

**Satzung**  
**der**  
**Gemeinde Thesenvitz**  
**über die**  
**1. Ergänzung des**  
**B-Planes Nr. 1**  
**„Wohngebiet Thesenvitz“**

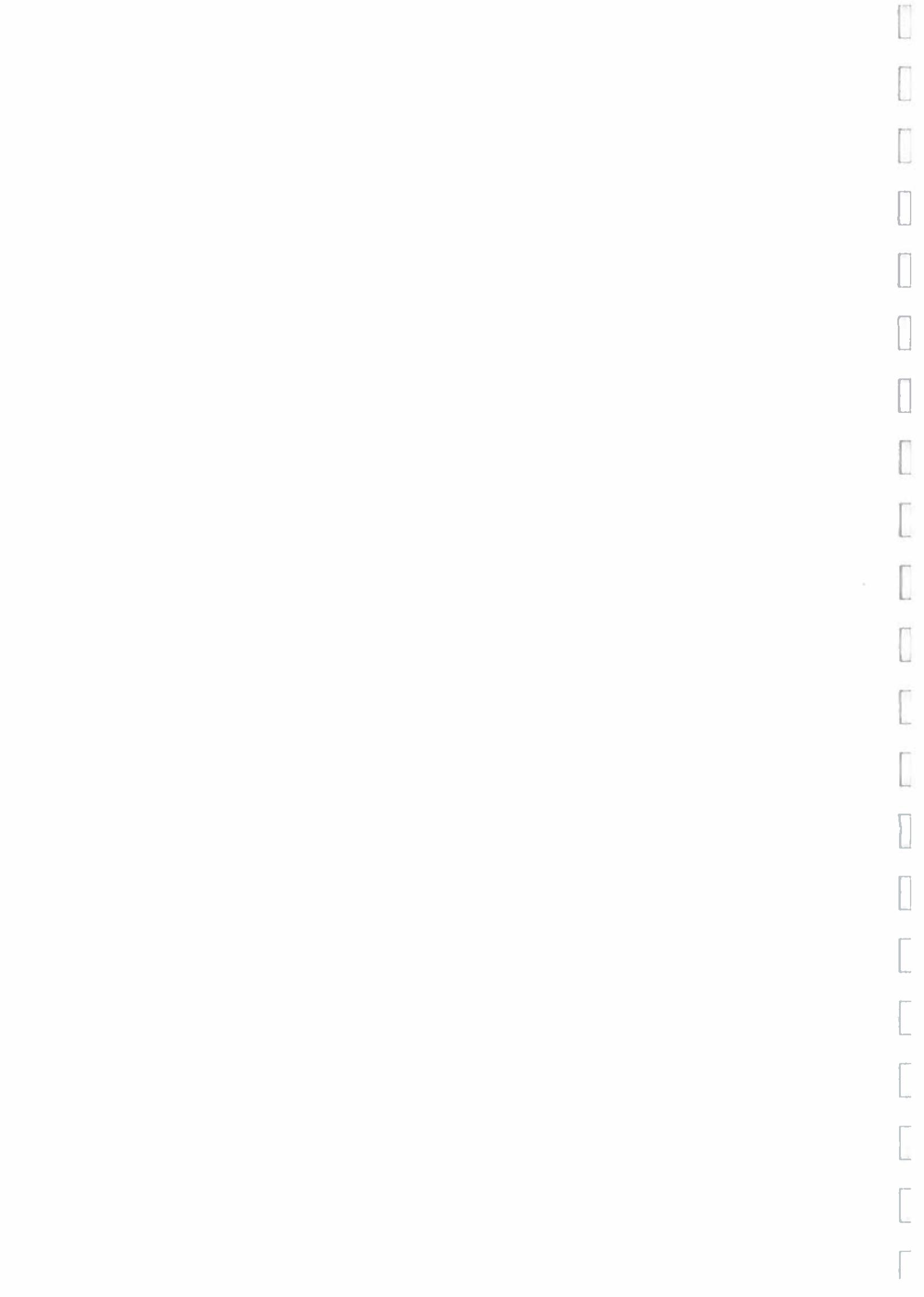
**- Amt Bergen-Land -**  
**Industriestraße 10**  
**18528 Bergen auf Rügen**

**Satzung**

**arno mill**  
**ingenieure**



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 03838 - 24137 FAX 03838 - 250558



**Satzung**  
**der**  
**Gemeinde Thesenvitz**  
**über die**  
**1. Ergänzung des**  
**B-Planes Nr. 1**  
**„Wohngebiet Thesenvitz“**

**- Amt Bergen - Land -**  
**Industriestraße 10**  
**18528 Bergen auf Rügen**



**arno mill**  
**ingenieure**



DIPL.-ING (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL 03838 - 24137 FAX 03838 - 250558

# **Satzung der Gemeinde Thesenvitz über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Thesenvitz"**

**Planvorhaben:** 1. Ergänzung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“  
Ortsteil Thesenvitz

**Gemeinde:** Amt Bergen - Land  
Gemeinde Thesenvitz  
Industriestraße 10  
18528 Bergen auf Rügen

**Planverfasser:** arno mill ingenieure  
Dipl.- Ing. M. Knittel  
Markt 25  
18528 Bergen auf Rügen

## **Begründung**

**zur Satzung der 1. Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet  
Thesenvitz“**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Beschlussfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
<b>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>5</b>
<b>4. Historie</b>	<b>6</b>
<b>5. Angaben zum Plangebiet und der Umgebung</b>	<b>6</b>
<b>6. Städtebau und baulicher Entwurf</b>	<b>7</b>
<b>7. techn. Ver- und Entsorgung, Erschließung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
7.1 Energieversorgung	8
7.2 Trinkwasserversorgung	9
7.3 Schmutzwasserentsorgung	9
7.4 Niederschlagswasserentsorgung	10
7.5 Kommunikationsanlagen	12
7.6 Gasversorgung	12
7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	12
7.7.1 Straßenerschließung	12
7.7.2 Stellplätze	13
7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten	13
7.9 Löschwasserbereitstellung	13
<b>8. Schutzgebiete und -objekte</b>	<b>14</b>
8.1 Trinkwasserschutz	14
8.2 Immissionsschutz	14
8.3 Denkmalschutz	18
8.4 Baugrund/ Hydrogeologie	19
8.5 FFH – Gebietsvorschläge	19
8.6 Gewässerschutz	19
<b>9. Grünordnungsplan</b>	<b>20</b>
9.1 Allgemeines	20
9.1.1 Aufgabe des Grünordnungsplanes	20
9.1.2 Übergeordnete Planungen	20
9.2 Naturschutzrechtliche und andere Belange	21
9.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung	21
9.4 Grundlage und Methode der Bewertung	22
9.5 Bilanzierung	22
9.5.1 Boden/ Geologie/ Relief	22
9.5.2 Klima	23
9.5.3 Wasserhaushalt	23
9.5.4 Landschaftsbild	24
9.5.5 Biotoptypen	24
9.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28
9.7 Festsetzungen und Maßnahmen	29
9.8 Zusammenfassung der Grünordnung	30
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>31</b>
<b>Anlagen</b>	
- Karte „Lage im Raum“; Übersichtsplan GOP; Baugrunduntersuchung	

## **1. Beschlussfassung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Thesenvitz hat die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ in einer öffentlichen Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang bekannt gemacht.

Im Verfahren der Bearbeitung des Entwurfes wurden die Anregungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung dahingehend berücksichtigt, dass der Geltungsbereich des B-Planes auf ca. 0,2 ha reduziert wurde. Die südlichen Grundstücksbereiche der Flurstücke 313 und 314 sind mit dem Entwurf nicht mehr Bestandteil dieser 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“.

Im weiteren Bearbeitungsverfahren erfolgte ebenso die Berücksichtigung der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landkreis Rügen, im Gegensatz zum Vorentwurf die Grundstückszufahrt aufgrund des Alleenschutzes südlich zu verschieben. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Allee durch die bauliche Herstellung der Zufahrt ausgeschlossen werden.

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

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung erforderlich ist sowie, dass die Ergänzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, dass derzeit nicht bebaut, aber nach heutigen Gesichtspunkten teilweise erschlossen ist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Thesenvitz besitzt keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde den § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB „... ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. ...“ für diese Ergänzung zur Anwendung zu bringen.

Diese Form der Bauleitplanung, über einen selbstständigen Bebauungsplan war und ist ein für kleine Gemeinden in ländlichen Räumen durchaus geeignetes Planungsmittel. Dabei muss der selbstständige Bebauungsplan nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen. Dies vor allem dann nicht, wenn in den nicht beplanten Teilen auch keine städtebaulichen Fragen zu regeln sind. Dabei können auch mehrere selbstständige Bebauungspläne erlassen werden, sofern sie als städtebauliche Entwicklungsgrundlage für die gesamte Gemeinde ausreichen.

