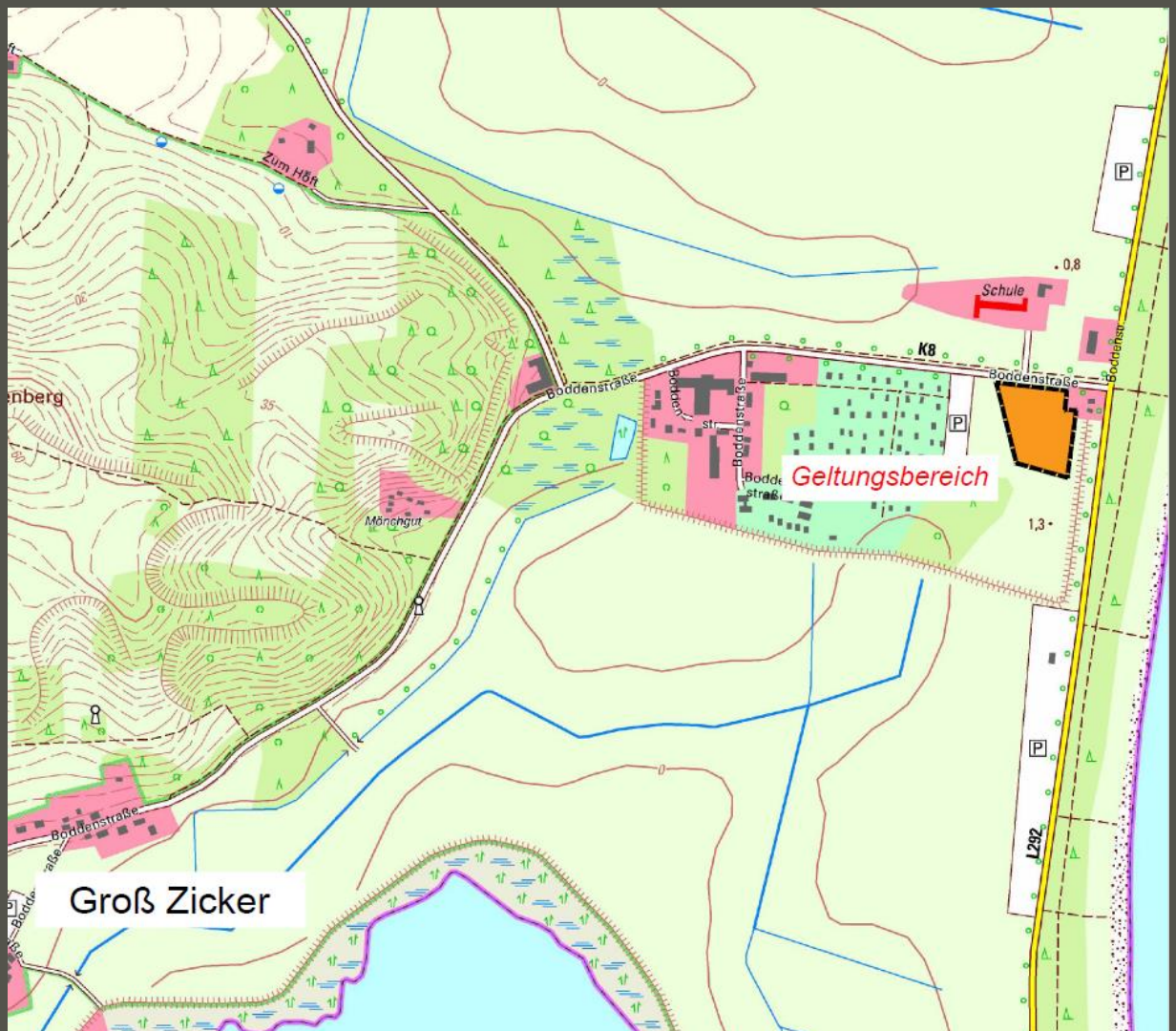


Gemeinde Mönchgut

# Bebauungsplan Nr. 11 „Gemeindezentrum Mönchgut“



Begründung

März 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN	14
2.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	14
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>22</b>
6.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	22
6.2	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
6.3	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	25
6.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26
6.4	UMWELTPRÜFUNG	26
6.5	VERKEHRSKONZEPT	28
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>29</b>
8.1	ENERGIE-, WASSERVER- UND ENTSORGUNG	29
8.2	GEWÄSSER	30
8.3	TELEKOMMUNIKATION	31
8.4	ABFALLENTSORGUNG/ALTLASTEN	31
8.5	BRANDSCHUTZ	33
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>34</b>
9.1	BAUDENKMALE	34
9.2	BODENDENKMALE	34
<b>10.</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>34</b>
<b>11.</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der Begründung

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Das Ostseebad Mönchgut ist zum 1. Januar 2018 aus dem Zusammenschluss der Gemeinden Gager, Middelhagen und Thiessow entstanden.

Aus dieser Historie der Gemeindeentwicklung mit den oben angeführten Ursprungsgemeinden heraus bestehen kommunale Einrichtungen derzeit in den Ortslagen Middelhagen, Thiessow und Gager.

Anlass der vorliegenden Planung ist das Bestreben der fusionierten Gemeinde, alle öffentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge innerhalb des Gemeindegebietes möglichst an einem zentral gelegenen Standort zu bündeln. Neben einem Wirtschaftshof soll ein Feuerwehrgebäude, eine Arztpraxis, eine Kurverwaltung mit angegliederter Touristeninfo und ein Gemeindezentrum als Basis für Versammlungen und gemeindliche Veranstaltungen entstehen.

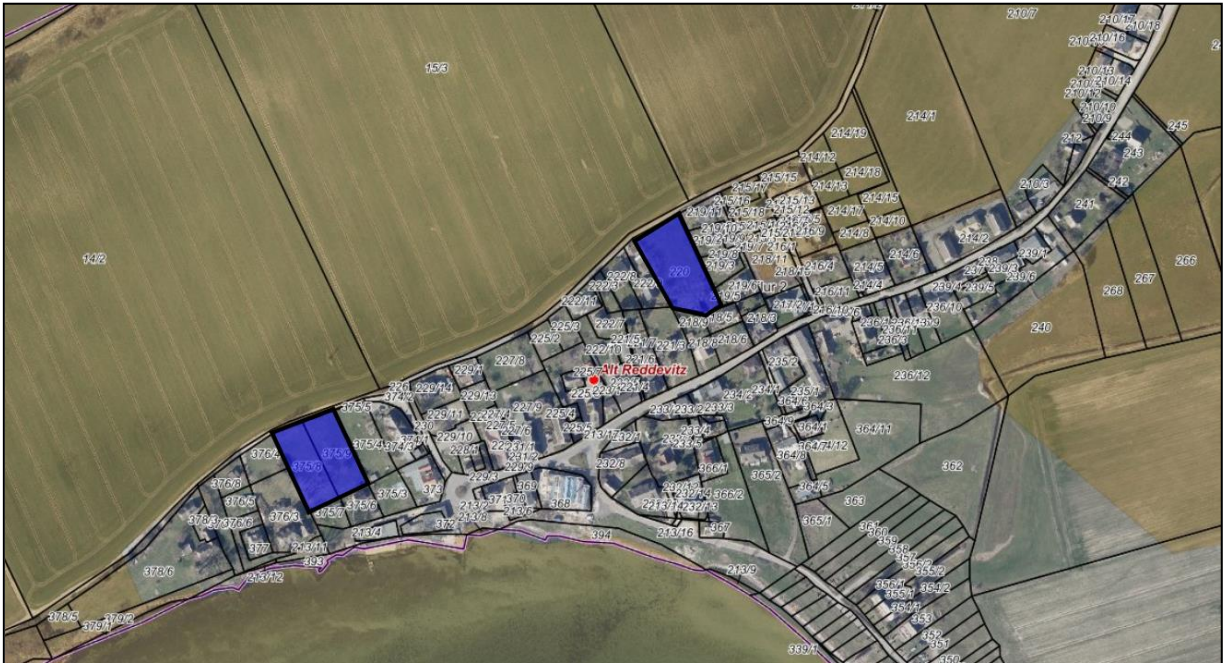
Entsprechend untersuchte die Gemeinde geeignete Standorte, die sich durch ein ausreichend großes Grundstück von mindestens einem Hektar, eine gute mediale und verkehrliche Erschließung, ein geringes Konfliktpotenzial im Sinne der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie eine gute Erreichbarkeit für die Bürger durch eine zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes anbieten.

