riede (braun), Küstendünen-Salzwiesen (gelb) und Naturnahe Feldgehölze (grün)

Gesetzlich geschütztes Feuchtgrünland besteht westlich des Deichs (RUE09883: Röhrichtbestände und Riede, 1211m²) sowie in einer Entfernung von ca. 6m südlich vom Plangebiet (RUE09881: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, 201m²).

Unter der Biotopnummer RUE09870 wird das ebenfalls westlich des Plangebietes und jenseits des Deiches liegende „Biotop Küstendünen-Sand-Salzwiesen-Komplex nördlich von Thiessow“ mit einer Größe von 184402m² geführt. Nördlich der Ortslage besteht ein Dünenbiotop (RUE09898: Dünenwald am großen Strand, 244838m²). Die Biotope haben eine Entfernung von ca. 45 bzw. 65 Metern zum Plangebiet.

Das 175m² große Biotop RUE09878 „Baumgruppe“, bestehend aus Birken und Kiefern, ist in einer Entfernung von ca. 175m zum Plangebiet.

1.7.3 Trinkwasserschutzzoen

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

1.7.4 Küstenschutz und Bemessungshochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt sowohl für den bodenseitigen 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. Wellenaufwurf. Der

Bemessungshochwasserstand (BHW) beinhaltet neben dem HW:o auch einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120.

Allerdings ist lt. neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft — Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Der Geltungsbereich des BBP Nr. 15 grenzt direkt an die vorhandene Küstenschutzanlage „Bodendamm Thießow“ bzw. dessen Deichschutzstreifen an. Hierdurch befindet sich das betreffende Plangebiet innerhalb des Schutzbereiches des Landesküstenschutzdeiches.

Der Deich wurde auf den bisher geltenden BHW ausgebaut und berücksichtigt hierdurch noch nicht die- perspektivisch erhöhten- Wasserstände, so dass zukünftig eine Ertüchtigung des Deiches erforderlich wird.

1.7.5 Grundwasser

Zur Erkundung des Baugrundes sowie der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Bodengutachten erstellt (s. Anhang 3).

Gemäß geologischer „Karte der an der Oberfläche anstehenden Bildungen“ liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich von Seesanden, die teilweise von organischen Schlickschichten bedeckt sind. Es handelt sich dabei gänzlich um holozäne Bildungen des Postglazials. Diese ausgewiesenen Erdstoffe haben sich demzufolge nacheiszeitlich infolge von marinen küstenbildenden Verlandungsprozessen am pleistozänen Inselkern vom Südpärd im Bereich Thießow sedimentiert.

Bodenschicht		Bodengruppe DIN 18196	Humoser Anteil [Ma.-%]	Korngrößenverteilung T/U/S/G [Ma.-%]	Plastizität I _p [%]	Konsistenz I _c	Lagerungs- dichte I _d
Ia	Auffüllungen humoser und schluffiger Sande	OH, SU	1 - 5	0/5-15/80-95/0-5	-	-	0,15 - 0,65
Ib	Auffüllungen von Geschiebemergel	TL	1 - 2	15-20/25-40/30-60/0-10	0 - 14	0,75 - 1,25	-
II	organischer Erdstoff Niedermoortorf	HZ, OH-HZ	20 - 70	-	-	0,50 - 0,75	-
III	sandig-humoser Erdstoff	OH, SE-OH	2 - 5	0/0-5/90-100/0-5	-	-	0,35 - 0,65
IV	weitgehend humusfreie Sande	SE	0 - 1	0/0-5/90-100/0-5	-	-	0,30 - 0,65
V	organischer Erdstoff Mudde	F	5 - 20	-	-	0,50 - 0,75	-

Abbildung 7: Stoffliche Eigenschaften der Bodenschichten

Grundwasser wurde im Plangebiet ab etwa 1 m Tiefe (0,9 bis 1,3 m) festgestellt. Auf absolute Höhen bezogen liegt der Grundwasserspiegel damit bei +0,1 m NHN. Die aktuell gemessenen Grundwasserstände werden wegen der Witterungsperiode, die dem Untersuchungszeitpunkt vorausgegangen ist (feuchter Sommer) als mittlerer Wasserspiegel interpretiert. Es ist mit einem jahreszeitlich bedingten Schwankungsbereich von ± 50 cm zu rechnen. Insofern kann mit hohen Grundwasserständen bei allgemein zwischen etwa 0,4 und 0,8 m Tiefe gerechnet werden.

Stau-/Schichtenwasser oberhalb des Grundwassers ist vor allem in den vorhandenen auf gefüllten Mergelschichten (Schicht Ib) möglich.

1.7.6 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

1.7.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungs- und Bauungskonzept

Das Grundstück hat eine nahezu dreieckige Fläche, die im nördlichen Bereich zuläuft. Im Westen schützt ein Deich die Ortslage; zukünftig wird der Deich auf Grund des zu erwartenden Meeresspiegelanstieg erhöht werden müssen, sodass in Richtung des Grundstücks für die Deicherhöhung sowie -erfüllung ein 10m- breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Darüber hinaus ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt, sodass das auf dem Grundstück ein im Verhältnis zur Bebauung ein relativ hoher Anteil an Versickerungsfläche freizuhalten ist. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist zudem ein Biotop in den Karten des Landkreises dargestellt, dass bei der Planung zu berücksichtigen ist. Mit den zu berücksichtigenden Belangen ist die Bebaubarkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt.



Abbildung 7: aktueller städtebaulicher Entwurf 2023, Quelle: Architekturbüro H. Wurch, 2021

Die Lage zur Fahrbahn soll wie die angrenzenden Gebäude traufständig ausgebildet werden, der Abstand zur Straße ist in diesem Bereich unterschiedlich, der neue Entwurf liegt diesbezüglich innerhalb der bestehenden Distanzen in der Örtlichkeit.

Das Nebengebäude soll zwischen Bestand und neuem Hauptgebäude errichtet werden. Damit bildet das Hauptgebäude gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Hauptgebäude die erste Adresse der Ortslage und nicht ein Nebengebäude.

Die Zufahrt zum Baugebiet liegt demzufolge im Süden, eine Zufahrt im Norden wird ausgeschlossen. Die gegenüberliegende Bebauung hat ihre Zufahrt ebenfalls nicht von der Hauptstraße aus, sondern vom nördlichen gelegenen Waldweg aus.

Planungsalternative

Für den Planbereich wurde im Jahr 2014 ein Planverfahren mit einer Ergänzungssatzung begonnen. Vorgesehen war die Entwicklung



Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf 2014, Quelle: Raith Hertelt Fuß

des Plangebiets mit zwei Doppelhäusern. Die Gemeinde bevorzugt im Bereich des Ortseingangs hinter dem Deich allerdings einen größeren unbebauten Grünanteil und favorisiert die Bebauung mit lediglich einem Gebäude.

Der Versuch im Jahr 2016 mit einem Bauantrag nach § 34 BauGB zu Baurecht zu gelangen, scheiterte schließlich im Jahr 2020 vor Gericht, da das Verwaltungsgericht Greifswald den Planbereich grundsätzlich als im baurechtlich betrachtet Außenbereich liegend bewertete (AZ: 5 A 450/19 HGW) und damit der Einschätzung des Landkreises Vorpommern-Rügen, Rechts- und Kommunalaufsicht folgte.

2.2 Begründung zentraler Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Wesentlichen abgeleitet aus der Umgebungsnutzung Wohnen und Ferienwohnen. Das Vorhaben orientiert sich diesbezüglich an der Umgebung. Dabei soll die (Dauer-)Wohnnutzung die vorherrschende sein. Außerdem zulässig sind Räume für die Ausübung Freier Berufe.

