
**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2
Gemeinde Ostseebad Thiessow
über das Wohngebiet "Am Dünenwald"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
(vormals Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/95
Wohngebiet "Am Dünenwald")**

- Inhalt:**
- 1. Ziel, Anlaß und Zweck der Planung**
 - 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3. Verkehrserschließung**
 - 4. Ver- und Entsorgung**
 - 5. Gestaltung**
 - 6. Festsetzungen über grünordnerische Maßnahmen**
 - 7. Durchführung des B-Planes**

1. Ziel, Anlaß und Zweck der Planung

Gemäß des 1. Landesraumordnungsprogramms des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Region Südost-Rügen als Vorbehaltsraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Gemeinde Ostseebad Thiessow ist gleichzeitig im Biosphärenreservat Südost-Rügen gelegen, was für eine planmäßige Entwicklung des Ostseebades in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht bedeutsam ist.

Die Gemeinde Thiessow beabsichtigt die vorgewiesene Fläche, gelegen in Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker, Flurstücke 443/1, 443/2, 443/3, 443/4, 443/5, 443/6, 443/7, 444/1, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 444/7, 444/8, 444/9, 444/10, 444/11, 444/12, 444/13, 444/14, 444/15, 445/1, 445/2, 445/3, 447/1, 448 und 449/1 in einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha, zur Wohnbebauung zu erschließen und insbesondere zur Bebauung mit Eigenheimen mit insgesamt 16 Wohnung zur Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Nichtverfügbarkeit des Flurstückes 448 der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker, durch den Vorhabenträger des vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2/95, erfolgte eine notwendige Wandlung des VE-Plan-Entwurfs in den vorliegenden B-Plan unter Einhaltung der Ziele und Planungsgrundsätze des vormaligen VE-Plan-Entwurfs.

Der Investor hat mit der Gemeinde zum Bebauungsplan Nr. 2 einen städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung der Übernahme sämtlicher Kosten der Planung und Erschließung und Kostenfreistellung der Gemeinde abgeschlossen.

Im vorliegenden überarbeiteten B-Plan sind die im vorherigem B-Plan-Verfahren mit öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger vorgetragene Belange eingearbeitet.

Eingearbeitet wurden auch die neuen katasterlichen Flurstücksnummern.

Der Standort ist nur geringfügig bebaut und wird in seiner räumlichen Ausdehnung von Wohnbebauung begrenzt. Er wird von der Gemeinde Thiessow zum künftigen Ortskern gehörend bewertet.

Das Ziel der Planung besteht auch darin, die vorzufindende historisch gewachsene Siedlungsstruktur und Natürlichkeit in ihrer Wechselwirkung weiterzuentwickeln und nicht mit überdimensionaler Bebauung wesentlich zu beeinflussen.

Zweck der Planung ist die Vorhaltung von Wohnbauland für den vorhandenen und künftigen Wohnungsbedarf des Ostseebadeortes mit der Möglichkeit für Kurbetrieb, aber auch die Notwendigkeit der Weiterentwicklung der dörflichen Infrastruktur.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Die bereits im räumlichen Geltungsbereich vorzufindende geringe Siedlungsstruktur soll die Grundlage für die Weiterentwicklung begründen.

Vorrangig sollen eingeschossige Gebäude entstehen, die der Wohnnutzung unterliegen. Gleichzeitig soll jedoch die Möglichkeit erhalten bleiben, daß die künftigen Familien die Gelegenheit zur Privatvermietung für touristische Zwecke haben und somit nicht nur ein Nebenerwerbszweig sich entwickelt, sondern auch das Ziel der Planung erreicht wird, im Ortsteil keine überdimensionalen Bauwerke für Beherbergung entstehen zu lassen.