Diese **Standortprüfung** bezog sich zunächst auf vorgeprägte Siedlungsareale innerhalb der bewohnten Ortslagen Alt Reddevitz, Gager, Groß Zicker, Klein Zicker, Lobbe, Mariendorf, Middelhagen, Thiessow und „Rollmopshausen“ als überwiegend touristisch genutzter Beherbergungsstandort.

Unabhängig von den bestehenden Eigentumsverhältnissen werden die gewählten Kriterien mit einem Punktesystem von 0 (nicht erfüllt) bis 3 sehr gut bewertet.

Ist das Flächenkriterium mit 0 Punkten nicht erfüllt, wird von einer weiteren Prüfung der verbleibenden Kriterien abgesehen.

## 1. Alt Reddevitz

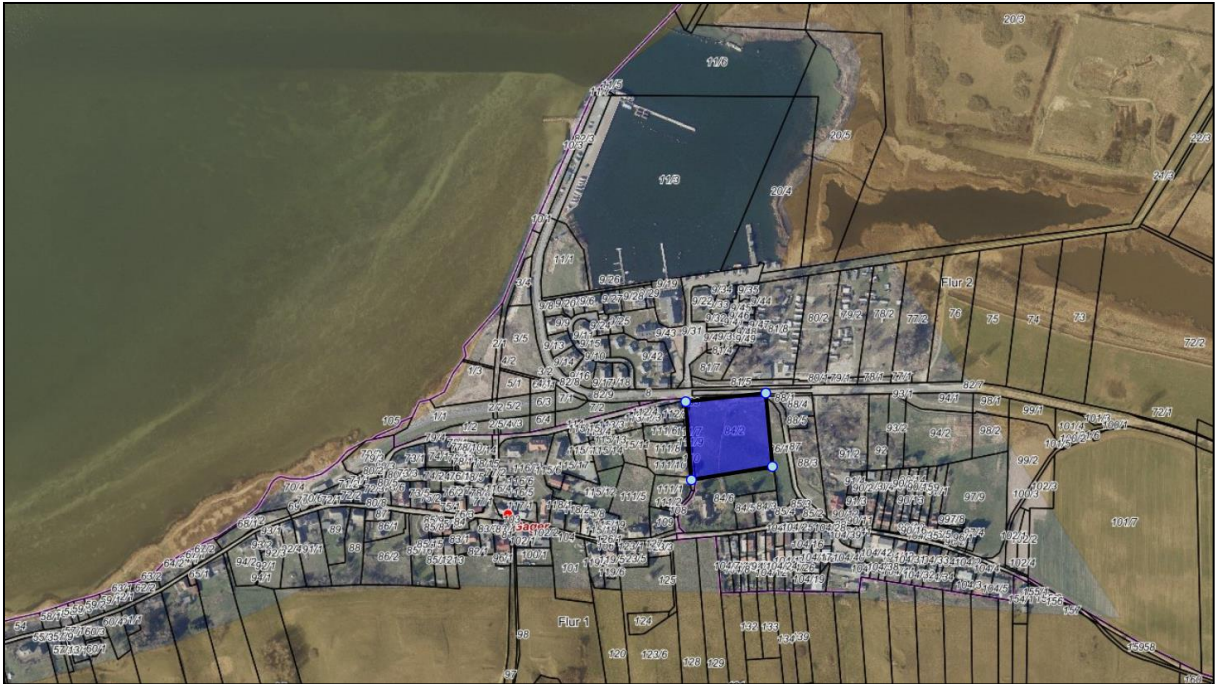


**Abbildung 1:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	max. 3.700 m <sup>2</sup>	0
Erschließung	keine weitere Prüfung	-
Naturschutz	keine weitere Prüfung	-
Immissionen	keine weitere Prüfung	-
zentrale Lage	keine weitere Prüfung	-

Alt Reddevitz ist als bewohnte Ortslage durch ein europäisches Vogelschutzgebiet eingefasst. Innerhalb des Siedlungskörpers sind keine ausreichend großen Baugrundstücke vorhanden, so dass von einer weiteren Prüfung abgesehen wurde.

## 2. Gager



**Abbildung 2:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	ca. 9.500 m <sup>2</sup>	2
Erschließung	gut	3
Naturschutz	gut	3
Immissionen	Abstand zu Wohnnutzungen gering	1
zentrale Lage	Randlage innerhalb der Gemeinde	1
<b>Summe:</b>		<b>10</b>

Gager ist als bewohnte Ortslage durch ein europäisches Vogelschutzgebiet eingefasst. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht eine ausreichend große Fläche, die einer weiteren Prüfung unterzogen wurde.

Die Ortslage Gager liegt allerdings in Randlage des Gemeindegebietes und aufgrund der zu erwartenden immissionsrechtlichen Konflikte wurde auf eine Überplanung verzichtet.

## 3. Groß Zicker



**Abbildung 3:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	ca. 9.500 m <sup>2</sup>	2
Erschließung	gut	3
Naturschutz	gut	3
Immissionen	Abstand zu Wohnnutzungen gering	1
zentrale Lage	Randlage innerhalb der Gemeinde	1
<b>Summe:</b>		<b>10</b>

Gager ist als bewohnte Ortslage durch ein europäisches Vogelschutzgebiet eingefasst. Innerhalb des Siedlungskörpers besteht eine ausreichend große Fläche, die einer weiteren Prüfung unterzogen wurde.

Die Ortslage Gager liegt allerdings in Randlage des Gemeindegebietes und aufgrund der zu erwartenden immissionsrechtlichen Konflikte wurde auf eine Überplanung verzichtet.