Die Art der baulichen (Haupt-)Nutzung wird auf Wohnen und untergeordnet auf Ferienwohnen festgelegt. In der Summe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, von denen eine Wohneinheit auch ferien genutzt werden kann. Unter Wohnnutzung wird verstanden eine nicht nur vorübergehende Nutzung von Räumlichkeiten, die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die Zulässigkeit einer Ferienwohnung dient der möglicherweise notwendigen Refinanzierung der Wohneinheit. Mit der Festlegung auf ein Einzelhaus, ist die Ferienwohnung innerhalb des Gesamtgebäudes unterzubringen. Wenn eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt wird, soll diese untergeordnet gegenüber der Hauptwohnnutzung (Nicht-Ferienutzung) sein (Hauptnutzung 2/3 der Geschossfläche, Ferienwohnung 1/3 der Geschossfläche). Wenn beide Wohneinheiten für (Dauer-) Wohnen vorgesehen sind, ist keine Unterordnung nötig, da in diesem Fall der Wohnnutzung zweifelsfrei vorherrscht.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Um ein Ausweichen der Feriennutzung in Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschosse zu verhindern, wird die Berechnung der Geschossfläche auf Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausgeweitet. Somit sind alle Aufenthaltsräume im Gebäude von der 30%-Regel erfasst. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 5 LBauO). Die nutzungsbedingten Anforderungen an Aufenthaltsräume werden in § 47 der LBauO erläutert und sind hier anzuwenden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung soll sich die Neubebauung in das Ortsbild in der Randlage von Thiessow einfügen. Eine GR von 0,17 entspricht der überbauten

Grundstücksfläche im südlich angrenzenden bebauten Bereich. Entsprechend der nachbarlichen Bebauung wird nur eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Mit dem geringen Maß baulicher Dichte setzt die zukünftige Bebauung die optisch „dünne“ südliche Bebauung fort. Auf Grund der Grundstückszerschnitte bestehen sehr unterschiedliche Maße baulicher Dichte, und zwar von 0,07 (Fl.-St. 146) über 0,15 (Fl.-St. 148/4) bis 0,26 (Fl.-St.145/1). Insgesamt besteht jedoch auf Grund der einreihigen Bebauung und der räumlichen Begrenzung in der Örtlichkeit durch die Eindeichung der Eindruck großer unbebauter Grundstücksanteile.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für ähnliche Nutzungskataloge wie z.B. Allgemeine oder Reine Wohngebiete von einer GR von 0,4 wird bei weitem nicht erreicht und ist in der ländlich geprägten Umgebung unüblich. Eine höhere Nutzung des Plangebietes im Übergang zur nordwestlichen anschließenden Freifläche soll vermieden werden.

Für die Gebäudehöhe wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, damit sich die Planung in die regionalen Baukultur einfügt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und von Bebauung frei zu haltende Flächen

Die Baufensterausweisung und -größe sowie die Lage zur erschließenden Straße sind der Umgebungsbebauung angepasst. Die Umgebungsbebauung steht in Bezug auf die erschließende Straße nicht einheitlich auf einer gedachten Baulinie, sondern weicht jeweils vor und zurück, bildet somit einen „aufgelockerten“ Eindruck. Dem passt sich die Baufensterausweisung als Baugrenze in der vorliegenden Planung an. Auf eine Darstellung mit Baulinien wird verzichtet.

Der Abstand der einzelnen Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen regelt sich über die LBauO MV. Bei einer möglichen Rohrdeckung ist nach § 32 LBauO M-V für jedes Gebäude ein Abstand von mindestens 6,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (gemessen von äußersten Punkt des Daches aus).

2.2.4 Festsetzungen zum Hochwasserschutz und von Bebauung frei zu haltende Flächen

Der Deich wurde auf das bisher geltende BHW ausgebaut und berücksichtigt hierdurch noch nicht die- perspektivisch erhöhten- Wasserstände, so dass zukünftig eine Ertüchtigung des Deiches erforderlich wird. Das für den Hochwasserschutz zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt geht davon aus, dass die Ertüchtigung höchstwahrscheinlich aufgrund der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse und der seeseitig des Deiches vorhandenen natur-schutzrechtlich schützenswerten Bereiche landseitig des Deiches erfolgen muss.

Aus diesem Grund wird landseitig des vorhandenen Deiches ein 10 m breiter Streifen als Fläche für Hochwasserschutzanlagen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Zur Sicherung des freien Zugangs zu diesem Bereich werden zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des StALU dargestellt.

2.2.5 Festsetzungen zur Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BRVO SOR! bezweckt die Unterschutzstellung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Gemäß § 6 Abs. 1 BRVO SOR sind im Biosphärenreservat Südost-Rügen alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Teil des Landschaftsschutzgebietes sind explizit auch die Siedlungsräume.

Dächer

Als Dachformen sind für die Region traditionelle Dachformen mit entsprechenden steilen Neigungen typisch. Diese erlauben es gegebenenfalls eine Rohrdeckung vorzusehen. Für eine kompaktere Wirkung des Daches soll die Traufe nicht durch Gebäudeelemente wie Friesengiebel unterbrochen werden. Aus Gründen der Einheitlichkeit müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

Als Dacheindeckung sind eher zurückhaltende dunklere Farbtöne vorgesehen, dies entspricht den traditionellen Dacheindeckungen der Region, gegebenenfalls sind jedoch aus Gründen der regenerativen Energiegewinnung Photovoltaikanlagen zulässig. Bei der Verwendung von Rohr als Dacheindeckung ist allerdings zu beachten, dass Photovoltaikanlagen aus Brandschutzgründen auf rohrgedeckten Häusern nicht möglich sind.

Mit roten Klinkern oder Putz als Wandmaterial orientieren sich die Gestaltungsfestsetzungen ebenfalls an regionalen traditionellen Vorbildern. Insbesondere mit dem Standort am nördlichsten Punkt der Ortslage und von Norden kommend dem Beginn der örtlichen Bebauung möchte die Gemeinde mit den Festsetzungen zur baukörperlichen Gestalt in Verbindung mit einer die Bebauung umgebenden großzügigen Grünfläche an regionale Vorbilder anknüpfen, die von einer dominierenden großen Dachfläche und tiefsitzender Traufe geprägt ist. Überlegungen nördlich des Hauptgebäudes die Garage anzuordnen wurden verworfen, da das Hauptgebäude optisch die Örtlichkeit bestimmen sollte und nicht eine Nebenanlage.

Als Grundstücksabgrenzungen soll die Errichtung von Hecken und / oder Holzzäunen möglich sein. Für die Pflanzliste werden Pflanzen ausgewählt die standortgerecht sind. Steinwälle und Steinmauern als Grundstücksabgrenzungen werden innerhalb der Ortslage und ohne bestehenden Geländeversprung als zu massiv angesehen und werden daher ausgeschlossen.

Nebenanlagen wie Garagen und Stellplätze sollen hinter der straßenseitig gedachten Linie der Hauptgebäude errichtet werden, um dem Hauptgebäude eine größere Präsenz zu gewähren und nicht Nebengebäude mit ihren untergeordneten Nutzungen in den Vordergrund stellen.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erlassenen Festsetzungen zur Gestalt zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500. 000 Euro geahndet werden.

2.3 Erschließungen

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Gemeindestraße östlich des Baugebiets sichergestellt. Die Verkehrsfläche der Hauptstraße in Thiessow wird durch das Fl.-St. 149 gebildet. Die bestehende Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche in der Planzeichnung bestandsorientiert wiedergegeben. Eine Gliederung bspw. in Fahrbahnfläche und Gehweg wird nicht dargestellt. Die Straßenparzelle hat durchgehend eine Breite von ca. 9,5m. Ein Gehweg befindet sich auf der östlichen Seite der Verkehrsfläche. Die Errichtung eines zusätzlichen Gehwegs westlich der Fahrbahnfläche für zur Zeit 8 Häusern müsste auf dem Fl.-St. 149 liegen, ist jedoch im Moment nicht beabsichtigt.

2.3.2 Medientechnische Erschließung

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist gegeben. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzungen des ZWAR aufzubauen und abzustimmen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR zu regeln.

Auf Grund der Innenbereichslage in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Ortslage ist von einer teilweise gesicherten Löschwasserversorgung auch des Plangebietes auszugehen. Jedoch sind die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen im Bereich des Plangebietes für eine bedarfsgerechte Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert. Über die sich im Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten, Hy-Nr. 40001, 40002 und 40005 können maximal 24,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermengen für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW- Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten reduzieren sich die Einzelentnahmemengen, so dass insgesamt auch höchstens 24,00 m³/h Löschwasser verfügbar ist.

Demzufolge sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³ /h (bei Gebäuden mit weicher Bedachung mindestens 96 m³/h) für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als zusätzliche Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen vor Ort in Frage:

- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

2.3.3 Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. 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 wird, 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. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Für den Nachweis der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet wurde daher ein Gutachten erstellt (s. Anhang 3). Die Untersuchung hat gezeigt, dass im untersuchten Areal gemäß DWA-A 138 mit Sickermulden als offene oberirdische Sickeranlagen in der aufgefüllten Deckschicht aus humosen und schluffigen Sanden die Versickerung des im Planbereich auf zukünftig überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet werden kann.