Dieses trifft für die Gemeinde Thesenvitz zu. Mit ihren insgesamt 965 ha Gesamtfläche hat sie lediglich 4 Ortsteile - Thesenvitz, Lipsitz, Ramitz und Ramitz-Siedlung. Bei Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung der Leitparagrafen des BauGB ist für die drei letztgenannten Ortsteile eine Sicherung im Rahmen des Bestandsschutzes notwendig und auch gewollt. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass hier die Entwicklungsbereiche für die Gemeinde Thesenvitz zu finden und somit zu sichern sind. Diese Ortsteile sind Außenbereichsstandorte und würden mit einem Flächennutzungsplan auch als solche erfasst werden (Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft – keine Entwicklungsbereiche). In ihnen ist die Entwicklung im Rahmen des § 35 BauGB möglich und auch erlaubt, allerdings bedarf es dazu keines Flächennutzungsplanes, der § 35 BauGB ist hier alleinwirksam. Die o. g. Entwicklung belegen auch die Statistiken der letzten Jahren zur

Entwicklung der Einwohnerzahlen oder das Baugeschehen. Seit 1990 sind hier z. B. die Einwohnerzahlen rückgängig oder haben ihren Stand gehalten. Einwohnerzuwachs ist in keinem dieser drei Ortsteile bis 2002 erfolgt. Das Interesse der Gemeinde und der Bürger liegt hier eindeutig in der Entwicklung des Hauptortes Thesenvitz.

Aus den letzten 12 Jahren, die ohne Frage entscheidend in der Entwicklung gewesen sind, ist zu erkennen, dass die Gemeinde ihre Entwicklung für „das Wohnen“ vollziehen wird und dieses auch vornehmlich im Hauptort Thesenvitz. Dabei sind, wie bei den meisten Gemeinden der Insel Rügen die Faktoren der privaten touristischen Vermietung zu berücksichtigen, aber Entwicklungsbedarf für andere Wirtschafts-, Handels-, Gewerbe- oder Infrastruktureinrichtungen zeichnen sich derzeit nicht ab und werden auch mittelfristig nicht erwartet. Das heißt nicht, dass solche Einrichtungen nicht in der Gemeinde Thesenvitz ihren Platz gefunden haben, allerdings beschränkte sich diese Entwicklung auf den Bestand.

Um nunmehr die städtebauliche Ordnung für die Gemeinde festzuschreiben, bedarf es der Sicherung von Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau mit einem internen Anteil an Kapazitäten für die touristische Privatvermietung und dieses mit Bezug auf den Hauptort Thesenvitz. Die hier zu sichernden Kapazitäten lassen bei der ländlichen Gemeinde keinen dringenden Bedarf für einen vorbereitenden Bauleitplan, also Flächennutzungsplan erkennen, die Entwicklung der Gemeinde und damit ihre städtebauliche Ordnung kann auch über selbstständige Bebauungspläne problemlos abgesichert werden.

Um dieses Ziel abzusichern hat die Gemeinde den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ aufgestellt und bereits zu ca. 90% umgesetzt. Der südliche Eingangsbereich des Hauptortes wurde mit diesem Plan aufgegriffen, städtebaulich geordnet und sinnvoll weitergestaltet. Aus ihm sind bis heute ca. 25 Wohnhäuser entstanden, die fast ausschließlich durch einzelne Familien bewohnt werden. Betrachtet man dieses im Zusammenhang mit dem gegenüberzustellenden Bezugszeitraum (Nachholbedarf für den Anfang der 90-er Jahre mit berücksichtigt) so sind aus diesem rechtskräftigen B-Plan pro Jahr 1- 2 Wohneinheiten entstanden.

Um nunmehr diese begonnene Entwicklung nicht zu unterbrechen, hat die Gemeinde das Erfordernis für weitere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau ermittelt und die Aufstellung eines B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet Thesenvitz Nord“ beschlossen. Dieser Plan befindet sich parallel zu dieser 1. Ergänzung des bestehenden B-Planes Nr. 1 in Aufstellung und soll eine Entwicklung für 9 Wohngebäude mit maximal 2 WE je Wohngebäude ermöglichen.

Um nunmehr das gesamte Verfahren der städtebaulichen Ordnung des Ortes Thesenvitz vollständig zu behandeln, hat die Gemeinde sich für die 1. Ergänzung des fortgeltenden B-Planes Nr. 1 um 1 Grundstück entschlossen, um damit zielgerichtet die Ortseingangssituation Thesenvitz von Süden kommend, harmonischer zu gestalten. Derzeit ist der Ortseingang durch versetzt angeordnete bauliche Anlagen in der ersten Hausreihe geprägt. Dieser Situation soll und kann diese 1. Ergänzung derart angepasst werden, dass mit der Festsetzung eines Baufeldes ein harmonisch gestalteter Ortsrand entsteht. Dabei hat die Gemeinde einen ungefähren Grenzverlauf der letzten maßstabbildenden baulichen Anlagen angenommen und das Baufeld für 1 Gebäude mit maximal 2 WE festgesetzt. Dabei hat die Bebauung einen Bezug zur Dorfstraße, bildet mit den angrenzenden baulichen Anlagen einen gemeinsamen Ortseingang und „rundet“ den Ort sinnvoll ab.

Somit hat die Gemeinde Thesenvitz ihre Entwicklung mittels der selbstständigen B-Planung (B-Plan Nr. 1 + 1. Ergänzung sowie B-Plan Nr. 2 in Aufstellung) abgesichert. Für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist dieses ausreichend, da für die Gemeinde eine Fortentwicklung nur im Hauptort und nur im Sinne von Wohnnutzungen abzusichern ist. Für die anderen Ortsteile erfolgt die weitere Nutzung lediglich im Bestand und seinen Nutzungen, unter Anwendung des § 35 BauGB.

Dieser B-Plan bedarf nach den Regelungen des BauGB der Genehmigung durch eine Behörde. Mit dem Baugesetzbuchausführungsgesetz (AG-BauGB M-V) ist die Aufgabe der Genehmigung von Bebauungsplänen nach § 10 Abs. 2 BauGB den Landkreisen für kreisangehörige Gemeinden, wie z. B. Thesenvitz übertragen worden.

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

Durch die 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ soll das Baurecht für die geplanten Vorhaben hinsichtlich einer Wohnnutzung gesichert werden. Dabei wird die Zulässigkeit für 1 Einzelgebäude (1 Baufeld) mit maximal 2 WE mit den notwendigen Stellplätzen, Befestigungen und Zuwegungen gesichert.

Die Errichtung dieser baulichen Anlage wird mittels Baufeldfestsetzung sowie den entsprechenden städtebaulichen textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung abgesichert. Dabei ist zur Absicherung des Entwicklungszieles die Errichtung von einem Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt worden.

Da für das Gebäude noch keine konkreten abschließenden Planungsvorstellungen vorliegen, wurden die gestalterischen Festsetzungen/ Örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine gewisse Freiheit für den Bauherren besteht, allerdings die Einpassung zum vorhandenen Ortsbild gewährt ist (Art und Maß der prägenden angrenzenden Bebauung wurde aufgegriffen auch in Anlehnung an die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 1 und 2). Durch die erfolgten Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften stellt sich der Bebauungsplan deutlich vorhabenkonkret auf einen vorliegenden Wohnungsbedarf und die gestalterischen Vorstellungen/ Forderungen des natürlichen Umfeldes/ der Gemeinde ein. Es werden bauliche Anlagen derart gesichert, dass sie die zulässigen Nutzungen aufnehmen können bzw. dem Umfeld entsprechen. Städtebauliche und gestalterische Strukturen des Umfeldes wurden ebenfalls unter Berücksichtigung der beachtenswerten Kriterien festgesetzt. Mit diesem B-Plan wird die städtebauliche Ordnung des Ortes Thesenvitz aufgegriffen, fortgeführt und für diesen Planbereich abschließend hergestellt.

Durch die situationsgerechte Ausrichtung der geplanten baulichen Maßnahme und deren Nutzung entsprechend der durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 bereits umgesetzten angrenzenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang befindet, zumal es sich lediglich um eine maximale Kapazität von 2 WE handelt, die nach Auffassung der Gemeinde Thesenvitz auch unter Bezug auf die berührte Örtlichkeit keine raumordnerische Relevanz entfaltet. Die Gemeinde hält diese Planung für verträglich. Dieser Sachverhalt wurde mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bestätigt: „Die mit dieser B-Planergänzung beabsichtigte Sicherung (1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten) der Ortseingangssituation von Thesenvitz entfaltet gemäß § 3 Abs. 6 Raumordnungsgesetz keine Raumbedeutsamkeit.“

Die Gemeinde sieht, auch unter Berücksichtigung ihrer abgeschlossenen und laufenden Bauleitplanungen, ihre Gesamtentwicklung städtebaulich vertretbar abgesichert. Für die Wohnungsbauvorhaben ist die Anbindung an die bestehende Ortslage mit ihrer Erschließung und Infrastruktur von hohem städtebaulichen Gewicht. Mit dieser Planung erfüllt die Gemeinde Thesenvitz ihre hoheitliche Aufgabe der Sicherung der Wohnbedarfsflächen in einem angepassten Maßstab.