Desweiteren soll für die Gemeinde die Möglichkeit erhalten bleiben, nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

Dazu werden in den textlichen Festsetzungen des B-Planes zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes Festlegungen getroffen, die diesem Ziel weitestgehend entsprechen und den Rahmen der Planung bilden,

- die Anwendung der offenen Bauweise,
- die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches für den Eigenheimbau zu nutzen,
- die Straßen und Wege der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur (Waldweg) zu belassen bzw. darauf aufbauend zu erweitern,
- die Bauhöhe für 1-geschossige Gebäude mit max. 11,70 m üHN vorzugeben,
- die Festlegung von Baugrenzen und Abstandsflächen, insbesondere die Abstandsfläche zur Einhaltung des 200 m Gewässerschutzstreifens sowie der Waldabstandsfläche in den Flurstücken 448 und 449/1 auf 20 m gemäß Ausnahmegenehmigung nach § 136 LWaG und § 20 LWaldG M-V festzusetzen,
- die Festlegung des Abstandes der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 3 m und
- die Herabsetzung von jeweils 0,3 der Grundflächenzahl auf 0,2 und der Geschosflächenzahl auf 0,2 festzusetzen.

Das Flurstück 447/1 der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Klein Zicker, mit einer Größe von 1.554 m² wurde als Bauland ausgeschlossen.

Zulässig sind Grenzbebauungen für Garagen, wenn das nachbarliche Einvernehmen hergestellt ist.

3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt auf dem im Bestand befindlichen "Waldweg" zur Strandstraße führend. Neu hergerichtet werden soll eine zweite Anliegerstraße als Verbindung zwischen Strandstraße und Waldweg gemäß Planzeichnung.

Die öffentliche Widmung der Erschließungsstraßen und -wege erfolgt auf der Grundlage des § 7 Straßen- und Wegegesetz M-V vom 13.01.1993.

Der Ausbau der Straßen ist geplant mit einer Fahrstraßenbreite von 3,00 m und einem höhengleichen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Die Fahrstraßen sind mit Bitumenbelag und die Fußwege in Verbundpflaster rot-bunt geplant und entsprechen den ortsplannerischen Grundsätzen.

Der bestehende Richtungsfahrverkehr (Einbahnstraße) im Waldweg wird ab Einmündung der neuen Anliegerstraße in den Waldweg beibehalten.

Im Interesse einer verkehrs- und anwohnerfreundlichen Verkehrsfügung wird die neue Anliegerstraße ebenfalls mit Richtungsfahrverkehr, von der Strandstraße zum Waldweg führend, empfohlen.

Zum Schutze der Wohnruhe sind für allgem. Wohngebiet gemäß §12 Abs. 6 BauNVO bzw. § 48 LBauO M-V nur die notwendigen Stellplätze für PKW auf den Baugrundstücken vorgesehen. Stellplätze dürfen im öffentlichen Verkehrsraum nicht errichtet werden.

Zusätzlich sind verkehrsberuhigende Maßnahmen, fahrdynamisch wirksame Versätze mit Begrünung vorgesehen.

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich. Dies ergibt sich in erster Linie aus den Feststellungen des Immissionsgutachtens der Gemeinde Thiessow sowie aus der Abstandsfläche von 105 m zwischen Hauptstraße und der am nächstgelegenen Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich. Dabei ist berücksichtigt, daß in dieser Abstandsfläche zur Hauptstraße sich in absehbarer Zeit eine Wohnbebauung vollzieht. Ebenso wird sich positiv die Gestaltung der Fahrstraßen im räumlichen Geltungsbereich als Anliegerstraße bzw. -weg mit Richtungsfahrverkehr für die Wohnruhe auswirken.

Der im Lageplan im Flurstücken 444/15 zwischen 444/1 und 446 eingetragene Weg soll naturbelassen als Fuß- und Radweg zum im Dünenwald verlaufenden Radweg Thiessow - Lobbe führen und gegen Fahrverkehr sicher gesperrt werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit den Medien Wasser, Strom und Gas soll über die Strandstraße und den Waldweg sowie die neue Anliegerstraße herangeführt und damit alle Grundstücke versorgt werden. Zu den Parzellen werden die entsprechenden Stichleitungen und Anschlüsse vorbereitet. Die bereits vorhandenen Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen im Waldweg sollen weitestgehend im Bestand bleiben. Die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie erfolgt durch eine neu zu verlegende Leitung.