Im südlichen Planbereich ist dazu ein Bodenaustausch im Bereich der Sickermulden notwendig. Dabei müssen die nicht ausreichend sickerfähig vorhandenen bindigen Erdstoffe des Geschiebemergels der Schicht Ib durch geeignete Sande mit $k_f \geq 1 \cdot 10^{-5}$ m/s bis etwa 1 m Tiefe ersetzt werden, die den humosen und schluffigen Sanden der Schicht Ia ähnlich sind. Geschlossene unterirdische Sickeranlagen sind wegen Grundwasser ab etwa 1 m Tiefe nicht möglich. Wegen der Problematik mit lokal notwendigem Bodenaustausch wird eine spezielle Planung der Sickerflächen im Zusammenhang mit der Planung von Außenanlagen empfohlen. Dabei ist das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend in Bereich abzuleiten, wo das Wasser versickern oder verdunsten kann. Zudem sollte der Bodenaustausch von einem Sachverständigen für Geotechnik überwacht werden.

Planung, Bau und auch der spätere Betrieb des Sickersystems sollten grundsätzlich auf Basis des Arbeitsblattes DWA-A 138 erfolgen. Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

2.3.4 Abfallentsorgung

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. Die Bereitstellung der abzuholenden Abfälle erfolgt an der angrenzenden Hauptstraße.

2.4 Flächenbilanz

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>GRZ</i>	<i>Versiegelung Bestand</i>	<i>Bebauung Planung</i>	<i>Versiegelung* Planung</i>
Baugebiet	1.754 m²	0,17	---	+ 299 m²	+ 448 m²
Grünfläche	1.131 m²		---		
Verkehrsfläche	398 m²		398 m²		+ / - 0 m²
Gesamtgebiet	3.283 m²			Veränd. ges.	+ 448 m²

* gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange/ Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die – wenn auch nur in geringem Maße- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich sowie die vergleichsweise geringe ökologischen Wertigkeit der Fläche nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Auf den Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes wurde nach Absprache mit dem Zuständigen Amt Für Biosphärenreservat verzichtet, da offensichtlich keine Betroffenheit vorliegt.
- Mit der Lage im Biosphärenreservat Südost Rügen kommt dem eine Ortsbild -trotz der Geringfügigkeit des Planumfangs- eine Bedeutung zu.
- Mit der Planung ist auch der Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzbereiches des Landesküstenschutzdeiches. Der Deich berücksichtigt noch nicht die- perspektivisch erhöhten Wasserstände, so dass zukünftig eine Ertüchtigung des Deiches erforderlich wird. Insofern sind eine Vergrößerung des Deichs sowie die Freihaltung eines Pflegestreifens zu beachten.
- Da die Versickerungsmöglichkeiten auch aufgrund höher Grundwasserstände eingeschränkt sind, ist die Niederschlagswasserbeseitigung zur Vermeidung von Schäden zu beachten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Eigentümer angrenzender Grundstücke angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Dabei ist allgemein zu berücksichtigen, dass keine Nutzungen zugelassen werden sollen, die in der Umgebung des Plangebiets nicht bereits vorhanden und regelmäßig zulässig wären. Dabei besteht für die Nachbarschaft jedoch grundsätzlich kein Anrecht auf die Sicherung der Unbebaubarkeit von Flächen, da sonst eine jede Ortsentwicklung von vorneherein nahezu unmöglich wäre. Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gebe.

Anhang 1: Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Deich-Hauptstraße Thiessow" Gemeinde Ostseebad Mönchgut; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock 2024

Anhang 2: Dokumentation der Begehung und Potenzialanalyse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.15 "Am Deich-Hauptstraße Thiessow" Gemeinde Ostseebad Mönchgut; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock 2024

Anhang 3: Baugrunduntersuchung. Vorhaben BP Nr. 15 "Am Deich - Hauptstraße Thiessow". Versickerung von Niederschlagswasser; Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen 2024

2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ befindet sich am nördlichen Ortseingang der Ortslage Thiessow in der Gemeinde *Ostseebad Mönchgut*, Gemarkung *Thiessow und Klein Zicker*, Flur 1 und umfasst dabei eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die sich seit 2015 in der Förderkulisse Grünland M-V befindet. Bauliche Vorprägungen oder Gehölzbestände/ Hecken/ Einzelbäume bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die nachfolgenden Flurstücke werden vollständig bzw. anteilig in Anspruch genommen:

- Flur 1: 148/6 und 149 (anteilig, Straßenflurstück)

Die Plangebietsfläche beträgt knapp 3.283 m². Sie wird im Westen und Nordwesten vom Thiessower Hochwasserschutzdeich begrenzt. Nordöstlich und östlich verläuft die *Hauptstraße* der Ortslage Thiessow. Jenseits der Straße ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelwohnhäusern ausgebildet. Südlich grenzt eine bestehende Wohnbebauung mit größerer Gartenfläche, inklusive eines kleinen Teiches an.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben umfasst den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) und dessen Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). Ergänzend werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs-, Landwirtschafts- und Hochwasserschutzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Planung soll ein Baufenster für ein eingeschossiges Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten ausgewiesen werden. Ziel ist die – wenn auch geringfügige – Zurverfügungstellung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung innerhalb von bestehenden Siedlungsstrukturen. Die untergeordnete Nutzung einer Wohneinheit als Ferienwohnung ist zulässig.

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Vorhabens.

Nutzung	Fläche Planung (m²)	GRZ	Versiegelung Bestand (m²)	Bebauung Planung (m²)	Versiegelung Planung (m²)
Baugebiet	1.754	0,17		299	ca. + 448
Grünfläche	1.131				
Verkehrsfläche	398		398		+/- 0 m ²
Gesamtgebiet	3.283				ca. + 448

Insgesamt wird ein Plangebiet von ca. 3.283 m² überplant. Die voraussichtliche Neuversiegelung liegt bei ca. 448 m². Die Gesamtversiegelung wird final bei ca. 846 m² liegen.

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll am Ortsteingang der Ortslage Thiessow realisiert werden. Das Plangebiet umfasst eine Grünlandfläche sowie anteilig Verkehrsfläche der östlich angrenzenden *Hauptstraße*. Westlich grenzt der Hochwasserschutzdeich der Ortslage Thiessow an. Südlich sowie jenseits der Straße grenzt eine überwiegend lockere Einzelhausbebauung mit größeren Gartenflächen an. Durch eine jahrelange landwirtschaftliche Nutzung des Grünlands ist die Fläche anthropogen vorgeprägt. Eine bauliche Vorprägung besteht – abseits des Anteils an Verkehrsfläche sowie Zäunen und Pfählen zur Begrenzung der Fläche – nicht. Eine Zerschneidung von unberührten, großen, zusammenhängenden Natur- oder Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, der für das Plangebiet eine Landwirtschaftsfläche ausweist. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Die Planung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur Bestandssituation geprüft.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Im Rahmen einer detaillierten Gebietsuntersuchung wurde im Februar 2024 eine Potenzialanalyse durchgeführt und ein darauf aufbauender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase, Rostock* erstellt. Die Aussagen der Potenzialanalyse und des Fachbeitrags werden zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten herangezogen.

Baum- und Alleenschutz gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Zudem sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Mönchgut einzuhalten. Demnach sind u.a. alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm sowie alle Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm (jeweils gemessen in 1,00 m Höhe) geschützt. Weiterhin sind alle mehrstämmigen Bäume geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm besitzt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Alleenerlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bäume vorhanden. Eine Berücksichtigung des Einzel- und Alleebaumschutzes gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V entfällt daher.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich gemäß *Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern* ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Dieses Biotop besteht jedoch nicht (mehr), sodass von keinen Biotopen innerhalb des Plangebiets ausgegangen wird. Im näheren Umfeld des Plangebiets (Wirkbereich II – 200 m) befinden sich verschiedene Feucht-, Gewässer- und Küstenbiotope. Ihre potenziellen Betroffenheiten werden überprüft.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung

der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb des nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V definierten Abstandes zum Wald (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer artenarmen Grünlandfläche, welche durch regelmäßige Mahd bzw. anteilige Beweidung intensiv genutzt wird. Versiegelungen bzw. Bodenverdichtungen treten lediglich im Bereich der angrenzenden *Hauptstraße* sowie bei den Zaunpfosten auf. Gebäude oder andere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die Erhöhung der Versiegelung konzentriert sich auf das Baufenster und die Nebenanlagen.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der Entfernung zum nächsten Küsten- und Binnengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Rügen-Nordost* (DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16), welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *guten chemischen Zustand* befindet.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten beim *Ingenieurbüro Weiße, Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Bergen auf Rügen*, in Auftrag gegeben und am 10.09.2024 vorgelegt. Das Gutachten bescheinigt dem Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets nur stellenweise eine geeignete Versickerungsfähigkeit. Durch Bodenaustausch und/ oder die Errichtung von Versickerungsmulden kann die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Ergänzend ist durch das Geländeprofil mit einem oberflächlichen Abfluss in Richtung Süden und Westen zu rechnen.