## 4. Klein Zicker

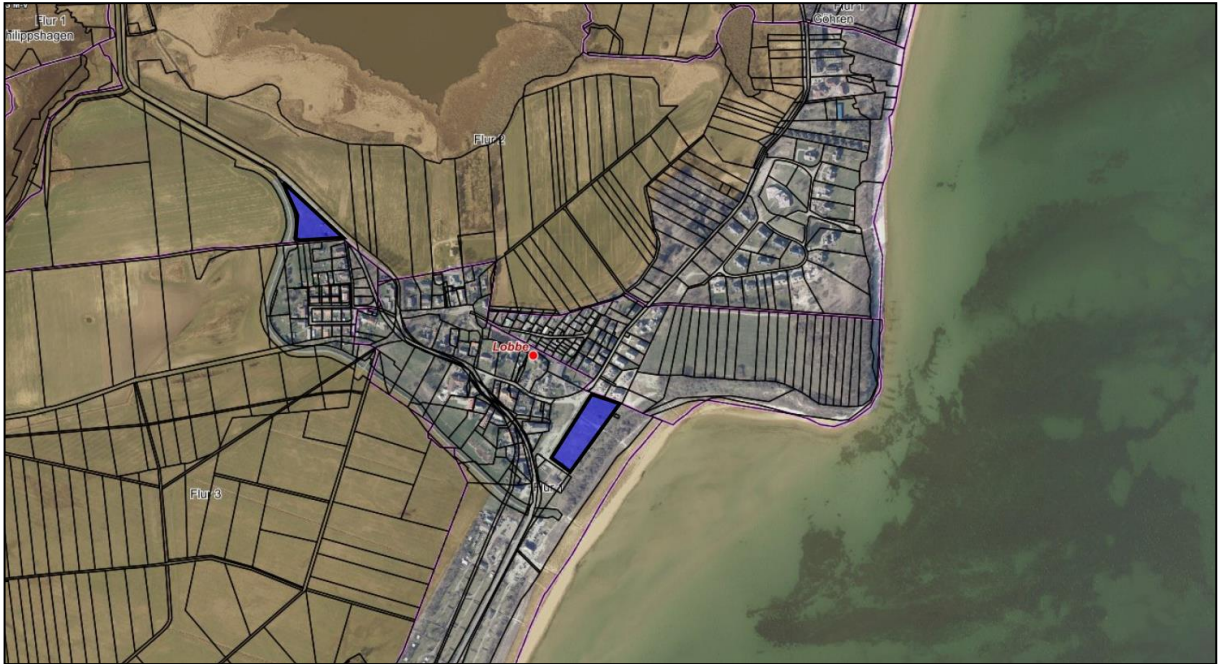


**Abbildung 4:** Luftbildauszug der Ortslage Klein Zicker;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	nicht vorhanden	0
Erschließung	keine weitere Prüfung	-
Naturschutz	keine weitere Prüfung	-
Immissionen	keine weitere Prüfung	-
zentrale Lage	keine weitere Prüfung	-

Klein Zicker ist als bewohnte Ortslage durch ein europäisches Vogel-  
schutzgebiet eingefasst. Innerhalb des Siedlungskörpers sind keine geeig-  
neten Baugrundstücke vorhanden, so dass von einer weiteren Prüfung ab-  
gesehen wurde.

## 5. Lobbe



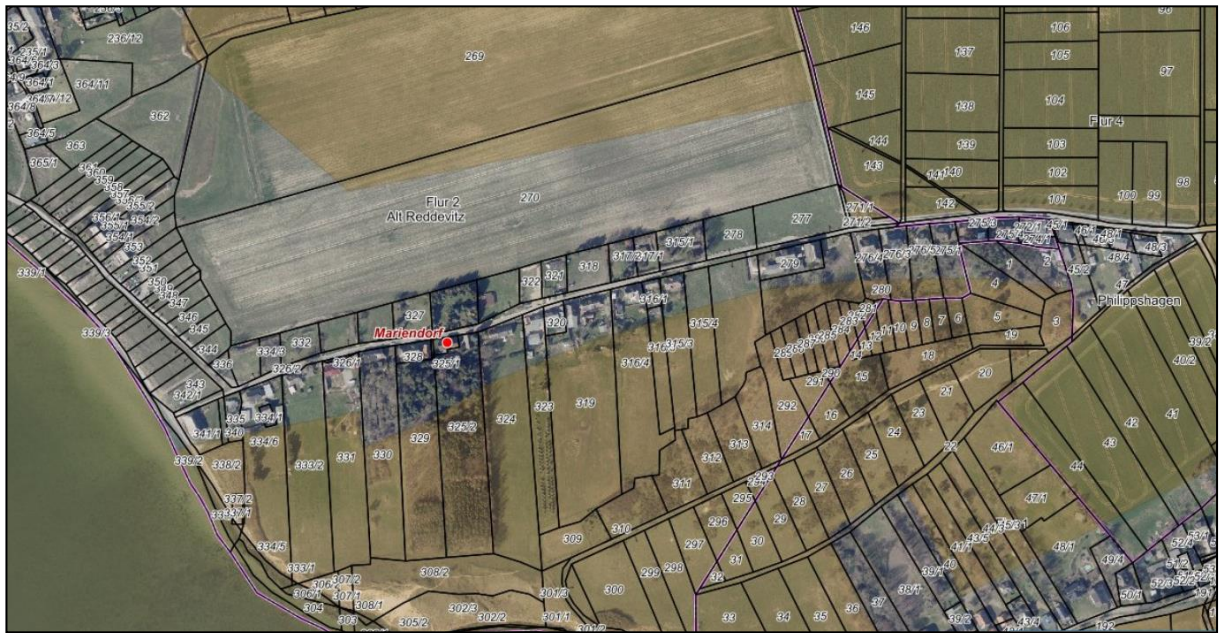
**Abbildung 5:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	max. 7.300 m <sup>2</sup>	1
Erschließung	gut	3
Naturschutz	gut	1
Immissionen	Abstand zu Wohnnutzungen gering	1
zentrale Lage	Randlage innerhalb der Gemeinde	1
<b>Summe:</b>		<b>7</b>

Lobbe bietet keine ausreichende Grundstücksgröße. Die geringe Flächen-  
größe könnte durch eine kompakte Bauweise noch gelöst werden. Aller-  
dings wirkten sich der notwendige Abstand zum Küstenschutzwald sowie  
die Unterschreitung des Küstenschutzabstandes von 150 m negativ auf die  
Standortentscheidung aus.