Bei Betrachtung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern wird eine Übereinstimmung mit den Zielen

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

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

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

im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung eingestellt und berücksichtigt.

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

#### **4. Historie**

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut. Es handelt sich um eine grüne Freifläche die direkt an die Ortsbebauung anschließt. Das Gebiet liegt im südlichen Ortsausgangsbereich Thesenvitz und schließt an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteiles Thesenvitz an.

In der Vergangenheit wurde bereits der Versuch unternommen eine Baugenehmigung für das Wohngebäude auf diesem Grundstück zu erlangen. Das Ziel konnte bisher nicht erreicht werden – die Ablehnung wurde mit dem Fehlen eines gemeindlichen Planungswillens der Gemeinde auf der Basis der Auseinandersetzung mit den berührten öffentlichen Belangen angegeben. Diese 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 erfüllt nach Fertigstellung den oben benannten Fakt, so dass für das Vorhaben Baurecht erlangt wird.

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

Das Plangebiet der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im Süden des Ortsteiles Thesenvitz (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 0,2 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Norden durch die Ortsbebauung, im Osten durch die Dorfstraße mit anliegender Wohnbebauung, im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft sowie im Westen/ Nordwesten durch weitere Ortsbebauung begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke der Gemarkung Thesenvitz,  
Flur 1:

Flurstücke 313 (z. T.), 314 (z. T.), 88 (z.T.).

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ eben und bewegt sich zwischen ca. 18,0 m und ca. 17,50 m ü. HN. Das natürliche Bodenrelief soll durch die Realisierung der Maßnahmen in

seinen groben Zügen nicht verändert werden. Das einzelne Bauvorhaben sollen sich in das vorhandene Gelände einfügen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Nachrichtlich zu übernehmende Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Plangebiet berührt keine Waldflächen oder die entsprechende Schutzabstände dazu.

## **6. Städtebau und baulicher Entwurf**

Das Plangebiet wird derzeit nicht durch bauliche Anlagen gekennzeichnet, es wird aber durch angrenzenden baulichen Anlagen, die aus der Umsetzung des B-Planes Nr. 1 entstanden sind, geprägt. Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung sind durch zeichnerische wie textliche Festsetzungen gesichert.

Eine Prägung durch die zusammenhängende Wohnbebauung der Ortslage Thesenvitz ist durch die gegenüberliegende und angrenzende Wohnbebauung gegeben.

Das geplante Hauptgebäude orientiert sich in Maß und Gestaltung ebenfalls nach der Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild sowie die vorhandene Wohnbebauung des Ortes und dem anstehenden Bedarf. Das Gebäude soll den heutigen Anforderungen sowie dem Zeitgeist Rechnung tragen, andererseits aber auch dem zukünftigen Bauherrn gestalterischen Spielraum für persönliche Vorstellungen überlassen.

Das Gebäude soll eingeschossig mit einem Sattel-/ Walm- oder Krüppelwalmdach errichtet werden. Für das Dach sowie die Fassade sind gestalterische Vorgaben erteilt worden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen den im Ort vorzufindenden Rahmen für Wohngebäude. Die Möglichkeiten von gestalterischen Elementen über Dach- und Gebäudeeinschnitte, einer individuellen Farb- und Materialgestaltung von komplementären Elementen sind ebenfalls gegeben. Durch die Baufensterfestsetzung kann das Hauptgebäude nur in offener Bauweise errichtet werden.

Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine dem Ort angepasste Bebauung ermöglicht. Die gewachsenen Strukturen werden aufgegriffen und finden sich in dem zukünftigen Vorhaben wieder. Die Gemeinde hat sich zur Wahrung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert. Das B-Plangebiet (1. Ergänzung) gestaltet den südlichen Ortseingang Thesenvitz abschließend, wobei vorhandene Wohnbebauungen (-nutzungen) miteinander verbunden werden und die Flächen städtebaulich sinnvoll einer dem Ort entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Dieses passiert in angepasster Art und Weise. Die Festsetzungen spiegeln dabei ein nicht ungewöhnliches Spektrum wieder, geben einen groben Rahmen vor und lassen dem Bauherrn einen individuellen Spielraum. Die Gemeinde hat sich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für diese Festsetzung entschieden, da sie den angrenzenden städtebaulichen und wohnungspolitischen Bild entspricht. Dieses Plangebiet stellt die Ergänzung des angrenzenden Wohngebietes (B-Plan Nr. 1) dar, soll seine Nutzungsart und sein Maß widerspiegeln und nicht verändern. Die angrenzenden Wohngebäude werden meistens durch eine Familie (eine Wohnung) bewohnt oder sind zur Unterstützung der Refinanzierung mit Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet worden. Für das einzige Baufeld dieser B-Planergänzung ist diese Nutzungsverteilung aufgegriffen und somit festgesetzt worden.

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

### **7.1 Energieversorgung**

Am Plangebiet (Dorfstraße) befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens e.dis, Energie Nord AG. Sollte eine Umverlegung der Leitungen erforderlich sein, ist bei der e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Notwendige geeignete Flächen hinsichtlich der Verteilung sind bei Notwendigkeit unter Anwendung des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Verfügung zu stellen (beachte DIN 1998, die Verlegetiefe für Kabel beträgt 0,60 bis 0,80 m). Dazu wenden Sie sich bitte an unser zuständiges Regionalzentrum Bergen, Tel. 03838/ 8160.

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

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

Nach Antragstellung unterbreitet die e.dis AG jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreimachungsmaßnahmen enthalten.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die e.dis darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Aus diesem Grund sind im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der e.dis durchzuführen. Dazu benötigen die e.dis AG dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

#### **Kabel**

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelgt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### **Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV (nur allgemeine Information)**

Grundsätzlich sind Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Die Versorgungsleitungen der e.dis werden bzw. liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt.

## **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die Leitungsführungen des ZWAR entlang der Ostseite in der Dorfstraße und das Wasserwerk Patzig abgesichert werden. Die Leitungsführungen enden in Höhe des Plangebietes.

Auf Grund der Flächengröße und dem Umfang der geplanten Bebauung ist die Erschließung nicht über den üblichen Erschließungsvertrag sondern in diesem Fall mit dem Grundstückseigentümer/ -eigentümern in einem Antragsverfahren zu regeln. Die technischen Anschlussbedingungen werden mit dem ZWAR und den einzelnen Anschlussnehmern in einem gesonderten Antragsverfahren geregelt. Das Grundstück unterliegt der Wasserversorgungsbeitragspflicht.

Für die Erschließung des Grundstückes kann von den Leitungsführungen im Straßenbereich der Hausanschluss abgeführt werden.. Über diesen ist somit die Versorgung abgesichert.

## **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

Nutzbare zentrale Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen „ZWAR“ sind für das B-Plangebiet nicht vorhanden. Der gesamte Ort Thesenvitz entsorgt dezentral.

Die Schmutzwasserentsorgung kann für das B-Plangebiet als Übergangslösung dezentral mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 1 (Fassung Dezember 2002) und Teil 2 und der gemäß Kleinkläranlagen- Verwaltungsvorschrift (KKA-VV) vom 25.11.2002 erfolgen.

Die Schmutzwasserbehandlung und -ableitung wird dabei, nach einer vorausgehenden Freistellung des ZWAR durch die untere Wasserbehörde von seiner Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 1, 4 und 3 Pkt. 7 LWaG, durch diejenigen erfolgen, bei denen das Schmutzwasser anfällt (in der Regel Grundstückseigentümer). Die Pflicht zur Schlamm Entsorgung aus der Kleinkläranlage verbleibt beim ZWAR.

Das Einleiten des in der vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (in ein Gewässer II. Ordnung oder in das Grundwasser) stellt gemäß § 3 WHG eine Gewässerbenutzung dar, die nach den §§ 2 und 7 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die Einleiterlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Erschließung gilt nur dann als gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die Einleiterlaubnis vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist. Die Einleiterlaubnis wird befristet sein. Die Befristung wird sich danach richten, wann der ZWAR die Entsorgungspflicht wieder übernehmen wird. Dem ZWAR wird dadurch eine angemessene Frist gewährt, um die notwendige öffentliche Schmutzwasserentsorgung zu planen und zu realisieren. Der ZWAR entscheidet dann nach seinem Satzungsrecht, welche technische Variante nach Ablauf der Übergangszeit zum Tragen kommt. Über die möglichen Varianten der öffentlichen SW-Erschließung des Ortes Thesenvitz und über die dafür notwendigen Fristen wird demnächst zwischen dem ZWAR und der unteren Wasserbehörde beraten.