Zur Abführung des anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluss an das lokale Abwassernetz vorgesehen. Die Zuständigkeiten liegen beim „Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“.

Für die Küstenbereiche des Mönchguts wird ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,10 m ü NHN sowie ein Referenzhochwasser (RHW) von 2,10 m ü NHN angegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines potenziellen Überflutungsraums für ein Extremhochwasserereignis (HW200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen).

3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Entsprechend des RREP VP werden der Siedlungsbereich der Ortslage Thiessow als Schwerpunkttraum für Tourismus und die westlich angrenzende Fläche jenseits des Deichs als Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Mönchgut stellt für das Plangebiet eine Landwirtschaftsfläche dar. Durch den Bau des Deiches wurde diese Landwirtschaftsfläche

von den außerhalb des Siedlungsgebiets liegenden Landwirtschaftsflächen abgetrennt. Dies wird durch die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unterstrichen. Daher ist die Fläche eher dem Siedlungszusammenhang als der offenen Landschaft zuzuschreiben. Die Entwicklung des Bebauungsplans kann dennoch nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren zu Gunsten der Umsetzung des Bebauungsplans anzupassen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für den Ortsteil Thiessow innerhalb der Gemeinde Ostseebad Mönchgut nicht.

3.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Plangebiet befindet sich in keinem internationalen Schutzgebiet.

Nordwestlich des Plangebiets, in ca. 120 m Entfernung, befinden sich Flächen des Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG) DE 1747 -402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Die potenziell betroffenen Flächen des Vogelschutzgebiets sind den bereits bestehenden Wirkungen durch den Hafen Thiessow, die Zufahrtsstraße zum Hafen, den Campingplatz Thiessow, die Landesstraße L 292 sowie der allgemeinen Siedlungswirkungen (motorisierter und nichtmotorisierter Individualverkehr, Wanderer, Spaziergänger mit Hunden, Beleuchtung etc.) ausgesetzt. Auf Grund der Entfernung des Vorhabengebiets zu den potenziell betroffenen Flächen, den vorherrschenden Bestandswirkungen und des geringen baulichen Umfangs des Vorhabens sind keine erheblichen, über das bestehende Maß hinausgehenden Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten. Nach Rücksprache mit der zuständigen UNB wurde auf eine vertiefte Prüfung in Form einer FFH-Vorprüfung verzichtet.

Westlich des Deichs, in ca. 30 m Entfernung, befinden sich Flächen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1648-302 *Küstenlandschaft Südostrügen*. Die potenziell betroffenen Flächen des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befinden sich im Wirkraum bereits vorhandener Beeinträchtigungen durch die Landesstraße L 292, den Campingplatz Thiessow, den Hafen Thiessow und dessen Zufahrtsstraße sowie der allgemeinen Siedlungswirkungen (motorisierter und nichtmotorisierter Individualverkehr, Wanderer, Spaziergänger mit Hunden, Beleuchtung etc.). Zwischen den potenziell betroffenen Flächen und dem Plangebiet befindet sich der ca. 2,5 m hohe und am Deichfuß ca. 20 m breite Landesschutzdeich von Thiessow, welche als deutliche physische Barriere fungiert und eine signifikante Trennwirkung erzeugt. Der Deich befindet sich in regelmäßiger Unterhaltung und Wartung durch die verantwortlichen Behörden, zudem findet eine zumindest saisonal erhebliche touristische Nutzung durch Radfahrer, Spaziergänger und Hundebesitzer statt. Zwischen dem Deich und dem geplanten Baufeld befindet sich eine von Bebauung, Bepflanzung und Nutzung freizuhalten Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung der Deichanlage vorgehalten wird. Auf Grund der vorherrschenden Bestandswirkungen, der trennenden Wirkung sowie der regelmäßigen Pflege und Unterhaltung des angrenzenden Landesschutzdeiches und des geringen baulichen Umfangs des Vorhabens sind keine erheblichen, über das bestehende Maß hinausgehenden Wirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung zu erwarten. Nach

Rücksprache mit der zuständigen UNB wurde auf eine vertiefte Prüfung in Form einer FFH-Vorprüfung verzichtet.

Weitere internationale Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Grund des geringen baulichen Umfangs des Vorhabens, der Entfernung des Plangebiets zu den jeweiligen Schutzgebietsgrenzen und der bestehenden Trennwirkungen (Landesschutzdeich) sowie Störwirkungen durch andere Quellen (Hafen, Campingplatz, Deich, Straßen, Siedlungsraum) ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von internationalen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Biosphärenreservats BRN 1 *Südostrügen* (Entwicklungszone) und des Landschaftsschutzgebiets LSG 084 *Biosphärenreservat Südost-Rügen*. Das Naturschutzgebiet NSG 189b *Mönchgut: Zicker* grenzt westlich in ca. 30 m Entfernung an.

Weitere nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Naturraum/ Relief

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland* in der Großlandschaft *Nördliches Insel- und Boddenland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Das Gelände ist überwiegend flach, nach Süden hin erhebt es sich geringfügig über den nördlichen Bereich. Die lokale Geländehöhe liegt bei ca. 0,00 – 2,5 m NHN.

4.2 Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern [3] stehen im Plangebiet oberflächlich *marine Strandsande* (qwo-qh, S, mbr; Pleistozän, Weichsel-Spätglazial bis Holozän) an.

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Bodendenkmale, Vorkommen wertvoller Bodentypen oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

Das Plangebiet weist keine Bebauung auf. Mit Ausnahme der angrenzenden Wege/ Straßen sind keine Versiegelungen vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion etc.) sind somit weitestgehend intakt, sie stehen dem Naturhaushalt sowie der Flora und Fauna uneingeschränkt zur Verfügung. Dies gilt ebenso für

die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Auf Grund von markanten Geländekonturen ist jedoch davon auszugehen, dass es in der Vergangenheit zu Aufschüttungen und/oder Einebnungen innerhalb der Fläche gekommen ist. Durch den Eintrag von Bodenmaterial kann es lokal zu einer gestörten Bodenbildung kommen sein. Zudem sind daraus resultierende Veränderungen des Sickerungsverhaltens von Niederschlagswasser sowie der Grundwasserneubildung denkbar.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten beim *Ingenieurbüro Weiße, Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Bergen auf Rügen*, in Auftrag gegeben und am 10.09.2024 vorgelegt. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden drei Bohrsondierungen bis maximal 6 m Tiefe durchgeführt. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass nahezu flächendeckende Aufschüttungen mit nacheiszeitlichen Erdstoffen (Mächtigkeiten zwischen 0,4 – 0,9 m) stattgefunden haben. In den nachfolgenden Bodenschichten befinden sich organische Erdstoffe (Niedermoortorf), sandig-humose Erdstoffe sowie weitgehend humusfreie Sande, welche allesamt als nacheiszeitliche Ablagerungen bzw. Bodenbildungen im Zuge von Verlandungsprozessen der Boddenküste interpretiert werden können. Diese Bodenbildungen weisen schlechte Versickerungseigenschaften auf. Zudem muss – nach Aussage des Gutachtens – ab einer Tiefe von 1,0 m mit Grundwasser gerechnet werden, was sich ebenfalls negativ auf die Versickerungsleistung des Bodens auswirkt. Zur Stabilisierung des Untergrundes sowie zur Förderung einer geeigneten Versickerung wird ein anteiliger Bodenaustausch empfohlen. Zudem wird die Schaffung von oberflächigen Versickerungsmulden angeregt. Weitere Details sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu einem lokalen Verlust der gesamten natürlichen Bodenfunktionen kommen. Auf Grund der verhältnismäßig gering ausfallenden Neuversiegelung von ca. 448 m² (Wohnbebauung, Verkehrserschließung/ Nebenanlagen) sind diese Beeinträchtigungen als ebenso gering einzustufen. Durch die Nutzung eines bereits vorbeeinträchtigten Standorts wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Wohnhaus mit Nebenanlagen) ist während der Bauzeiten mit baustellentypischen Arbeitsvorgängen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen, Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben führt durch die zusätzliche Versiegelung im Umfang von ca. 448 m² zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden. Durch die Wahl eines bereits vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Standorts, durch bodenschonende Arbeitsweisen, die anteilige Verwendung wasserdurchlässiger Baumaterialien und die Reduzierung der Neuversiegelung auf das notwendige Minimum sind diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