## 6. Mariendorf

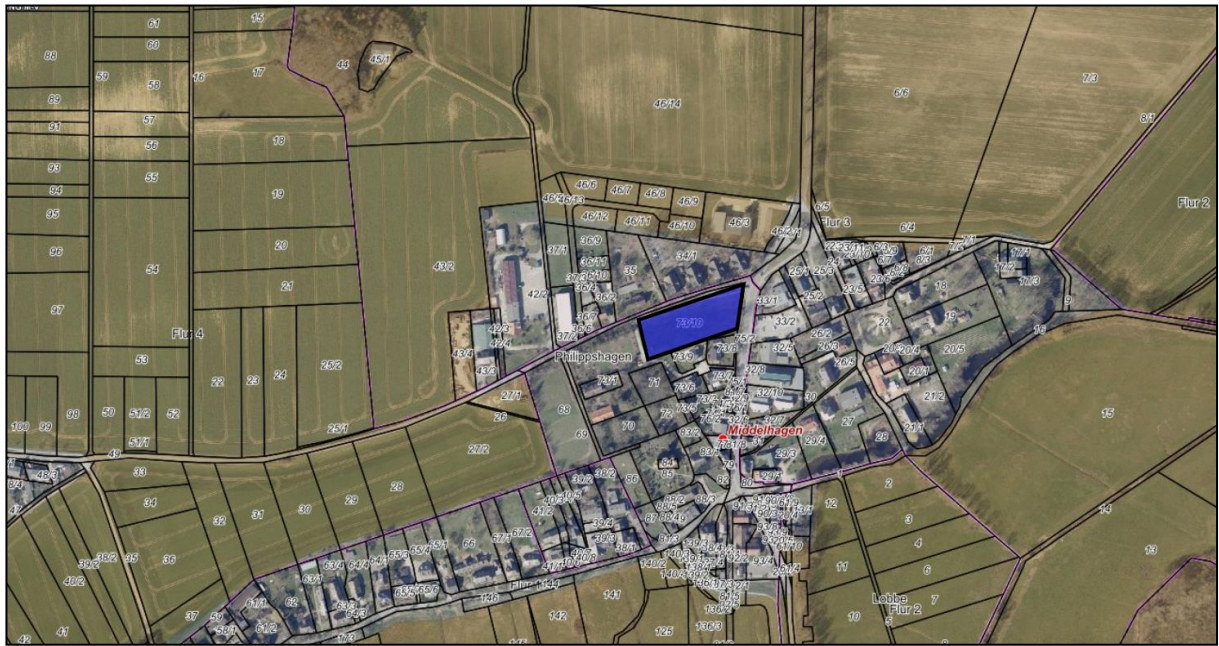


**Abbildung 6:** Luftbildauszug der Ortslage Mariendorf;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	nicht vorhanden	0
Erschließung	keine weitere Prüfung	-
Naturschutz	keine weitere Prüfung	-
Immissionen	keine weitere Prüfung	-
zentrale Lage	keine weitere Prüfung	-

Innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Mariendorf sind keine geeigneten Baugrundstücke vorhanden, so dass von einer weiteren Prüfung abgesehen wurde.

## 7. Middelhagen



**Abbildung 7:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	max. 4.500 m <sup>2</sup>	0
Erschließung	keine weitere Prüfung	-
Naturschutz	keine weitere Prüfung	-
Immissionen	keine weitere Prüfung	-
zentrale Lage	keine weitere Prüfung	-

Innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Middelhagen sind keine geeigneten Baugrundstücke vorhanden. Durch das umliegende europäische Vogelschutzgebiet ist auch eine Entwicklung am Ortsrand problematisch. Die in Middelhagen bestehende Kurverwaltung bietet aufgrund der hohen Siedlungsdichte keine weiteren Anknüpfungspunkte. Entsprechend wurde von einer weiteren Prüfung abgesehen.

## 8. Thiessow

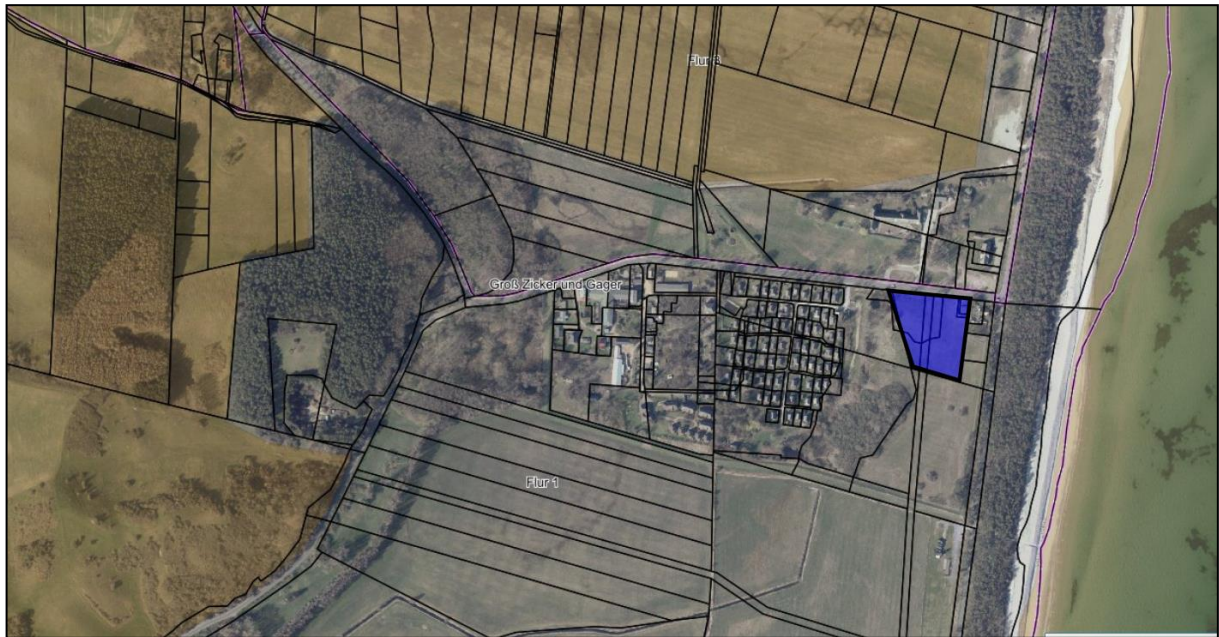


**Abbildung 8:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	max. 3.500 m <sup>2</sup>	0
Erschließung	keine weitere Prüfung	-
Naturschutz	keine weitere Prüfung	-
Immissionen	keine weitere Prüfung	-
zentrale Lage	keine weitere Prüfung	-

Innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Mariendorf sind keine geeigneten Baugrundstücke vorhanden, so dass von einer weiteren Prüfung abgesehen wurde

## 9. „Rollmopshausen“



**Abbildung 9:** Luftbildauszug mit Darstellung der blau markierten Baulücken;  
Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Grundstücksgröße 1 ha	ca. 10.500 m <sup>2</sup>	3
Erschließung	sehr gut über nördlich gelegene Kreisstraße und L 292	3
Naturschutz	- keine europäisch Schutzgebiete - keine gesetzl. geschützten Biotope - Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservates Südost-Rügen	2
Immissionen	Keine Wohnnutzungen angrenzend	2
zentrale Lage	zentral mit Anbindung an L 292	3
<b>Summe:</b>		<b>13</b>

Die Siedungsstruktur „Rollmopshausen“ erhält ihre Prägung aus touristischen Nutzungen innerhalb eines im FNP dargestellten Sondergebietes Beherbergung. Im Norden schließt sich das Areal der Schule an.

Die Schule in Rollmopshausen dient neben dem Schulbetrieb derzeit auch aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebietes als politisches Zentrum der Gemeinde. Hier tagen alle politischen Gremien.