Aus diesen Erkenntnissen ergibt sich folgender Verfahrensweg für die Prüfung der Abwasserentsorgung:

- Auf der Basis des genehmigten B-Planes stellen die Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen den Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten des in der Kleinkläranlage nach DIN 4261 (Fassung Dezember 2002) behandelten Abwassers in eine Gewässer (Benutzung des Grundwassers).
- Die Untere Wasserbehörde prüft die Möglichkeit der dezentralen Abwasserentsorgung und beteiligt den Zweckverband hinsichtlich der Abgabe der Freistellung.
- Wird das Wasserrechtliche Verfahren mit dem Erteilen der Erlaubnis abgeschlossen, kann die Abwasserentsorgung des einzelnen Grundstückes im Hinblick auf die Erteilung der Baugenehmigung/ Anzeige als gesichert gelten.

Für den Planbereich ist ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben werden, welches Aussagen hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten des anstehenden Bodens tätigt. Die Baugrunderkundungen haben unter Auswertung der Sondierprofile ergeben, dass die anstehenden Böden eine Versickerung/ Verrieselung im Plangebiet zulassen. Allerdings sind Einschränkungen zu berücksichtigen.

Nach DIN 4261, Teil 1 sind zwischen Grabensohle des Sickergrabens und dem höchst möglichen Grundwasserstand 0,6 m einzuhalten. Die Kiesschüttung des Sickergrabens zwischen Graben- und Rohrsohle ist mindestens 0,30 m stark auszubilden. Das Sickerrohr muss frostfrei und somit in  $\geq 0,60$  m Tiefe liegen. Diese Tiefenlage entspricht etwa auch der Mindesttiefe des Abflusses aus einer Kleinkläranlage nach DIN 4261-1. Insofern sind Sickergräben nur auf Flächen mit höchsten Grundwasserständen von  $\geq 1,50$  m Tiefe möglich. Da die vorhandenen höchsten Grundwasserstände im nordwestlichen Grundstücksbereich bei 1,20 m Tiefe und im südwestlichen Grundstücksbereich bei 0,90 m Tiefe liegen, ist ohne technische Beeinflussung die Verbringung von Schmutzwasser in den Untergrund nicht möglich. Allerdings besteht für das nordwestliche Areal des B-Plangebietes, bei dem die höchsten Grundwasserstände bei 1,20 m Tiefe liegen, die Möglichkeit, das Schmutzwasser nach der Klärung mittels Pumpenanlage auf eine Niveau von 30 cm unter Gelände anzuheben. Damit wäre eine 30 cm starke Kiesschüttung unter dem Sickerrohr und die 60 cm Mindestabstand zwischen Grabensohle und höchstem Grundwasser gewährleistet. Allerdings liegt das Sickerrohr dann nicht mehr frostfrei, so dass eine  $\geq 30$  cm starke dammartige Überschüttung des Sickergrabens erforderlich wird. Für die weitere Ausführung des Sickergrabens, vor allem die weitere Bemessung (Länge, Wandflächen usw.) ist das in der Anlage befindliche Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro V. Weiße 02/19/02 und 02/19/02-E1 zu berücksichtigen.

Für eine eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung (u.U. während des Baus der Kläranlage) ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen, die Genehmigung zu beantragen.

## **7.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Er ist von seiner Entsorgungspflicht durch die untere Wasserbehörde auch nicht befreit.

Ein nutzbares zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden und langfristig auch nicht vorgesehen.

Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem ZWAR erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer sach- und fachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte eine Bauleitplan, so wie diese 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1, Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten). Im ländlichen Raum im allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Dieser Nachweis wurde in Form der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro V. Weiße (02/19/02 vom 10.12.2002) erbracht.

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

In den textlichen Festsetzungen ist die Versickerung über Mulden aufgenommen, daher sind auf den Grundstücken Flächen für die Muldenversickerung freizuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser kann über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohren und Versickerungsmulden geführt werden. Die Versickerungsmulde soll in die Rasen- / Grünflächen einbezogen – also begrünt werden. Das Niederschlagswasser sickert dann durch die humosen Erdstoffe, so dass die belebte Bodenzone während des Sickervorgangs gleichzeitig filtert und reinigt. Ein Teil des Regenwassers kommt dem Pflanzenwachstum zugute und ein anderer wird durch Verdunstung wieder freigesetzt. In Abhängigkeit von der Muldengröße ist ein Speichervolumen von etwa 22 l / m<sup>2</sup> befestigter Fläche notwendig (Speichervolumen der Mulde 12,64 m<sup>3</sup> bei maximaler Versiegelung als Beispielrechnung). Erst bei Kenntnis der genauen Bebauung mit ihren Abmaßen kann die Mulde in ihrer richtigen Größe für das jeweilige Baugrundstück errechnet werden. Die notwendige Muldengröße kann bei der Ausführung mit einer Mulde realisiert werden, sie kann auch in mehrere Mulden aufgeteilt werden. Längeres Überstauen der Versickerungsmulde sollte aufgrund von Verschlickung und Verdichtung vermieden werden. Deshalb müssen Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen. Weiterhin sollte die Muldentiefe 22 cm nicht überschreiten.

Das Niederschlagswasser der Zufahrt, von Stellplätzen usw. ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau dieser versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über die angrenzenden großflächigen Versickerungsflächen mit belebter und bewachsener Bodenzone auf dem Privatgrundstück (z. B. angrenzende Grundstücksgrünfläche) versickert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigte die untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen, Billrothstr. 5, 18528 Bergen auf Rügen die geplante und nachgewiesene Niederschlagswasserbeseitigung. Mit Inkrafttreten der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die

jeweiligen Grundstückseigentümern. Ebenfalls sind die Nachweise darüber in den Bauanzeigeverfahren entbehrlich, da diese bereits mit der o. g. Baugrunduntersuchung erbracht worden sind.

## **7.5 Kommunikationsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien (TK- Linien) und Anlagen der deutschen Telekom AG. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird das Bauherren- Beratungsbüro der Deutschen Telekom AG in 18581 Putbus, Alleestr. 31, unter der Hotline (0800) 330-7845 empfohlen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mitgeteilt werden. Diese Information ist so früh wie möglich schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen gebunden ist. Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehr der Telekommunikation nicht zu erwarten.

## **7.6 Gasversorgung**

Der Ort Thesenvitz ist mit Erdgas erschlossen. Als Versorgungsträger steht hier die Energieversorgung Weser- Ems- AG. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist möglich.

Ein Anschluss der baulichen Anlage an das vorhandene Netz ist möglich, wobei auch hier die Leitungsführungen aus dem Erschließungsweg als Hauanschluss auf die Baugrundstücke herausgeführt werden. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte).

Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

## **7.7 verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### **7.7.1 Straßenerschließung**

Der Geltungsbereich ist über eine vorhandene Überfahrt von der Dorfstraße Thesenvitz auf das Grundstück zu erreichen. Das Grundstück hat Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.

### 7.7.2 Stellplätze

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

#### 1. Wohngebäude

aus Punkt 1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Stellpl. je Wohnung
geplant	max. 2 WE	

Bei Annahme des Wertes 1,0 je Wohnung ergibt sich für 1 Einzelhaus mit max. 2 WE je Wohngebäude ein Mindeststellplatzbedarf von 2 Stellplätzen. Der Nachweis über die Stellplätze ist mit den Bauantrags-/ Bauanzeigeunterlagen in entsprechender Anzahl zu erbringen.

## 7.8 Abfallentsorgung/ Altlasten

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

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

## 7.9 Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde.

Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. „Der Grundschutz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko.“ (Pkt. 2.1 Arbeitsblatt W 405) Danach ist für reine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m<sup>3</sup>). Dieser Grundschutz kann nicht und auch nicht teilweise aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährt werden.

## 8. Schutzgebiete und -objekte

### 8.1 Trinkwasserschutz

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

### 8.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes zum Ort und seinen Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst ergeben, sind ebenfalls nicht gegeben und nicht zulässig. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in das vorhandene Nutzungsbild der angrenzenden Grundstücke harmonisch ein und führt nicht zu Konflikten.

Da das Plangebiet in einer geringen Entfernung zur Kreisstraße K 7 liegt, ist zu überprüfen, ob durch den dort vorliegenden Verkehr Immissionsbelastungen auf das Plangebiet einwirken. Nachfolgende Ausführungen sind als Immissionsbetrachtung zu werten, wobei die Ergebnisse für das Plangebiet bindend sind.