4.3 Fläche

Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsflächen der Ortslage Thiessow, der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich derzeit als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Eine Versiegelung/ Bebauung besteht lediglich im Bereich der östlich

verlaufenden Straße (*Hauptstraße*). Der westlich verlaufende Deich trennt das Plangebiet von der offenen Landschaft ab. Das Plangebiet stellt keine gänzlich freie und unzerschnittene, naturschutzfachlich hochwertige Fläche dar. Auf Grund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung kann das Plangebiet allgemein als anthropogen vorgeprägt betrachtet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine naturnahen Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Die geplante Neuversiegelung in Höhe von ca. 448 m² wird auf das Notwendigste reduziert und berücksichtigt dabei Möglichkeiten zur Teilversiegelung bzw. zur wasserdurchlässigen Bauweise. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im Randbereich eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht im erheblichen Maße betroffen.

4.4 Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ WRRL

4.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers *Rügen-Nordost* (DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16), welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *guten chemischen Zustand* befindet. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor. Innerhalb des Plangebiets ist keine Grundwasserüberdeckung ausgebildet, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande des Weichsel-Komplexes (NLH2). Der Grundwasserflurabstand liegt bei ≤ 5 m. Es besteht kein potenziell nutzbares Dargebot. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 212,5 mm/a. Es sind keine bindigen Deckschichten ausgebildet, der Grundwasserleiter gilt somit als unbedeckt, die Geschüttheit wird mit *gering* angegeben.

Durch eine frühere Einebnung/ Aufschüttung auf der Fläche kam es in der Vergangenheit zu einer Veränderung der Bodenstrukturen. Daraus resultierende Veränderungen der Grundwasserneubildung sind nicht auszuschließen.

Erhebliche, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgenden Bauungen nicht abzusehen.

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Etwa 10 m südlich befindet sich ein vermutlich natürliches Standgewässer, welches dauerhaft Wasser führt und bei Starkregenereignissen temporär über die Uferkante tritt. Das Gewässer befindet sich auf einem privaten Grundstück und wird von den Eigentümern anteilig gepflegt. Ebenfalls südlich sowie westlich des Deichs befinden sich Grabenstrukturen, die der Entwässerung dienen (990223204; 990223204). Es ist möglich, dass der südlich liegende Graben zumindest anteilig an der Entwässerung des Plangebiets beteiligt ist. Final führen die Gräben das Wasser in den *Greifswalder Bodden* bzw. in den *Zicker-See*. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser versickert vollständig innerhalb des Plangebiets bzw. den darin angrenzenden Flächen.

Durch eine frühere Einebnung/ Aufschüttung auf der Fläche kam es in der Vergangenheit zu einer Veränderung der Bodenstrukturen. Daraus resultierende Veränderungen des Sickerhaltens von Oberflächenwasser sind nicht auszuschließen.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.3 Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich in keinem direkten Kontakt zu einem Küstengewässer. Es grenzt östlich an den Deich an, der Thiessow vor Hochwasser von Seiten des *Greifswalder Boddens* (ca. 850 m südwestlich entfernt) bzw. des *Zicker-Sees* (ca. 450 m nordwestlich entfernt), welche beide dem Küstengewässerkörper DE_CW_DEMV_WP_13 (Greifswalder Bodden) zugeordnet werden. Östlich befindet sich die *Pommersche Bucht* (Nordteil) in ca. 450 m Entfernung (Küstengewässerkörper DE_CW_DEMV_WP_18). Gemäß den Hinweisen der zuständigen Wasserbehörde für den Küstenschutz sind die Vorschriften bezüglich der Benutzung der Deichanlage nach § 74 LWaG einzuhalten. Entsprechend ist jegliche Nutzung der Deiche und einem umgebenden Streifen von mindestens 3,0 m Breite, die zu einer Beeinträchtigung der Wehrfähigkeit der Anlage führen könnte, unzulässig.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine nach WRRL berichtspflichtigen Oberflächengewässer.

Die unter 4.4.3 *Küstengewässer* benannten Küstengewässerkörper (DE_CW_DEMV_WP_13/ DE_CW_DEMV_WP_18) befinden sich mit ca. 450 m bzw. 850 m Entfernung außerhalb der vorhabenbedingten Wirkbereiche. Eine Beeinträchtigung dieser WRRL-berichtspflichtigen Gewässerkörper ist nicht absehbar.

Der unter 4.4.1 *Grundwasser* aufgeführte Grundwasserkörper DE_GB_DEMV_WP_KO_10_16 befindet sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *guten chemischen Zustand*. Vorhabenbedingte Schädigungen des Grundwasserkörpers sind nicht absehbar.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässern gemäß der WRRL sind nicht absehbar.

4.4.5 Hochwassergefährdung

Für die Küstenbereiche des Mönchguts wird ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,10 m ü NHN sowie ein Referenzhochwasser (RHW) von 2,10 m ü NHN angegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines potenziellen Überflutungsraums für ein Extremhochwasserereignis (HW200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen). Der örtliche Wellenauflauf ist den jeweiligen Werten hinzuzufügen. Da die durchschnittliche Geländehöhe mit ca. 0,00 m - 2,5 m ü NHN unterhalb des BHW liegt, ist eine potenzielle Betroffenheit durch Hochwasserereignisse gegeben. Der westlich liegende Deich schützt dabei die des Boddens abgewandten Bereiche der Ortslage Thiessow vor Hochwasserereignissen. Zur Verhinderung von Schäden an Eigentum und Umwelt sind möglicherweise bauliche Vorkehrungen, z.B. durch die Erhöhung der Geländeoberkante, den Verzicht von Unterkellerungen sowie die Berücksichtigung des BHW

bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Anordnung elektrotechnischer Anlagen, zu treffen.

Für die Küstenbereiche des Mönchguts wird ein Bemessungshochwasser (BHW) von 3,10 m ü NHN sowie ein Referenzhochwasser (RHW) von 2,10 m ü NHN angegeben. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines potenziellen Überflutungsraums für ein Extremhochwasserereignis (HW200 + 50 cm Klimazuschlag + Anlagenversagen).

4.5 Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich ca. 830 m landeinwärts vom *Greifswalder Bodden* im Süden der Insel Rügen und gehört somit großräumig zum Gebiet des *Ostseeküstenklimas*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der Februar mit $-0,3^{\circ}\text{C}$, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils $16,7^{\circ}\text{C}$. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0^{\circ}\text{C}$. Auf Grund der relativ küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die westlich sowie nord- und südwestlich liegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als lokale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand anfällig für die Folgen eines Klimawandels, in Bezug auf eine Hochwassergefährdung. Durch die Verortung des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu einer Deichanlage (landseitig) sowie auf Grund der geringen Geländehöhen besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasserschäden (Extremereignis, inkl. Versagen der Deichanlagen). Im Falle von verstärkt auftretenden Sturmhochwasserereignissen sind Schäden an Personen und Bausubstanz nicht auszuschließen. Zur Minderung der Schäden durch Hochwasserereignisse sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Eine weitere Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind zudem nicht in Gänze auszuschließen.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC innerhalb des betroffenen Rasterfelds (5x5

km). Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst gehen keine Verschlechterungen der Luftqualität einher.