Mit der Neuansiedlung des Gemeindezentrums südlich des Schulstandortes kann hier ein zentraler Anlaufpunkt für alle öffentlichen Belange der Gemeinde Mönchgut geschaffen werden.

### **Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung:**

Innenentwicklungspotenziale für die Ansiedlung des Gemeindezentrums unter Beachtung der oben angeführten Standortkriterien stehen im Hinblick auf die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB im gesamten Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Das daraus zu schlussfolgernde Erfordernis der Flächeninanspruchnahme im baurechtlichen Außenbereich führt auch aufgrund der sehr guten Eignung für die Gemeinde Mönchgut zu einem klaren Standortfavorit. Neben seiner fachlichen Eignung zeichnet sich der Standort östlich „Rollmopshausen“ zusätzlich durch die Verfügbarkeit des betreffenden Grundstückes aus.

Entsprechend hat sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönchgut in ihrer Sitzung am 24.10.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Mönchgut“ für den in den Geltungsbereich einbezogenen Standort östlich „Rollmopshausen“ und südlich der Grundschule entschieden.

### **wesentliche Planungsziele**

Mit der Umsetzung der Planung werden die derzeit im Gemeindegebiet verteilten kommunalen Einrichtungen an einem Standort gebündelt, um Dienstleistungen leichter zugänglich zu machen und für die Bevölkerung geeignete Räume für die kommunale Mitwirkung zu schaffen.

Über die allgemeinen Planungsziele hinaus strebt die Gemeinde Ostseebad Mönchgut an, dass ein für die Gemeinde unverwechselbares Gebäudeensemble entsteht, mit dem sich Einwohner und Gäste gleichermaßen identifizieren können. Dennoch sollen sich die neu zu errichtenden baulichen Anlagen in die vorhandene Landschaft harmonisch einfügen. Darüber hinaus sollen durch eine nachhaltige und modellhafte Gestaltung des Service- und Dienstleistungskomplexes positive und zukunftsweisende Impulse in der Gemeinde Ostseebad Mönchgut und darüber hinaus initiiert werden.

In der Folge bleibt der Standort der Touristeninfo in Middelhagen als Welcome-Center erhalten. Der in Thiessow bestehende Feuerwehr- und Bauhofstandort wird mit dem Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Thiessow“ zur Schaffung von sozial verträglichem Wohnraum umgenutzt. Auch im Bereich der Kurverwaltung Gager werden neue Wohnungen entstehen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mönchgut** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Holger Krawutschke; Lagebezug: ETRS 89; Höhenbezug NHN DHHN2016, Aufnahmedatum 18.07.2019

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst auf einer rund 1 ha große Fläche die Flurstücke 209/36, 210/2, 211, 212/11 und 214 der Flur 1, Gemarkung Groß Zicker und Gager.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mönchgut ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** vom 19. August 2010

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

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

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

Bei dem Standort des einbezogenen Geltungsbereiches handelt es sich um eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein. Gemäß **4.1 (5) LEP MV 2016** sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Der gewählte Standort wurde diesen raumordnerischen Zielstellungen entsprechend unter Prüfung von möglichen Alternativstandorten unter 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass begründet.

Laut der Festlegungskarte M 1:100.000 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb eines **Tourismusschwerpunktraums** sowie in einem **Vorbehaltsgebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz**.

Entsprechend sind die Programmsätze **3.1.3 (1), (4) RREP VP** zu Tourismusräumen und **5.3. (2) RREP VP** zu Küsten- und vorbeugendem Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Da im Rahmen des Vorhabens Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollen, ist zudem der Programmsatz **5.4 (3) RREP VP** zu berücksichtigen.

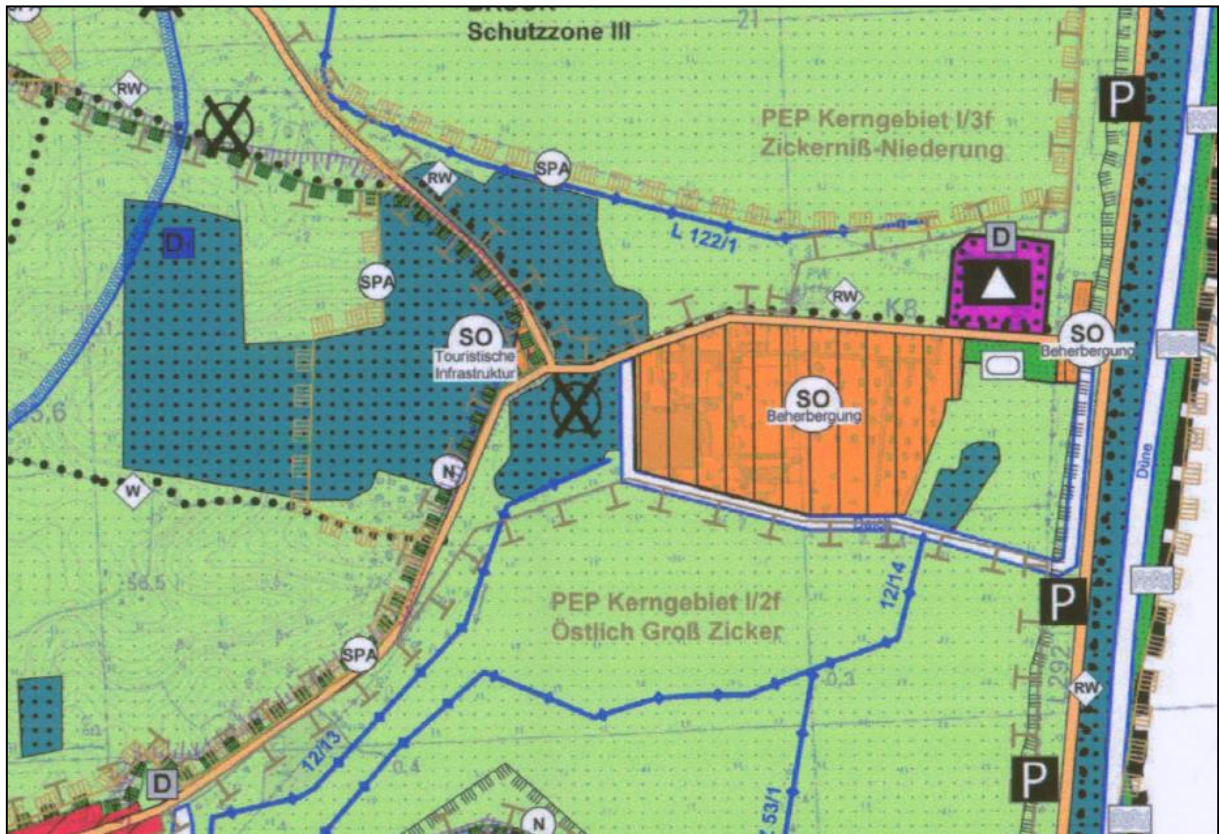
Das Planungsvorhaben entspricht dem Programmsatz **6.3 (3) RREP VP** zur Sozialen Infrastruktur.



## Vorbereitende Bauleitplanung

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

Die Gemeinde Mönchgut verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2009.