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

#### DIN 18005

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

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

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Sie haben vorzugsweise Bedeutung für die Planung von Neubaubereichen mit schutzwürdigen Nutzungen. Sie sind bei der Planung als Orientierung für die Ziele des Schallschutzes zu begutachten. Dabei soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden oder minimiert werden. Dabei ist natürlich ihre Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert, um damit die mit der Eigenart des Baugebietes oder -flächen verbundenen Erwartungen auf Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Bei der Abwägung aller Belange ist der Schallschutz als wichtiger Grundlage der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fälle, z. B. bei Überwiegen anderer Belange des Städtebaus, zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. In den Bereichen in denen ein aktiver Lärmschutz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollte der Ausgleich möglichst durch andere geeignete Maßnahmen geschaffen oder über die Festsetzung im B-Plan planungsrechtlich abgesichert werden. So sollten z. B. baulich passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 festgesetzt werden.

#### DIN 4109

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

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

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

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

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

gemindert werden.

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

### Schalltechnische Situation

Das B-Plangebiet befindet sich am Ortseingang Thesenvitz, an der Ortsdurchfahrt der K 7. Auf der gegenüberliegenden Seite der K 7 und nördlich angrenzend befinden sich Wohngebäude und ihre Grundstücksflächen, in Art und Maß dem hier zur Planung anstehenden gleichzusetzen, die durch den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Thesenvitz“ ihr Baurecht erhalten haben und in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden. An die nördlich angrenzende Wohnbebauung schließt sich die weitere Dorfbebauung Thesenvitz an, wobei fast alle Gebäude des Ortes Thesenvitz zur Dorfstraße ausgerichtet sind und durch diese erschlossen werden.

### Maßgebliche Lärmquelle

#### - Verkehrslärm

Das Vorhaben wird von dem Verkehrslärm der K 7 beeinflusst. Die K 7 führt von der L 301 (Bergen – Kluiser Dreieck) abzweigend, über Parchtitz nach Thesenvitz und führt weiter nach Ralswiek. Sie ist mäßig befahren, wobei dieses saisonal differenziert. Durch die Bewohner des Ortes Thesenvitz allein wird keine Beeinträchtigung erfolgen, aber durch die in angrenzenden Tourismuszentren befindlichen Einrichtungen (z. B. Ralswiek) ist zu den Sommermonaten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen.

Da in Thesenvitz bis heute keine Zählungen der täglichen Verkehrsstärke durchgeführt wurden und somit keine Werte vorliegen, sind Vergleichswerte anderer Zählpunkte für eine überschlägige Ermittlung der DTV herangezogen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden prognostiziert worden.

Für das Prognosejahr 2012 wurde folgender Wert prognostiziert:

DTV = 1.500 Kfz/ d.

#### - Gewerbelärm

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

### Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen

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

- siehe Nomogramm DIN 4109

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

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

Der Verkehrslärm stellt für das Plangebiet eine Belastung dar. Die von der K 7 resultierenden Geräusche können sich schalltechnisch gesehen, relativ ungehindert über das Gelände ausbreiten. Die Allee trägt daher nur unwesentlich zur berechenbaren Schallpegelminderung bei.

Die kürzeste Entfernung vom Baufeld zur K 7 beträgt ca. 11 m.

Da in dem zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms verwendeten Nomogramm der Zuschlag von 3 dB(A) bereits berücksichtigt wurde, ist für das Plangebiet festzustellen, dass die

schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um 7 dB(A) überschritten werden. Aus diesem Grund ist für alle Baufelder der Lärmpegelbereich II festzusetzen.

### Festsetzungsvorschläge

Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

#### **Lärmpegelbereich II für das Baufeld**

### Vorschläge für Nachrichtliche Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

#### 1. Immissionsschutz

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

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

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

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

### Zusammenfassung

Der Verkehrslärm stellt eine Belastung für das Plangebiet dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten.

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

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

Die Gemeinde hat sich trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die weitere Beplanung dieses einen Grundstückes entschieden. Thesenvitz ist ein

Straßenzeilendorf. Fast alle Gebäude, und davon ist eine hohe Prozentzahl ausschließlich zu Wohnzwecken nutzbar, liegen an dieser Dorfstraße und werden durch sie erschlossen. Es ist eine vertrautes und nicht ungewöhnliches städtebauliches Bild, das wir in Thesenvitz vorfinden. Viele Ortsstrukturen sind auf der Insel Rügen so entwickelt. Dieses Bild soll hier fortgeführt werden. Dabei sind im direkten Ortseingangsbereich – als Ortsansicht von Süden kommend, aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar. Das Orts- und Landschaftsbild würde im Verhältnis wesentlich mehr beeinträchtigt werden als die Wohngebäude im Ort einen Gewinn erfahren würden, zumal z. B. eine Schallschutzwand eine Abgrenzung der Wohnbebauung von der Haupteinschließung nach sich ziehen würde. Das geschlossene Ortsgefüge bekäme eine städtebaulich ungewollte innere Trennung und Zerschneidung. Sowohl die Ansichten von außen (Straße) als auch von innen (Wohnbebauung) wären nicht mehr gegeben. Wenn man einen Wohnort durchfährt, will man ihn aber als solchen auch wahrnehmen. Aus diesem Grund sind passive Schallschutzmaßnahmen angeraten. Sie erlauben das Ortsbild zu wahren und mit seinen vorhandenen gewachsenen Strukturen für das letzte im Ortseingangsbereich nutzbare Baufeld fortzuführen. Für die Festlegung des Schallschutzpegels wird demgegenüber ein bautechnischer Rahmen vorgegeben, der bei Einhaltung gesunde Wohnverhältnisse absichert. Damit ist sowohl die städtebauliche Situation gerettet als auch die bauliche Nutzung für diese einzelne Baufeld in einem erlaubten Rahmen ermöglicht worden. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen ist ebenfalls sinnvoll gewahrt.

Im Weiteren spricht für die Entscheidung der Gemeinde, dass der Ort in seiner schalltechnischen Beurteilung als Ganzes zu betrachten und dabei von seinem Bestand an Nutzungen auszugehen ist. Danach ist der Ort als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Für den „kleinen“ B-Planbereich dieser 1. Ergänzung konnte dieser Gebietscharakter nicht zur Anwendung gelangen, da hier nur ein Baufeld für „Wohnen“ erlaubt werden soll. Im Zusammenhang gesehen fügt sich dieser B-Plan und seine Nutzung aber in das bestehende Ortsgefüge Thesenvitz ein und kann schalltechnisch auch als Gesamtes berücksichtigt werden. Des Weiteren ist festzustellen, dass es sich bei den Immissionen um die üblicherweise mit dem Wohnen selbst verbundenen und nicht vermeidbaren Störungen handelt, wie An-, Abfahrt und Durchfahrt auf der Dorfstraße.

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

### **8.3 Denkmalschutz**

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

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im B- Plangebiet auch keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind gemäß DSchG M-V entsprechende Hinweise zu berücksichtigen. Diese sind, da sie auf Landesrecht beruhen, als nachrichtliche Hinweise in die Satzung zur 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 Gemeinde Thesenvitz aufgenommen worden.

## **8.4 Baugrund/ Hydrogeologie**

Im Plangebiet sind Anlagen in der Rechtsträgerschaft des Geologischen Dienstes nicht vorhanden und aus derzeitiger Sicht auch nicht geplant. Sonstige Maßnahmen und Planungen sind weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet.

### **Baugrund**

„Nach Aussage geologischer Karten stehen im Untersuchungsgebiet Sande der Grundmoräne über bindigen Erdstoffen des Geschiebelehmes und –mergels als pleistozäne Bildungen des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial an. Die abgeteuften Sondierungen konkretisieren die Aussagen der Geologie. So existieren im Baubereich 1,8 bis 2,1 m mächtige Sande über Geschiebemergel. Eine 0,3 bis 0,6 m starke Deckschicht der Sande ist humos geprägt. (für weitere detaillierte Aussagen – siehe Baugrunduntersuchung Ing.-büro V. Weiße vom 10.12.2002)

„Der Geltungsraum liegt in einer Grundmoränenlandschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Am geologischen Aufbau des Untergrundes sind rollige und bindige Sedimente beteiligt. Im Untersuchungsraum wurde an der Oberfläche geringmächtiger Sand kartiert, der den Geschiebemergel der Grundmoräne überlagert. Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. Im hangenden Verwitterungsbereich des Geschiebemergels ist Staunässebildung möglich. Nach den hydrogeologischen Kartenunterlagen liegt der obere Grundwasserleiter in einem Gebiet mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20-30%). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der GW- Stand wurde im Untersuchungsraum bei ca. 4 m unter Flur gemessen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert nach NW. Oberflächlich entwässert das Planungsgebiet über die Duvenbeek nach Westen zur Koselower See. Der Geltungsraum befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone, jedoch in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten. Rechtsverbindliche Auskünfte zu den geltenden Richtlinien und Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Gewässer- und Grundwasserschutzes erteilen die örtlichen Wasserbehörden.“ (siehe Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 23.09.1993 zum B-Plan Nr. 1 Gemeinde Thesenvitz)

## **8.5 FFH – Gebietsvorschläge**

Der Planbereich ist weder durch einen Flora – Fauna – Habitat – Gebietsvorschlag gekennzeichnet, noch befindet es sich in zu bewertender Nähe eines solchen.