4.6 Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV: Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [3] wird für den Großteil des Plangebiets die Einheit *Stieleichen-Hainbuchenwälder auf nassen mineralischen Standorten außerhalb der Auen-Überflutungsbereiche* (Obereinheit: *Stieleichen-Hainbuchenwälder*) ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich ein entsprechender Artenbestand einstellen würde, wenn langfristig jegliche menschliche Nutzungsaktivitäten auf den Flächen aufgegeben würden. Für einen kleinen Bereich im Südosten des Plangebiets wird keine Einheit bzw. Obereinheit bezüglich der HPNV ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich auf der Teilfläche ohne Einheitsausweisung ein ähnlicher Bestand wie auf der Hauptfläche mit Einheitsausweisung einstellen würde.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen: Einzel- und Alleebäume oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.



Abbildung 7: Blick von Norden über das Plangebiet (Wiesenfläche im Bildzentrum), umgeben von Landesstraße L 292 (linker Bildrand) und Landesschutzdeich (rechter Bildrand) (Quelle: eigene Aufnahme vom 16.10.2024).



Abbildung 8: Blick entlang des Landesschutzdeichs nach Südwesten, rechts im Bild die Deichanlage, linksseitig das Plangebiet (Quelle: eigene Aufnahme vom 16.10.2024)



Abbildung 9: Blick nach Südosten zur Landesstraße L 292 und der jenseits der Straße liegenden Bebauung (Quelle: eigene Aufnahme vom 16.10.2024)



Abbildung 10: Blick nach Westen zum Landesschutzdeich, entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Quelle: eigene Aufnahme vom 16.10.2024)

Wald: Das Vorhaben betrifft keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Plangebiets befinden sich die folgenden, gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope:

- RUE09882 – permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Stehende Kleingewässer einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche ca. 0,0107 ha

Die als Gewässerbiotop ausgewiesene Fläche ist in der Landschaft nicht auffindbar. Auch auf älteren Luftbildern (bis einschließlich zum Jahr 2003 zurück verfolgbar) sind keine Konturen oder Vegetationsbestände eines Biotops erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Biotop verlandet ist und die verbliebenen Konturen im Zuge der landwirtschaftlichen Tätigkeiten verloren gegangen sind. Auf Grund des Fehlens der ausgewiesenen Biotopstruktur wird die Streichung des Biotops aus den Kartenwerken des Landesportals empfohlen. Fortlaufend wird das Biotop als nicht existent betrachtet. Im Plangebiet befinden sich daher keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Im unmittelbaren Umfeld (50 m) befinden sich insgesamt fünf gesetzlich geschützte Biotope:

- RUE09870 – Küstendünen-Sand-Salzwiesen-Komplex nördl. von Thiessow; Salzwiesen, Dünen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Gesamtfläche: ca. 17,9463 ha; Entfernung: ca. 27 m
- RUE09875 – Graben, Phragmites-Röhricht; Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: ca. 0,2595 ha; Entfernung: ca. 28 m
- RUE09881 – Feuchtgrünland, aufgelassen, Phragmites-Röhricht; Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: ca. 0,0200 ha; Entfernung: ca. 5 m

- RUE09883 – Feuchtgrünland, Phragmites-Röhricht; Röhrichtbestände und Riede; Gesamtfläche: ca. 0,1273 ha; Entfernung: ca. 25 m
- RUE09885 – temporäres Kleingewässer, Torfstich, Großseggenried; Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: ca. 0,0132 ha; Entfernung: ca. 32 m

Die Biotope befinden sich jenseits des Deichs, mit Ausnahme von RUE09881, welches sich im unmittelbar südlich angrenzenden Flurstück befindet. Die Biotope jenseits des Deichs sind auf Grund ihrer Entfernung und der Trennung durch den Deich nicht vom Vorhaben betroffen. Das Biotop RUE09881 befindet sich innerhalb eines privaten Grundstücks, welches bereits einer jahrelangen Wohnnutzung unterliegt. Innerhalb der Biotopfläche befinden sich u.a. Obstbäume und Zierpflanzen. Eine naturnahe Ausprägung der ausgewiesenen Biotopfläche ist nicht gegeben. Daher ist es fraglich, ob das Biotop als noch existent angesehen werden kann. Allgemein sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen des Biotops absehbar, die den derzeitigen Beeinträchtigungsstand überschreiten würden.

Weiter entfernt liegende Biotope sind auf Grund der Geringfügigkeit der Planung und der umgebenden Nutzungen, die sich ebenfalls potenziell auf diese Biotope auswirken sowie generell der trennenden Wirkung des Landesschutzdeichs nicht vom Vorhaben betroffen.

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen der Auswertung von Luftbildern, Aufnahmen des Kartierberichts vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock vom 22.02.2024 sowie einer Begehung der Fläche und wurde gemäß der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013/Heft 2, nachfolgend [2]) durchgeführt.

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebiets kartiert:

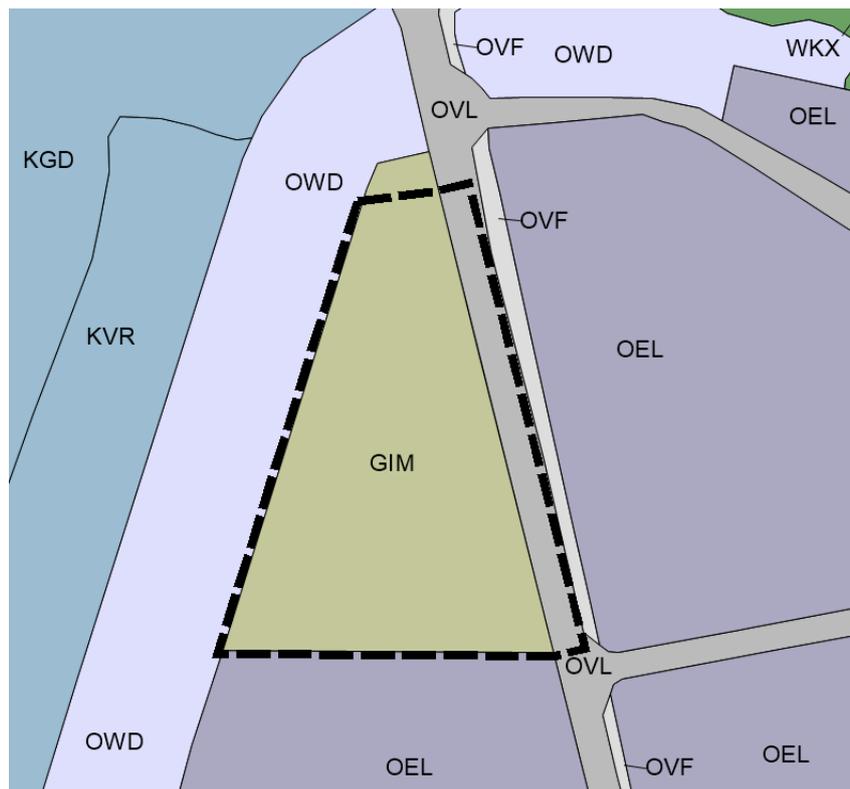


Abbildung 11: Biotoptypenkartierung) innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung (unmaßstäblich)

Legende:

WKX – 1.8.5 Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte

KGD – 3.1.6 Gestörtes Salzgrünland (§)

KVR – 3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (§)

GIM – 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

OEL – 14.4.2 Lockerer Einzelhausgebiet

OVF – 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg

OVL – 14.7.5 Straße

OWD – 14.9.1 Deich/ Damm

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es lediglich zu einem Eingriff in die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des intensiv genutzten Grünlands sowie der Verkehrsfläche. Der flächige Eingriff wird nachfolgend gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet.

4.7 Fauna

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsteingang und liegt unmittelbar an der Hauptstraße des Ortsteils Thiessow. Er grenzt zu zwei Seiten von Wohn- bzw. Verkehrsflächen an. Die bewirtschaftete Grünlandfläche bietet vor allem Bodenbrütern mögliche Habitatstrukturen. Die angrenzend stehenden Bäume und Gebäude können ebenfalls von Gehölz- sowie von Gebäudebrütern als Quartiere genutzt werden. Auch gebäudebewohnende Fledermausarten sind im näheren Umfeld nicht auszuschließen. Hinzu kommen potenzielle Habitatgewässer für Amphibien innerhalb des Untersuchungsraums (200 m) des Plangebiets.

Im Rahmen einer detaillierten Gebietsuntersuchung wurde im Februar 2024 eine Potenzialanalyse durchgeführt und ein darauf aufbauender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase, Rostock* erstellt. Im Zuge der vorausgegangenen Potenzialanalyse wurden das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung hinsichtlich der Artengruppen Fledermäuse, Brut- und Rastvögel, Amphibien und Reptilien auf mögliche vorhandene Habitatstrukturen untersucht.