**Abbildung 10:** Auszug des Flächennutzungsplanentwurfes; Fassung vom 26.01.2009

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchgut als Rechtsnachfolger der Gemeinde Gager stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Sinne des Entwicklungsgebotes wird in diesem Zusammenhang auf das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

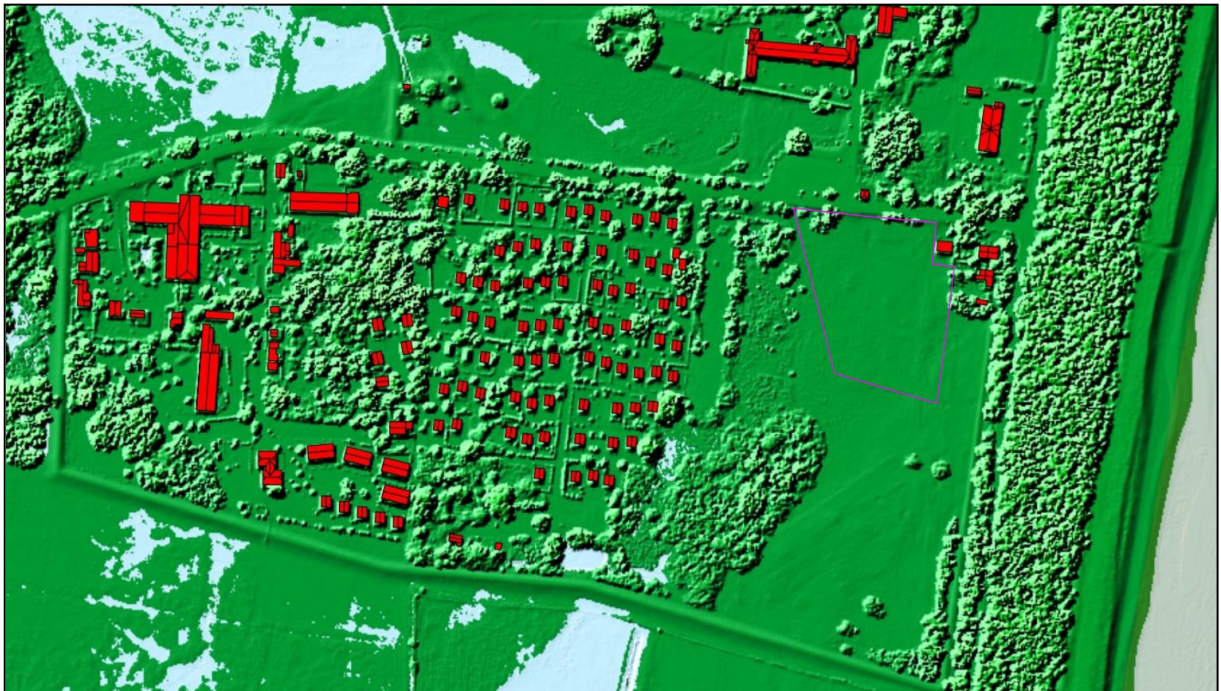
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich der touristisch geprägten Siedlungsstruktur „Rollmopshausen“. Wie der Abbildung 11 zu entnehmen ist, wird der Standort nördlich, östlich und auch westlich von linearen oder flächigen Gehölzen eingefasst.

Die Einsehbarkeit des Standortes wird damit deutlich gemindert.

Die topographische Situation lässt sich ebenfalls sehr gut ablesen. Die im Norden verlaufende Kreisstraße RÜG 8 liegt auf einem Höhengniveau von rund 2,6 m NHN, während das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches von rund 1,5 m NHN im Norden auf etwa 0,8 m NHN abfällt.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt sowohl für den boddenseitigen als auch seeseitigen Einstrom gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60 NHN, so dass im weiteren Planungsprozess entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Die Nutzung des betroffenen Grünlands erfolgt derzeit intensiv. Durch die regelmäßige Mahd ist das Lebensraumpotenzial als gering einzuschätzen.



**Abbildung 11:** Oberflächen-Höhenstufenkarte mit Gebäuden; der Geltungsbereich ist durch eine Magenta farbige Linie markiert.

Mit Ausnahme einer kleineren Gehölzgruppe im Nordwesten des Geltungsbereiches ist der Vorhabenstandort selbst gehölzfrei.



**Abbildung 12:** Blick auf den Planungsraum in Richtung Südwesten  
Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Mai 2021

Im Vorhabenumfeld außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich mehrere gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope (*vergleiche Abbildung 12*):

- westlich des Plangebietes in ca. 20 Metern Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop RUE09694 (Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht, verbuscht).
- südwestlich des Plangebietes in ca. 15 Metern Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop RUE09698 (Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht).
- südwestlich des Plangebietes in ca. 20 Metern Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop RUE09693 (Gebüsch / Strauchgruppe; Weide; entwässert).
- östlich des Plangebietes in ca. 30 Metern Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop RUE09707 (Baumgruppe; Kiefer).

Östlich in einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“.

Östlich sowie nördlich in einer Entfernung von ca. 170 m befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich vorrangig auf dem Flurstück 205/5 eine **Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V**. Der nach § 20 Waldgesetz M-V festgelegte Waldabstand von 30 m zum Geltungsbereich wird hier geringfügig um ca. 3 m unterschritten.

Im 30 m Waldabstandsbereich sind keine Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Darüber hinaus wurde das Umfeld des Geltungsbereiches bei der landesweiten Bewertung der Landschaftsbildräume mit der höchsten Bewertungsstufe „sehr hoch“ bewertet.

Die nachfolgende Landschaftsbildbewertung zeigt auf, dass trotz dieser Einstufung eine erhebliche Vorbelastung des Planungsraumes durch die bisherige Siedlungsentwicklung westlich, nördlich und auch östlich zu berücksichtigen ist.

Zusätzlich bestehen westlich, nordwestlich und östlich sichtverstellende und sichtverschattende Gehölzflächen, die die Wahrnehmbarkeit des durch die Gemeinde Ostseebad Mönchgut geplanten Vorhabens minimieren.



**Abbildung 13:** ISO-Ansicht Südwest als Auszug GAIA M-V mit 3D-Gebäuden, nachrichtliche Darstellung des Planungsraumes

Die westlich bestehende Ferienhaussiedlung ist durch ihre schachbrettartige Anlage und die etwa 5,5 m hohen, mit Satteldach ausgestatteten Ferienhäuser von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.



**Abbildung 14:** ISO-Ansicht Südost als Auszug GAIA M-V mit 3D-Gebäuden, nachrichtliche Darstellung des Planungsraumes



**Abbildung 15:** ISO-Ansicht Nordost als Auszug GAIA M-V mit 3D-Gebäuden, nachrichtliche Darstellung des Planungsraumes

Die Schule ist aufgrund Ihrer historischen, kulturellen und politischen Bedeutung sowie durch ihre bauliche Dominanz mit Firsthöhen von etwa 9 m über dem anstehenden Gelände als maßstabsbildend für das neu geplante Gemeindezentrum anzusehen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Planung wird ein zentral gelegener Standort für die Ansiedlung des Wirtschaftshofes, der Feuerwehr, einer Arztpraxis, dem Dienstsitz des kommunalen Eigenbetriebes Kurverwaltung Mönchgut mit Tourismusinformation sowie dem Gemeindezentrum geschaffen.