Der FFH- Gebietsvorschlag Nr. 51 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide“ befindet sich auf in ca. 5 km Entfernung im Südosten zum gesamten Ort Thesenvitz. In ungefähr der gleichen Entfernung befindet sich der FFH-Gebietsvorschlag Nr. 49 „Nordrügensche Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See, Großer Jasmunder Bodden)“. Beide Gebiete werden durch den B-Plan in ihrer Schutzfunktion nicht beeinträchtigt.

## **8.6 Gewässerschutz**

Gewässer I. oder II. Ordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Südlich zum Plangeltungsbereich verläuft ein Graben ohne Klassifizierung. Zu diesem ist ein 7 m breiter Schutzabstand einzuhalten, der von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten ist. Durch den B-Plan wird dieser Sachverhalt berücksichtigt, es werden keine Planungen zu baulichen und sonstigen Anlagen in diesem Bereich vorgenommen. Der Graben und sein Schutzbereich befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

## **9. Grünordnungsplan**

### **9.1 Allgemeines**

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

Anliegen des Grünordnungsplanes ist es, parallel zum Bebauungsplan die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzugreifen, zu erarbeiten und gerecht zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stattfindet. Nach dem BNatSchG handelt es sich um einen Eingriff, wenn Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sich derart ändern, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die Ausführung der geplanten Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe sind wenn möglich zu vermeiden, mindestens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern. Nicht zu mindernde Faktoren sind entsprechend auszugleichen. Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können und somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können, gilt es den Standort aus landschaftsplanerischer Sicht vor und nach den Baumaßnahmen zu untersuchen, zu bewerten und zu vergleichen.

Die Bewertung des Eingriffes und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan dargestellt.

#### **9.1.2 Übergeordnete Planungen**

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

Die Gemeinde Thesenvitz besitzt keinen Flächennutzungsplan. Dieser B-Plan fungiert als selbstständiger B-Plan. Ein Landschaftsplan, als nächst höhere Kategorie zum Grünordnungsplan, liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

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

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

## **9.2 Naturschutzrechtliche und andere Schutzbelange**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht in einem FFH - Gebietsvorschlag. Der nächstliegende FFH - Gebietsvorschlag Nr. 51: Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Steinfeldern in der Schmalen Heide umfasst größtenteils die geplanten Naturschutzgebiete Ossen sowie Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln Buhlitz und Thiessow und befindet sich in ca. 5 km Entfernung im Südosten zum gesamten Ort Thesenvitz. In ungefähr der gleichen Entfernung befindet sich der FFH-Gebietsvorschlag Nr. 49 „Nordrügensche Boddenlandschaft (Neuendorfer Wiek, Tetzitzer See, Großer Jasmunder Bodden)“. Beide Gebiete werden durch den B-Plan in ihrer Schutzfunktion nicht beeinträchtigt

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

## **9.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung**

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

Auch für diesen Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Senkung des Eingriffspotentials ergriffen worden, die nachstehend beschrieben werden.

Bei der Auswahl des Geltungsbereiches wurde ein bereits durch angrenzende Wohnnutzung beeinflusstes Gebiet herangezogen und mit nur einem Baufeld belegt. Das Gebiet ist von 3 Seiten durch Bebauung und ihre Infrastruktur eingegrenzt/ beeinflusst. Mit der Bebauung dieser 1. Ergänzung wird also die in diesem Bereich, z. T. durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 vorhandene Bebauung des Ortsteiles Thesenvitz aufgegriffen und fortgeführt. Der Ortseingangsbereich wird „begradigt“. Dies entspricht dem Ansinnen des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern, die ebenfalls der Vervollständigung und Festigung vorhandener Standorte den Vorrang vor der Erschließung neuer größerer Siedlungsflächen einräumen. Weiterhin liegt das Plangebiet mit seinem Baufeld an einer Straßenerschließung (Dorfstraße), so dass in der Planung eine zusätzliche Versiegelung für eine Straße entfallen kann. Ökologisch sehr wertvolle Bereiche sind nicht anzutreffen.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes ist die Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt worden. Die GR mit 390 m<sup>2</sup> liegt im Verhältnis zur Grundstücksgröße im niederen Bereich. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Zuwegungen aus versickerungsfähigem Material

herzustellen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickern.

## **9.4 Grundlage und Methode der Bewertung**

Es sollen die Komponenten Boden/ Relief, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit in dieser Eingriffs- und Ausgleichsregelung untersucht werden. Grundlage der Bewertung des Eingriffes und des Ausgleichs sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“.

Da es um ein von Bebauung umgrenztes Plangebiet mit einer geringen Kapazitätsplanung geht, in welches die bereits vorhandene Straße (nur mit dem tatsächlich berührten Abschnitt) zur Beweisführung der vorhandenen Erschließung aufgenommen wurde, handelt es sich um einen einfachen Eingriff. Da damit nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind, reicht die Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren des Naturhaushalts. Dies ergibt auch die nachfolgende Betrachtung der anderen Komponenten Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild/ Freiraum.

Grundlage für die Eingriffsbeurteilung bildet die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“ vom Landesamt für Umwelt und Natur von 1998. Die erfassten Biotoptypen werden entsprechend der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ einem Wertfaktor zugeordnet. Als Ergebnis erhält man mit Zu- und Abschlägen ein Kompensationsflächenäquivalent. Für die Kompensationsmaßnahmen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent errechnet. In der Gesamtbilanz sollten die Flächenäquivalente des Kompensationsbedarfes und der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme übereinstimmen.

## **9.5 Bilanzierung**

### **9.5.1 Boden/ Geologie/ Relief**

#### *Bestand*

Das Plangebiet befindet sich in der flachen und ebenen Landschaft nördlich der Kreisstadt Bergen auf Rügen. Im Bereich des Baufeldes bewegt sich die Höhe lediglich zwischen 17,5 und 17,8 m über HN. Dabei liegen die höheren Messpunkte an der nordwestlich verlaufenden Hecke. Das Gelände fällt nur geringfügig in Richtung Süden ab. Aufgrund der Böschung zur Straße liegt diese gering höher bei 17,88 bis 18,40 m über HN.

Als bereits vollversiegelte Fläche ist die vorhandene Dorfstraße zu nennen.

Nach der Geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes setzt sich das Bodeninventar des Plangebietes größtenteils aus Sand der Grundmoräne über bindigen Erdstoffen des Geschiebelehmes und -mergels als pleistozäne Bildungen des Pommerschen Stadiums im Weichselglazial an. Das Bodengutachten bestätigt diese Aussage. So existieren im Baubereich 1,8 bis 2,1 m mächtige Sande über Geschiebemergel. Eine 0,3 bis 0,6 m starke Deckschicht der Sande ist humos geprägt.

Besondere und schützenswerte Bodenarten sind nicht bekannt.

#### *Nach geplanter Baumaßnahme*

Das Bodeninventar bleibt in seiner Zusammensetzung erhalten. Es werden keine besonderen oder geschützten Bodenarten beeinträchtigt.

Zu der vorhandenen Versiegelung der Straße kommt die Versiegelung durch die geplante Bebauung hinzu. Die Versiegelung wird jedoch aufgrund der Festsetzungen in der Planzeichnung und im textlichen Teil auf das nötige Maß beschränkt. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da nur die für das Vorhaben notwendige Versiegelung zugelassen wird.

Das vorhandene Bodenrelief bleibt erhalten.

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

Somit erfolgt eine Beeinträchtigung des Bereiches Boden/ Geologie/ Relief nur aufgrund der Versiegelung durch die Bebauung.

### 9.5.2 Klima

#### *Bestand*

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

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

Die Witterung Rügens ist aufgrund seiner exponierten Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegen starke maritime westliche und südwestliche Winde. Verursacht durch nordöstliche kontinentale Kaltluftströmungen sind insbesondere die Monate Oktober/November und Januar/Februar oft sehr stürmisch. Aufgrund der etwas erhöhten Lage und der bisherigen Ausgeräumtheit des Plangebietes ist dieses zum Teil stärkeren Windeinwirkungen ausgesetzt.

#### *Nach geplanter Maßnahme*

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

### 9.5.3 Wasserhaushalt

#### *Bestand*

Durch die Ostsee wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der Entfernung nur gering beeinflusst. Auch Binnengewässer liegen nur in größerer Entfernung, ihr Einfluss ist dementsprechend gering. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht im Untersuchungszeitraum zwischen 1,1 bis 1,4 m Tiefe an. Es existiert ein leichtes Grundwassergefälle in östlich/ südöstliche Richtung.