Für Fledermäuse konnten innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Quartiersstrukturen festgestellt werden. Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdgebiet ist auf Grund der angrenzenden Gebäude, Einzelbäume den nordöstlich liegenden Waldflächen jedoch nicht vollständig auszuschließen. Für gehölz- oder gebäudebezogene Brutvögel sind ebenfalls keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Lediglich für Bodenbrüter besteht innerhalb der gemähten bzw. beweideten Grünlandfläche ein Habitatpotenzial. Für das Plangebiet ist eine mittlere bis hohe Bedeutung für Rast- und Zugvögel ausgewiesen. Auf Grund der geringen Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung und der sich daraus ergebenden Störkulisse ist jedoch von keiner intensiven Annahme dieser Flächen durch Rast- und Zugvögel auszugehen. Für Amphibien weist der Geltungsbereich keine geeigneten Landhabitats auf. Im Untersuchungsbereich des Vorhabens sind jedoch mehrere Kleingewässer vorhanden, sodass zumindest Wanderbewegungen durch das Plangebiet hindurch nicht auszuschließen sind. Vorkommen von Reptilien sind auf Grund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Beschreibung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung betroffener oder potenziell betroffener Arten sowie ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden:

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V 1

Maßnahme Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm

Begründung Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Zielarten Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme V 2

Maßnahme Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. September und 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 3

Maßnahme Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al.2022) einzusetzen.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme V 4

Maßnahme Der Baustellenbereich ist auf der gesamten Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind mindestens 2 selbstleerende Fangeimer (z.B. Orthab Kleintiertunnel) aufzustellen. Der Zaun ist während der Dauer der Bauarbeiten fängig zu halten.

Begründung Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zielarten Amphibien

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ nicht erforderlich.

4.8 Landschaftsbild

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds nach den Kriterien *Vielfalt*, *Eigenart* und *Schönheit* bewertet. Gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala wurde der innerhalb des Untersuchungsgebiets anzusprechende Landschaftsbildraum *Wiesenniederung zwischen Middelhagen und Klein Zicker* (Nr. III 7-3) der Stufe *sehr hoch* (Stufe 5) zugeordnet (LAUN 1996). Der Landschaftsbildraum umfasst dabei große Teile der tieferliegenden Ebenen südwestlich von Göhren und Lobbe und nördlich von Thiessow sowie die Ortslagen Klein Zicker und Groß Zicker (südlich der *Bodenstraße*). Dabei überwiegt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung, stellenweise erscheint die Landschaft vollständig ausgeräumt. In den größeren Siedlungen treten zunehmend Fremdenverkehrsnutzungen in Form von Ferienwohnungen und Freizeitangeboten/ Tourismuseinrichtungen in Erscheinung, die kleineren Ortslagen weisen einen überwiegend traditionellen Charakter auf. Innerhalb der Landschaft stellen vor allem die teils alleegesäumten Landstraßen und sonstigen Verkehrswege deutliche Zäsuren dar, Wälder treten nur vereinzelt auf.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen innerhalb der Randlage einer dörflichen Siedlungsstruktur. Das lokal bestehende Landschaftsbild wird vor

allem durch den Siedlungsbereich der Ortslage Thiessow, den Hochwasserschutzdeich und die westlich liegenden Grünland- und Röhrichtflächen geprägt. Die innerhalb des Plangebiets liegende Grünlandfläche ist nicht bzw. nur in sehr geringem Maße an der Landschaftsbildprägung beteiligt.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es durch den Neubau eines Wohnhauses mit Nebenanlagen zu einer geringfügigen Änderung hinsichtlich der Bebauung und damit zu geringfügigen Veränderungen im Ortsbild. Die Gebäudehöhe sowie die Außengestaltung orientieren sich dabei an den angrenzend vorhandenen Gebäuden. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Pflanzverpflichtung für zwei Einzelbäume schafft einen weichen Übergang in das Ortsbild von Thiessow und bindet neue die Bebauung in die Umgebung ein. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sowie die räumliche Wirkung des Landesschutzdeichs ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umsetzung des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten.

4.9 Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet liegt in einer Region mit touristischer Prägung und vereinzelter Aspekte der Landwirtschaft und der Fischerei/ Seefahrt. Die umgebenden Bodden- und Küstenbereiche sowie die Küstenwälder werden von den Menschen als Erholungsräume genutzt. Dem Plangebiet selbst wird auf Grund seiner Eigenschaften und seiner derzeitigen Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion zugeschrieben.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von einem Wohnhaus mit Nebenanlagen zum dauerhaften Wohnen (ohne Ferienhausnutzung) vor. Durch die Errichtung des Wohnhauses mit einer entsprechend erholungsfördernden Grundstücksnutzung wird ein Teil der bisher ausschließlich intensiv genutzten Grünlandfläche der menschlichen Erholung anteilig zugänglich gemacht. Das Vorhaben stärkt somit in sehr geringem Maße die menschliche Erholung.

Negative Auswirkungen auf nahe oder weiter entfernt liegende Erholungsräume sind nicht absehbar.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Plangebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt in geringem Maße zu einer leichten Erhöhung der lokalen Bebauung und somit auch zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebiets. Eine versiegelungsbedingte Verstärkung von Hitzestress-Effekten ist auf Grund der Geringfügigkeit der Bebauung dennoch nicht absehbar. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung oder Feriengäste hervorzurufen.

4.10 Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme des Risikos eines Störfalls sowie zu keiner Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.11 Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung bestehen keine Denkmale oder andere Kultur- und Sachgüter von historischer Bedeutung. Belange des Denkmalschutzes nach DSchG M-V werden dahingehend nicht berührt.

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Dennoch ergeht für den Baustellenbetrieb folgender Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Des Weiteren sind keine besonders schützenswerten historischen Landnutzungsformen (Weinbergterrassen, Streuobstwiesen, Torfstiche etc.) oder Ortsbildprägende Strukturen (Altstädte, Plätze, Silhouetten) vom Vorhaben betroffen.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.U. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich.

Zudem liegt für das Gemeindegebiet der Gemeinde Mönchgut eine Baumschutzsatzung vor.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einzel- oder Alleebäume vorhanden. Bäume außerhalb des Plangebiets werden nicht beeinträchtigt. Eine entsprechende Betroffenheit entfällt daher.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Erfassung der betroffenen Biotoptypen erfolgte auf Basis der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013). Die Bewertung des Eingriffs in diese Biotoptypen erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HZE 2018).

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Bio- toptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biotoptypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biotoptypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich nach HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Dem betroffenen Biotoptyp OVL wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund einer vollständigen Versiegelung der Straße wird für den Biotoptyp OVL ein Biotopwert von 1 festgesetzt.

Dem betroffenen Biotoptyp GIM wird die Wertstufe 1 zugeordnet, was einem Biotopwert von 1,5 entspricht.

Die Flächen des Biotoptyps OVL werden auch nach Umsetzung des Vorhabens in gleicher bzw. gleichartiger Ausprägung vorliegen, weshalb für diesen Biotoptyp keine Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust festzustellen sind.

Ergänzend zum Biotopwert wird die Lage des Plangebiets selbst sowie dessen nähere Umgebung in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand des Plangebiets zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Plangebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservats BRN-1 *Südost-Rügen* und des Landschaftsschutzgebiets (LSG) 084 *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, weshalb ein Grundwert von 1,25 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Plangebiets im Bereich der Siedlungsstruktur der Ortslage Thiessow kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Plangebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 1,00 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	9.3.2	2.024,36	1	1,5	1,00	3.036,54
Gesamt		2.024,36				3.036,54

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Wirkungsbereichs sind keine Flächen von Biotoptypen mit der Wertstufe 3 vorhanden, die nicht bereits durch die bestehenden Nutzungen beeinträchtigt werden. Somit werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	--

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit ca. 398 m² in Form von Verkehrsflächen versiegelt.

Die zusätzliche Versiegelung, die sich aus dem Neubau des geplanten Wohnhauses ergibt, liegt bei ca. 448 m². Aus den zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich folgende Rechnung:

448,00 m ²	x	0,5	=	224,00 [m ² EFÄ]
0,0 m ²	x	0,2	=	0,00 [m ² EFÄ]
gesamt:				224,00 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.036,54		0,00		224,00		3.260,54

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **3.261 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**.