Das städtebauliche Konzept zielt vor allem darauf ab, dass bestehende sichtverstellende und sichtverschattende Landschaftselemente für das Einfügen des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild genutzt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dazu entsprechende Erhaltungsgebote für die im Nordwesten vorhandene Gehölzfläche festgelegt.

Weitere Steuerungsmöglichkeiten bieten die Festsetzung von Baugrenzen sowie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten nach §§ 2-11 BauNVO, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden.

Auch wenn in Ermangelung entsprechender Verpflichtungen für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf diese Regelungen verzichtet werden könnte, drängt sich in der vorliegenden Planung eine ergänzende Festsetzung auf, um den Belangen des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild, des Immissions- und des Nachbarschutz sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend Rechnung zu tragen.

Einschränkungen zur baulichen Gestalt von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sollen durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften die optische und städtebauliche Bindung zum äußeren Erscheinungsbild der gegenüber liegenden Grundschule festigen.

Dennoch verbleibt im Norden entlang der Kreisstraße die Einsehbarkeit in den Planungsraum bestehen, um damit die Wahrnehmbarkeit der dem Gemeindezentrum zugeordneten bürgernahen Funktionen zu steigern.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel zur Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, auf der ein zentraler Service- und Dienstleistungskomplex mit entsprechender Bündelung der gemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge entstehen soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die Zweckbestimmung der Flächen für Gemeinbedarf muss eine Bandbreite an geplanten Nutzungen umfassen. Mit den Begrifflichkeiten Feuerwehr, Arztpraxis und Verwaltungsgebäude wird das geplante Gemeindezentrum die grundlegenden kommunalen Aufgabenfelder abdecken können. Weil eine derzeit nicht absehbare spätere Erweiterung oder Änderung des Nutzungsspektrums offengehalten werden soll, wird dies bereits bei der Angabe der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ berücksichtigt.

Diese eher allgemein formulierte Zweckbestimmung wird durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Einrichtungen und Nutzungen genauer bestimmt, um die möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem gewählten Standort bewerten zu können.

*Damit ergibt sich folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:*

1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für Sicherheit und Ordnung zulässig:

- Arztpraxis
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume
- Wirtschaftshöfe
- Feuerwehrwachen
- Verwaltungs-, Informations- und Veranstaltungsräume als Mehrzweckgebäude

Derzeit werden die Entwürfe der Vorplanung für den zentralen kommunalen und touristischen Service- und Dienstleistungskomplex er- und überarbeitet. Somit existieren bereits erste konkrete Vorstellungen der Gemeinde Ostseebad Mönchgut zur Gestaltung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare bauliche und gestalterische Entwicklungen gewährleisten zu können, werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen auf ein Höchstmaß für die Höhenentwicklung beschränkt.

Fehlentwicklungen, die sich auf das Einfügen des Vorhabens in das nähere Umfeld des Geltungsbereiches auswirken könnten, werden so auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Regelungen zur baulichen Gestalt unterbunden.

*Zur Höhenentwicklung:*

Die Geländehöhen bewegen sich im Geltungsbereich minimal um 0,7 m NHN.

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

Das betreffende Plangebiet befindet sich im Schutzbereich des Landesküstenschutzdeiches Boddendeich Gager Schule sowie der nördlich gelegenen Straße als höheres Gelände. Der Kehrwiderstand des Boddendeiches Gager Schule beträgt HW 50 mit Höhen von Minimum 2,10 m NHN.

Der im Süden liegende Landesküstenschutzdeich Boddendeich Groß Zicker – Thiessow weist eine wesentlich geringere Höhe aus. Sein Kehrwiderstand ist kleiner HW 5 mit Höhen im Minimum von 1,30 m NHN. Ostseeseitig ist die Küstenschutzdüne Lobbe Thiessow vorhanden.

Für den Planungsraum als innenliegender Polder ist somit ein gewisser Sturmflutschutz vorhanden, welcher aber im Fall von größeren Sturmflutereignissen nicht in der Lage ist, einen ausreichenden Schutz zu sichern. Darüber hinaus berücksichtigen die vorhandenen Küstenschutzanlagen keinen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und die damit perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung.

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

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

Entsprechend ergibt sich bei einer maximalen Firsthöhe von 11,6 m NHN eine zulässige Höhe über dem aufzufüllenden Gelände von bis zu 9,0 m. Maßstabbildend dafür ist der gegenüber liegende Grundschulkomplex mit Firsthöhen bis 9,0 m über dem anstehenden Gelände.



*Flächenbilanz und Grundflächen*

<b>Geltungsbereich</b>	<b>10.387 m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsflächen	7.770 m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	16 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.123 m <sup>2</sup>
Maßnahmeflächen A	456 m <sup>2</sup>
Maßnahmeflächen B	1.022 m <sup>2</sup>

Für die Flächen des Gemeinbedarfes wird in der Planzeichnung Teil A eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden zum **Maß der baulichen Nutzung** getroffen:

- 1.2 Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf ist mit einer Höhe von mindestens 2,6 m NHN herzustellen. Die Firsthöhe von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf wird auf 11,6 m NHN herzustellen. Eine Unterkellerung von Gebäuden ist unzulässig. Als Höhenbezugssystem gilt das amtliche Höhenbezugssystem in m NHN DHHN2016.

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

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.

Da der Geltungsbereich durch einen artenarmen und weitestgehend gehölzfreien Vegetationsbestand gekennzeichnet ist, beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Mönchgut die im Nordwesten bestehenden Bäume und Gehölze für ihre weitere Entwicklung als Maßnahmefläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen.

- 2.1 Die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Gehölze zu erhalten.
- 2.2 Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Gehölze zu entwickeln.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Um der regionalen Baukultur auf Rügen Rechnung zu tragen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für das Gemeindezentrum Mönchgut örtlich Bauvorschriften erlassen.

Auf Rügen typische Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer (Kröpelwalm). Auch bei den Neigungswinkeln der Dächer gibt es auf Rügen typische Ausführungen. Der Neigungswinkel der Dachfläche ist kleiner als  $47,5^\circ$ .

Gauben können einen Neigungswinkel bis zu  $35^\circ$  aufweisen. Bei einem Kröpelwalm kann der Neigungswinkel der Dachfläche zwischen  $50^\circ$  und  $57,5^\circ$  liegen. Glasierte, geflamme oder blaue, grüne und rote Dachsteine fügen sich nicht in die regionstypische Dachlandschaft ein und sind dementsprechend unzulässig.<sup>1</sup>

*folgende örtliche Bauvorschriften sind geplant:*

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

## 6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

---

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

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines zentralen kommunalen und touristischen Service- und Dienstleistungskomplexes sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Die damit in Verbindung stehende Neuversiegelung ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 200 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung westlich und nördlich des Planungsraumes abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## **6.5 Verkehr**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die nördlich verlaufende Kreisstraße RÜG 8 gesichert. Für die Zufahrt auf die Kreisstraße RÜG 8 ist eine Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen erforderlich.