#### *Nach geplanter Maßnahme*

Durch die geplanten Maßnahmen werden Oberflächengewässer nicht beeinträchtigt.

Das auf den vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden versickern. Das auf den Stellplätzen mit ihren Zuwegungen anfallende Niederschlagswasser wird über ihren luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zur Versickerung gebracht. Das auf den unbebauten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser versickert wie bisher an Ort und Stelle.

Somit ist zusammenfassend auszusagen, dass zwar durch die Versiegelung an den betreffenden Stellen das Grundwasser nicht mehr versickern kann, durch Gutachten und textliche Festsetzungen die Versickerung aber an anderer Stelle des Grundstückes erfolgt. Somit liegt keine nennenswerte Beeinträchtigung des Grundwassers in Qualität und Quantität vor.

#### 9.5.4 Landschaftsbild

##### *Bestand*

Das Grundstück wird geprägt durch seine Leere und Ausgeräumtheit. Einzige „Höhepunkte“ setzen die Alleebäume an der K 7. Deshalb wirkt die umgebende Bebauung besonders auf das freie Plangebiet und bindet dieses bereits in die Bebauung ein. Damit besitzt der Bereich bereits einen gewissen Siedlungscharakter.

Von den Flächeneinteilungen nimmt mehr als 3/4 die ausgeräumte Grünfläche und ca. 5 % die Straßenverkehrsfläche ein. Die beschriebene Flächenausweisung des Plangebietes lässt gar nicht erst die Frage hoher Vielfalt aufkommen. Es sind keine naturnahen schützenswerten Lebensräume mit ihren Arten und Lebensgemeinschaften und keine kulturhistorischen Landschaftselemente vorhanden, es fehlen kleinflächige Nutzungswechsel.

Als Großraum betrachtet liegt der Ort Thesenvitz eben in der Landschaft und wird durch freie, angrenzend oft landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Herausragende, nennenswerte Höhenunterschiede, markante Landschaftsbestandteile, wie z. B. Waldflächen sind nicht zu nennen.

##### *Nach geplanter Maßnahme*

Die Leere des Plangebietes selbst wird teilweise durch das geplante Wohnhaus mit seinen umgebenden Hof- und Gartenflächen gefüllt.

Somit ist festzuhalten, dass sich durch die Maßnahmen lediglich die Eigenart des Landschaftsbildes hinsichtlich der Füllung des Plangebietes selbst mit dem Einzelhaus ändert. Das Plangebiet ist bereits so von der umgebenden Bebauung geprägt, dass die geplante Bebauung nicht in das Landschaftsbild eingreift.

Für das Landschaftsbild im Großen betrachtet ändert sich nichts. Das Gebäude bindet sich in die vorhandene Silhouette des Ortes ein und wird nicht störend wirken, da es abschließend wirkt. Die empfundene Situation des Landschaftsbildes bleibt also unverändert.

#### 9.5.5 Biotoptypen

Das Plangebiet ist gemäß der angewandten Biotoptypenkartierung in 4 Biotoptypen einzuteilen. Dabei sind mehr als 3/4 der Fläche als Intensivgrünland, das regelmäßig zur Futtermittelgewinnung gemäht wird, einzustufen. Des Weiteren verläuft am Plangebiet die vollversiegelte Erschließungsstraße (Dorfstraße – teilweise für Erschließungsnachweis erfasst) für den Ort Thesenvitz. Zwischen ihr und der Ackerbrache befindet sich die dritte Fläche, die als nicht- oder teilversiegelte Freifläche- teilweise mit Spontanvegetation zu benennen ist. Als vierte

Fläche befindet sich im Plangebiet ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (teilweise geschnitten – teilweise freiwachsend).

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

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2)
B	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4)
C	Straße (14.7.5)
D	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (13.2.1)

Nun sollen die Teilflächen mit ihrem anzurechnenden Flächenanteil und der Festlegung ihrer Wertstufe näher beschrieben werden. Die Grundwerteinstufung erfolgt gemäß Eingriffsmodell M-V von 0,0 bis 4,0 in ganzen Schritten. Zur Anpassung an die jeweilige tatsächliche Situation ist die Vergabe von Zuschlägen in halben Schritten möglich. Lediglich für die Wertstufen 0,0 und 1,0 sind Zuschläge gemäß Eingriffsmodell nicht vorgesehen.

#### Fläche A

insgesamt 2.225 m<sup>2</sup>

vorher: in regelmäßigen Abständen zur Futtermittelgewinnung gemäht, artenarm, intensiv durch Landwirt genutzt, Grundstückszufahrt von der Kreisstraße her zugeordnet, da spärlich begrünt und nicht versiegelt  
Wertstufe 1,0

nachher: hier erfolgt die Wohnbebauung mit der GR von 390 m<sup>2</sup>, die restliche Fläche wird Grünfläche gemäß § 8 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

Ergebnis: Fläche A geht mit 2.447 m<sup>2</sup> in die Berechnung des Kompensationsbedarfes mit der Wertstufe 1,0 ein

#### Fläche B

insgesamt 66 m<sup>2</sup>

vorher: zwischen Straße und Ackerbrache liegende Straßenrandbegrünung, teilweise Böschung  
Wertstufe 1,0

nachher: die Fläche B ist der Übergang zum öffentlichen Straßenraum und der dortigen Allee und erfährt durch die zukünftige Grundstücksnutzung keine Veränderung/ die Fläche bleibt in ihrem Zustand erhalten

Ergebnis: Durch die Herstellung der Grundstückszufahrt erhält die dadurch berührte Fläche eine Veränderung und ist in der Berechnung zu berücksichtigen. Die berührte Fläche umfasst 8,6 m<sup>2</sup>. Die Restfläche wird nicht verändert und braucht in der Eingriffsberechnung nicht weiter berücksichtigt werden.

#### Fläche C

insgesamt 58 m<sup>2</sup>

vorher: Erschließungsstraße/ Dorfstraße/ Kreisstraße 7 führt am Plangebiet als straßentechnische Erschließung vorbei, die Verkehrsfläche ist ausgebaut, die Fahrbahn asphaltiert und damit vollversiegelt  
Wertstufe 0,0

nachher: Die Verkehrsfläche bleibt in ihrer Größe und Zustand erhalten.

Ergebnis: Es erfolgt keine Veränderung und braucht in der Eingriffsberechnung nicht weiter berücksichtigt werden.

Fläche D

insgesamt 287 m<sup>2</sup>

vorher: durch den Menschen angelegt und gepflegt, teilweise Hecke (u.a. Liguster) teilweise Gebüsch (Brombeeren)  
Wertstufe 1,0

nachher: Die Fläche soll in Größe und Zustand erhalten bleiben. Ist als Grün- und Erhaltungsfläche als Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

Ergebnis: Da die Fläche als dauerhafter Erhalt und Ersatz bei Abgang festgesetzt ist, kann hauptsächlich von ihrer Nichtbeeinträchtigung ausgegangen werden, so dass sie in der Eingriffsberechnung nicht weiter berücksichtigt werden braucht.

Zusammenfassung der bei der Berechnung des Kompensationserfordernis anzuwendende Daten (Stufe 1)

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe W
A	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2.225,0	1,0
B	nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	8,6	1,0
C	Straße	/	/
D	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	/	/

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes ist zu unterscheiden, welche Anteile der Flächen A bis D nach der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen voll- oder teilversiegelt werden bzw. bei welchem Anteil der Flächen mit Funktionsverlust zu rechnen ist.

Bei der Ermittlung der Vollversiegelung, die nur auf der Fläche A erfolgt, ist mit der GR von 390 m<sup>2</sup> die bebaubare Fläche anzunehmen. Die restliche Fläche A erfährt aufgrund der Umwandlung in Grün- und Gartenflächen gemäß § 8 LBauO M-V einen Funktionsverlust. Zusammenfassend ergibt dies eine Flächenermittlung wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt :

Fläche	Gesamtgröße	Vollversiegelung	Teilversiegelung	Funktionsverlust
A	2.225,0 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup> (GR) 97 m <sup>2</sup> (Hälfte der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen) 487 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup> (Hälfte der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen)	2.225 m <sup>2</sup> – 487 m <sup>2</sup> - 98 m <sup>2</sup> = 1.640 m <sup>2</sup>
B	8,6 m <sup>2</sup>	/	8,6 m <sup>2</sup>	/

Vor der Berechnung des Kompensationsäquivalentes ist die Größe des Korrekturfaktors zu bestimmen. Dieser beinhaltet den Freiraumbeschränkungsgrad, also den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen. Als eine derartige „Störquelle“ auf den

gesamten Geltungsbereich ist die angrenzende Bebauung zu nennen sowie die in Fläche C benannte Erschließungsstraße/ Dorfstraße/ Kreisstraße 7. Da in unserem Fall die benannten Störquellen weniger als 50 m entfernt sind, ist ein Korrekturfaktor von 0,75 anzuwenden. Mit diesem Korrekturfaktor wird das bisher ermittelte Kompensationserfordernis aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung des Raumes gesenkt (Stufe 2).