5.2 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Es sind keine Kompensationen hinsichtlich des Eingriffs in den lokalen Einzelbaumbestand notwendig.

Kompensation des flächigen Eingriffs

Der flächige Eingriff wird sowohl in Form einer Realkompensation (Pflanzung von 2 Einzelbäumen) sowie in Form einer Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto erfolgen.

Kompensation durch Realkompensation

Im Zuge der Kompensation des vorhabenbedingten Eingriffs soll auf der im Norden des Plan- gebiets befindlichen Grünfläche die Pflanzung von 2 Einzelbäumen (Kompensationsmaßnahme A 1) erfolgen. Die entsprechende naturschutzfachliche Aufwertung geht in die Gesamtbilanz ein. Die Maßnahme folgt dabei den Vorgaben der HZE.

Kompensationsmaßnahme A 1: Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (ge- mäß Maßnahme 6.22 der HZE)

Anforderungen für Anerkennung:

- Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baum- schutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinn- voll erscheint
 - o Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Ve- getationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils gel- tenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanz- ung
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, hori- zontal doppelte Ballenhöhe
 - Baumscheiben: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch befestigten Pflanzstreifen 2,5 m
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obst- bäume 10/12 cm
 - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
 - o Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß der HZE:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. – 5. Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
- Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²
- Gesamtfläche: 50 m² (2 Einzelbäume je 25 m² Grundfläche)
- Kompensationswert: 1,0

- Die ermittelten Kompensationsflächenäquivalente bei Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahme werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen und ihre ermittelten Kompensationsflächenäquivalente

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
A1 – Anpflanzung von 2 Einzelbäumen und Baumgruppen (gemäß Maßnahme 6.22 der HZE)	50,00		1,0		50,00
gesamt	50,00				50,00

Durch die Maßnahme A 1 werden 50,00 m² KFÄ erbracht. Der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 3.261 m² EFÄ kann durch die Umsetzung der Maßnahme nicht vollständig abgedeckt werden. Es verbleibt Restkompensationsbedarf in Höhe von (aufgerundet) **3.211 m² KFÄ**.

Kompensation durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die geplante Kompensationsmaßnahme nicht vollständig kompensiert werden. Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsbedarfs in Höhe von (aufgerundet) 3.211 m² KFÄ ist der zuständigen UNB gegenüber nachzuweisen. Vorgeschlagen wird die Abbuchung von einem anerkannten Ökopunktekonto, welches sich in der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland* befindet. Geeignet wäre das Ökokonto BRASOR-002 *Ackerbrache mit Nutzungsoption Weide bei Groß Zicker (NSG Mönchgut)*, welches nach aktuellem Stand noch über Äquivalente im Umfang von 6.561 m² KFÄ verfügt. Der zu erbringenden Kompensationsbedarf in Höhe von 3.211 m² KFÄ kann durch das vorgeschlagene Ökokonto vollständig abgedeckt werden.

5.3 Gesamtbilanz (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der rechnerisch ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft wird dem Wert der Kompensationsmaßnahme A 1 sowie der Einzahlung in das anerkannte Ökopunktekonto BRASOR-002 gegenübergestellt.

Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]		Kompensationsmaßnahme A 1 [m ² KFÄ]		Einzahlung Ökopunktekonto [m ² KFÄ]		verbleibender Kompensationsbedarf [m ² KFÄ]
3.261	-	50,00	-	3.211	=	0,00

Durch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme und die Einzahlung in das benannte Ökopunktekonto kann der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf vollständig kompensiert werden. Gegenüber der UNB ist ein Nachweis der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A 1 sowie der Abbuchung der Ökopunkte vom benannten Ökokonto zu erbringen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 3.261 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (intensiv genutzte Grünlandfläche, angrenzend zu Deich und Straße, anteilig begrenzt durch Zäune) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB praktiziert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

Durch die Nutzung einer intensiv genutzten Grünlandfläche kommt es zu einem Eingriff in eine Fläche von verhältnismäßig geringem ökologischem Wert. Auf die Bebauung von hochwertigen Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird verzichtet. Zudem besteht Anschlussmöglichkeit an eine vollständige Erschließung, sodass keine großflächigen Erschließungsstraßen notwendig sind.

Im Zuge des Planungsprozesses wurde die zulässige Bebauung von ursprünglich gewünschten zwei Einzelhäusern auf ein Einzelhaus reduziert.

Gemäß den Aussagen des Artenschutzfachbeitrags sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen (V) bzw. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (CEF) durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen,
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.
- V 2** Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. September und 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
- V 3** Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.
- V 4** Der Baustellenbereich ist auf der gesamten Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind mindestens 2 selbstleerende

Fangeimer (z.B. Orthab Kleintiertunnel) aufzustellen. Der Zaun ist während der Dauer der Bauarbeiten fängig zu halten.

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind zur Einhaltung des Artenschutzrechts für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen lassen sich die faunistisch relevanten Eingriffe vollständig vermeiden bzw. erheblich minimieren.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgefüge der Ortslage Thiessow. Es grenzt an die südlich und östlich liegenden Siedlungsstrukturen an, die geplante Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise in den lokalen Gebäudebestand weitestgehend ein. Durch die Verwendung einer bereits anthropogen vorgeprägten und in Nutzung befindlichen Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung soll die bereits intensiv genutzte Fläche mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen ortstypisch bebaut werden. Die Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte möglicherweise den zusätzlichen Neubau einer entsprechenden Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher nicht genutzten, naturnahen Flächen zur Folge. Alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sind stark eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.4 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Kartierung vor Ort erstellt. Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte eine flächendeckende Biototypenkartierung. Anschließend erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe. Ein Einzelbaumbestand war in dieser Planung nicht zu erfassen und dokumentieren. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotop etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden eine Potenzialanalyse hinsichtlich der Vorkommen von Fledermausarten, Brutvögeln, Amphibien und Reptilien durchgeführt und ein Artenschutzfachbeitrag vom Büro *Biologische Studien Thomas Frase*, Rostock erstellt. Die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/*

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen/ Hinweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot A1

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei mittel- oder großkronige Laubbäume – Artenauswahl gemäß Baumliste – in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist ein langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen.

In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Baumliste:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Ergänzender Hinweis zur Klimawandelanpassung

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (in Anlehnung an die in AFB aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

V 1 Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:

- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaße hinaus gehen,
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten,
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

V 2 Die Baufeldfreimachung inklusive Baumfällung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. September und 01. März begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

V 3 Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen.

V 4 Der Baustellenbereich ist auf der gesamten Südseite durch einen Amphibienschutzzaun abzusperren. Auf der baustellenzugewandten Seite sind mindestens 2 selbstleerende Fangeminer (z.B. Orthab Kleintiertunnel) aufzustellen. Der Zaun ist während der Dauer der Bauarbeiten fängig zu halten. Alternativ können mindestens 2 Überstiegshilfen modelliert und während des Baus in Funktion gehalten werden.

7 Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ in der Gemeinde Ostseebad Mönchgut, Ortslage Thiessow, ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer/ Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 3.261 m² EFÄ können durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A 1 sowie durch die Einzahlung in das Ökopunktekonto BRASOR-002 vollständig ausgeglichen werden.

Fällungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Einzel- oder Alleebäumen liegen nicht vor, eine entsprechende Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand entfällt daher. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Negative Summationswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben oder Planungen entstehen nicht. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft. Eine erhebliche Betroffenheit von weiteren Schutzgebieten (GGB, VSG, LSG, NSG, Biosphärenreservat) ist ebenfalls nicht ersichtlich.

Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	gering negativ	•	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Ostseebad Mönchgut, Oktober 2024

8 Quellenverzeichnis

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweisse zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018
- [2] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Stand: September 2024 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Anhang 1: Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchung BP Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ – Versickerung von Niederschlagswasser (Projektnummer 02/010/24) vom 10.09.2024; Ingenieurbüro Weiße, Bergen auf Rügen

Anhang 2: Faunistische Gutachten

Dokumentation der Begehung und Potentialanalyse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“ vom 22.02.2024; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Artenschutzfachbeitrag (AFB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Deich – Hauptstraße Thiessow“; vom 26.02.2024; Biologische Studien Thomas Frase, Rostock

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V 2023, S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. 2022 I S. 2240).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), zuletzt geändert am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006).

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**)(ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), zuletzt geändert am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013).