Für die innere Erschließung wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese bindet alle geplanten Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereiches an.

Weil die bisherige Objektplanung nicht über den Arbeitsstand der Vorplanung hinaus geht, erfolgt keine weitere Einteilung der Verkehrsflächen.

Auch auf die Festsetzung von funktionsbezogenen Stellplätzen wird verzichtet. Details des ruhenden Verkehrs werden auf der nachgelagerten Ebene der Vorhabenzulassung präzisiert.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

## **7. Immissionsschutz**

Das Umfeld des Geltungsbereiches umfasst vorwiegend touristische Nutzungen. Wohnnutzungen, die den Schutzanspruch von Baugebieten im Sinne der §§ 2-6 BauNVO erfordern, sind innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen geplant, die zu immissionsrechtlichen Konflikten im Sinne der TA Lärm oder der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) führen könnten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

#### Trinkwasserversorgung

Parallel zur Boddenstraße, im nördlichen Randbereich des Planungsraumes verläuft über die Grundstücke eine Trinkwasserleitung DN 150 St des ZWAR. An diese Leitung können die geplanten Gebäude des Gemeindezentrums angeschlossen werden.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 212/11 ein Knotenpunkt mit Trinkwasserarmaturen (4 Absperrschieber und ein Hydrant) und eine Anschlussleitung PE 40 x 3,7.

Die o. g. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten (DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 (A)/ Pkt. 6.6 Schutzstreifenbreiten). Die Armaturen am o. g. Knotenpunkt müssen von der Straße aus frei zugänglich bleiben.

Die Trinkwasserleitungsbestände sind mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 4 m (beidseitig 2 m) von Bebauung freizuhalten.

#### Schmutzwasserentsorgung

Nördlich des Geltungsbereiches, parallel neben der gegenüberliegenden Straßenseite der Boddenstraße verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 125 PVC des ZWAR. An diese Leitung können die geplanten Gebäude des Gemeindezentrums angeschlossen werden. Der Anschluss erfolgt mit einem neu zu bauenden Pumpwerk, dem das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser über eine ebenfalls neu zu bauende Freispiegelkanalisation zugeführt wird.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Im Bereich des Planungsraumes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden oder geplant. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen 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.

Die Niederschlagswasserentsorgung auf den angrenzenden bebauten Grundstücken erfolgt bereits dezentral über entsprechende Grundstücksanlagen. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

#### Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

## **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum berührt keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

#### *Belange des Hochwasserschutzes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Schutzbereich des Landesküstenschutzdeiches Boddendeich Gager Schule sowie der nördlich gelegenen Straße als höheres Gelände.

Der Kehrwiderstand des Boddendeiches Gager Schule beträgt HW 50 mit Höhen von Minimum 2,10 m NHN.

Der im Süden liegende Landesküstenschutzdeich Boddendeich Groß Zicker – Thiessow weist eine wesentlich geringere Höhe aus. Sein Kehrwiderstand ist kleiner HW 5 mit Höhen im Minimum von 1,30 m NHN. Ostseeseitig ist die Küstenschutzdüne Lobbe Thiessow vorhanden.

Für den Planungsraum als innenliegender Polder ist somit ein gewisser Sturmflutschutz vorhanden, welcher aber im Fall von größeren Sturmfluteignissen nicht in der Lage ist, einen ausreichenden Schutz zu sichern.

Die Erhöhung des Schutzniveaus für den bestehenden Polder, welcher derzeit vorrangig touristisch genutzt wird, ist durch das Land M-V nicht vorgesehen. Für Geländehöhen unterhalb BHW und damit für den gesamten Planungsraum sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO MV notwendig.

Als Schutzmaßnahmen ist eine Geländeerhöhung, bei Gebäuden zum Aufenthalt von Menschen die Festsetzung der OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe festzusetzen.

Der Geltungsbereich gilt als Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) sowie als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB).

### **8.3 Telekommunikation**

Innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Im Planungsraum 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.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern." Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."

Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendepplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis/-schleife nicht realisiert werden kann.

Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.

Der Wendepplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.

Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."



## 8.5 Brandschutz

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

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

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

Parallel zur Boddenstraße im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150 St.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 212/11 ein Knotenpunkt mit Trinkwasserarmaturen (4 Absperrschieber und ein Hydrant) und eine Anschlussleitung PE 40 x 3,7.

Über den am genannten Knotenpunkt bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 09001 können maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW — Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 geeignet.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

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

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

## **10. Hinweise**

### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel:*

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

### *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien:*

Eine Betroffenheit von Amphibien kann aufgrund der westlich angrenzenden Feuchtgrünlandstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen von Amphibien können vermieden werden, wenn außerhalb der Aktivitätszeit von März bis Oktober gebaut wird oder bei der Bauausführung innerhalb der Aktivitätszeit das gesamte Baufeld in Richtung Westen, Süden und Osten mit temporären Amphibienschutzzäunen abgesperrt wird.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	10.387 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen:	6.490 m <sup>2</sup>
Anteil GRZ 0,8:	5.192 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	1.123 m <sup>2</sup>
<b>Summe Neuversiegelungen:</b>	<b>6.315 m<sup>2</sup></b>

### Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Intensivgrünland“ (GIM) ist 1. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps. Für Ruderale Staudenfluren ergibt sich eine Wertstufe von 2.

Biotopwert GIM: 1,5

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weitestgehend nicht mehr als 100 m. Entsprechend wurde ein Lagefaktor von **0,75** gewählt.

### Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
GIM	7.613	1,5	0,75	7.613 * 1,5 * 0,75	8.565
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>8.565</b>

**Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen**

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

**Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ= Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
6.315 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 6.315 * 0,5	3.158
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>3.158</b>

**Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
8.565				3.158	11.723
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>11.723</b>

**Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernden Maßnahmen werden vorliegend nicht umgesetzt.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent d. kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
11.723		0	11.723
<b>korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf:</b>			<b>11.723</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt 11.723 m<sup>2</sup> EFÄ.

**Zu 4. Kompensation des Eingriffes****Maßnahme 6.31 Anlage von frei wachsenden Hecken und Gebüsch**

Auf der Maßnahmefläche B ist die Neuanpflanzung von standorttypischen und heimischen Straucharten als Sichtschutzhecke geplant.

Fläche: 1.022 m<sup>2</sup>

Kompensationswert: 1,0

**Zu 5. Gesamtbilanzierung**

KFÄ Maßnahme 1	+	KFÄ Maßnahme 2	KFÄ
errechnetes Kompensationsdefizit			11.723
1.022		-	- 1.022
<b>verbleibendes Kompensationsdefizit</b>			<b>10.701</b>

Der Eingriff kann durch die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht vollständig kompensiert werden.

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von 10.701 Flächenäquivalenten wird durch die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Territorium der Gemeinde Tützpatz sowie durch zertifizierten Ökologikontomaßnahmen innerhalb der Landschaftszone 1 (Ostseeküstenland) vollständig kompensiert.**