Bei der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents ist auch die Stufe 3 „Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens“ untersucht worden. Dabei wurde festgestellt, dass sich aus dem Vorhaben keine in Stufe 3 zu berücksichtigenden Faktoren ergeben.

Nach der Ermittlung aller erforderlichen Werte kann in den nachfolgenden Tabellen die Berechnung des Kompensationsäquivalentes erfolgen:

**Flächen mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung) – Zuschlag von 0,5**

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Berechnung (Kompensationserfordernis + Zuschlag) x Korrekturfaktor x Fläche	Kompensations- äquivalent
A	487	1,0	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 \times 487 \text{ m}^2$	547,9

Gesamt: 547,9

**Flächen mit Flächenversiegelung (Teilversiegelung) – Zuschlag von 0,2**

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Berechnung (Kompensationserfordernis + Zuschlag) x Korrekturfaktor x Fläche	Kompensations- äquivalent in m <sup>2</sup>
A	98	1,0	$(1,0 + 0,2) \times 0,75 \times 98 \text{ m}^2$	88,2
B	8,6	1,0	$(1,0 + 0,2) \times 0,75 \times 8,6 \text{ m}^2$	7,7

Gesamt: 95,9

**Flächen mit Funktionsverlust – kein Zuschlag**

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Berechnung (Wertstufe + Zuschlag) x Korrekturfaktor x Fläche	Kompensations- äquivalent in m <sup>2</sup>
A	1.640	1,0	$(1,0 + 0,0) \times 0,75 \times 1.640 \text{ m}^2$	1.230,0

Gesamt: 1.230,0

**Zusammenstellung des Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)**

$$547,9 + 95,9 + 1.230,0 = \underline{1.873,8}$$

Zum Ausgleich ist also ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.873,8 zu finden.

## 9.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.873,8. Zur Eingriffsminimierung wurde neben den Festsetzungen der Satzung auch der Geltungsbereich entsprechend klein ausgewählt. Es wurde damit gerechnet die Maßnahmen zum Ausgleich südlich des Geltungsbereiches zu realisieren, da sich gerade hier die Gestaltung des Ortseingangsbereiches Thesenvitz anbietet.

Als sinnvolle Maßnahme sieht die Gemeinde dabei die Pflanzung einer Ortsrandbegründung als freiwachsende Hecke mit einzelnen Bäumen/ Heistern. Dabei bietet sich die Einordnung der Pflanzung vor allem an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 313 an, da hier durch einen angrenzend vorhandenen Graben bereits eine natürliche Grenze im Gelände zu finden ist. Um die Maßnahme zu vervollständigen, ist die Pflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze fortgeführt worden. Durch diese Maßnahme wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt. Da die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B-Plangebietes liegt, ist ihre Sicherung (Standort, Quantität und Qualität) über den städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“, Anlage 11 Abs. I, Punkt 4. „Mehrreihige Hecke mit Überhältern“ wird für die o. g. Maßnahme die Wertstufe 2 ermittelt. Auf der Basis dieser ermittelten Wertstufe 2 wird die Kompensationswertzahl 3,5 für die weitere Berechnung angenommen. Diese Einstufung ist bei Betrachtung des vorhandenen Bestandes auf dem aufgebaut wird, gerechtfertigt. Das Zielbiotop, eine mehrreihige Hecke mit Überhältern kann mit den entsprechenden Maßnahmen zur Pflanzung, Anwachspflege und ihrem Schutz gesichert werden. Da die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die Entfernung zu den eigentlichen baulichen Anlagen sowie die Ortsrandlage als gering einzustufen sind, kann die zukünftige Wertigkeit der Ausgleichspflanzung positiv betrachtet und ihr Erfolg angenommen werden. Mit dem städtebaulichen Vertrag sind die Maßnahmen abzusichern. Als Gehölzarten werden einheimische Pflanzenarten zur Auswahl gelangen, da nur diese den angenommenen Kompensationswert zulassen. Es ist anzunehmen, dass diese Arten mit den örtlichen Gegebenheiten zurecht kommen. Die Hecke ist freiwachsend zu belassen.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Aufwertung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen:

1. Kompensationsmaßnahme (Anlage 11 – Hinweise zur Eingriffsregelung)
  - I. Vegetationsmaßnahmen
  4. mehrreihige Hecken mit Überhältern
2. Wertstufe (Anlage 11 – Hinweise zur Eingriffsregelung)
  - 2
3. Kompensationswertzahl  
3,5 - Fläche außerhalb des B-Planes
4. Leistungsfaktor  
Wirkzone II - 0,8 - Kompensationsfläche außerhalb des B-Planes  
  
Leistungsfaktor 0,8
  - die Fläche befindet sich am Ortsrand
  - es liegt kaum anthropogene Beeinflussung vor, da beidseitig keine Grundstücksbebauung erfolgt – Außenbereich
  - keine Beeinflussung durch die Landwirtschaft, da zum einen (Nordseite) freie Grundstücksfläche liegt und auf der Südseite ein Graben verläuft

## 5. Berechnung des Flächenäquivalents

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Berechnung Fläche x Kompensations- wertzahl x Leistungsfaktor	Kompensations- äquivalent
mehrrheilige Hecke mit Überhältern (Außerhalb des B-Planes)	695	3,5	0,8	695 x 3,5 x 0,8	1.946,0

<b>Kompensationsflächenbedarf</b>	1.866,1
<b>Kompensationsäquivalent</b>	<u>1.946,0</u>
	79,9
	=====

Damit ist der Nachweis erbracht, dass die geplante Kompensationsmaßnahme geeignet ist den Eingriff der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 1 auszugleichen.

## 9.7 Festsetzungen und Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen worden:

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

Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserdurchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen) und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsene/ belebte Bodenzonen versickert.

Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen können nicht als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden, da diese **außerhalb des Geltungsbereiches** liegen. Sie sind mit einem **städtebaulichen Vertrag** zu sichern.

#### *Sicherung mit dem städtebaulichen Vertrag:*

Auf der mit der Übersichtszeichnung zum GOP dargestellten Pflanzfläche sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Pflanzfläche ist freiwachsend zu halten.

Für **Baumpflanzungen** sind Heister  $\geq 150/175$  (cm) zu verwenden. Je laufende 10 m der Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die **Strauchgehölze** müssen eine Höhe  $\geq 30$  cm über OK Gelände aufweisen. Es ist Baumschulware, mind. 2 x verpflanzt zu verwenden.

Es ist eine dreireihige Pflanzung vorzunehmen, wobei je 2 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu setzen ist.

Es ist eine Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung für 3 Jahre abzusichern.

#### Pflanzliste

<b>Baumarten:</b>	Spitzahorn	(Acer platanoides),
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
	Sandbirke	(Betula pendula),
	Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior),
	Stieleiche	(Quercus robur),
	Traubeneiche	(Quercus petraea),
	Bergulme	(Ulmus glabra)
	Hainbuche	(Carpinus betulus),
<b>Straucharten:</b>	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
	Haselnuss	(Corylus avellana),
	Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus laevigata),
	Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Hundsrose	(Rosa canina),
	Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia),
	Brombeere	(Rubus fruticosus),
	Himbeere	(Rubus idaeus),
	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare),
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
	Forsythie	(Forsythia intermedia)
	Blutjohannesbeere	(Ribes sanguineum)

Die Hecke wird mit 5,50 m Breite und ca. 126 m Länge festgesetzt. (siehe dazu auch Zeichnung zum GOP – Pflanzfläche außerhalb des Geltungsbereiches)

## **9.8 Zusammenfassung der Grünordnung**

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde den letzten vorhandenen Bauplatz im südlichen Ortseingangsbereich Thesenvitz baurechtlich sichern. Dabei plant sie auf einem bereits durch angrenzende Bebauung beeinträchtigten Gebiet. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der den Zustand von Natur und Landschaft analysiert, Art und Umfang des Eingriffes bewertet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen formuliert. Dabei wurden die einzelnen Komponenten Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit im einzelnen betrachtet.

Durch vermeidende und mindernde Maßnahmen konnte ein größerer Wertverlust ausgeschlossen werden. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ wurde ein Kompensationsflächenäquivalent berechnet. Durch die beschriebene Kompensationsmaßnahme konnte der Ausgleich erfolgen.

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

---

## **10. Zusammenfassung**

Die geplante Nutzung verbunden mit den baulichen Anlagen fügt sich in das Ortsgebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortes Thesenvitz ein. Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf ein einzelnes Baufenster zur harmonischen Ortsrandgestaltung. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit dem Grünordnungsplan in seiner Größe und Wertigkeit zu erfassen ist. Dazu werden die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme bewertet und verglichen (zur Entwurfsplanung).

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

Thesenvitz, 07.05.2003