Die Einleitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Druckleitung) gem. Satzung des ZV Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen als

allgem. Bringpflicht. Für die Abwasser-Hausanschlüsse sind dementsprechend die technischen Voraussetzungen vom Grundstückseigentümer zu schaffen.

Die Dachentwässerung erfolgt als Oberflächenversickerung. Abweichend davon kann zur Nutzbarmachung des Niederschlagswassers als Brauchwasser über eine wasserrechtliche Erlaubnis per Antrag des künftigen Grundstückseigentümers die Erfassung in einer Zisterne ermöglicht werden.

Das Oberflächenwasser der Wegeparzellen wird versickert (z.T. über Sickermulden längs der Fahrbahn), was bei einer Grundstücksbreite der Wegeparzellen von 7,50 bis 8 m und dem nachgewiesenem Versickerungspotenzials gemäß Baugrundgutachten möglich ist.

Durch die Reduzierung der GRZ von 0,3 auf 0,2 wird dies weiterhin begünstigt. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.08.1997 mit Aktenzeichen 7055/1.3/GW/040 des Landkreises Rügen liegt vor.

Der Standort und die Beschaffenheit der Löschwasserversorgung mit 100 m³ Löschwasservorhaltung im Wohngebiet wurde entspr. der DIN 14210 unter Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsbelangen sowie den örtlichen Gegebenheiten festgelegt. So ist die Beschaffenheit des Löschwasserteiches geplant mit PVC-Folie, überlagert mit einer Schicht lehmigen Sand und mit Rasengittersteinen abgedeckt, was eine Begrünung des Uferbereiches ermöglicht, ohne daß eine versiegelte Fläche zum Tragen kommt.

Vorgesehen ist, jedes Grundstück mit Massenkommunikationsmitteln zu versorgen. Oberleitungen sind nicht zuzulassen.

5. Gestaltung

Ausgehend vom Ziel des Bebauungsplanes soll eine der Gemeinde Thiessow zuträgliche geordnete städtebauliche Entwicklung mit hoher Wohnqualität und entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgen.

Ebenso ist gemäß den Grundsätzen dieses B-Planes zu beachten, daß die Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen, als auch der Begrünung der einzelnen Grundstücke einer gewollten eigenverantwortlichen Grundstücksgestaltung der künftigen Eigentümer obliegt.

Die in den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und den Grünordnungsmaßnahmen festgelegten Maßnahmen und Pflanzmaterialien sind einzuhalten.

Die Bebauungsformen werden in den für das Plangebiet festgesetzten örtlichen Bauvorschriften formuliert und folgende Festlegungen getroffen:

1. Die Gebäude sind traufseitig zur Straße zu errichten. Es ist eine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m einzuhalten.
2. Die Gestaltung der Außenwände soll als Putzbau erfolgen. Farbliche Absetzungen, z.B. Fensterfaschen, sind möglich.
3. Die Anordnung und Größe der Fenster und Türen sollen ortstypische Merkmale besitzen, wie z.B. Rechteckformat stehend, Sprossenfenster, farbliche Faschen u.a.
4. Vorbauten, wie Erker, Loggien, Wintergärten, Balkonanlagen u.a. sind möglich, wenn sie das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht verunstaltend stören.

5. Die Dächer können mit Gauben, Krüppelwalm u. a. Gestaltungselementen versehen werden. Vorgeschlagen ist, die Dacheindeckung in dunklen Farbtönen als Hartdach vorzunehmen. Berücksichtigt werden müssen die festgelegten max. Bauhöhen auf 11,70 m üHN m und eine max. Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 3,40 m üHN.
6. Die Begrünung der Grundstücke ist entsprechend den Grünordnungsmaßnahmen im Punkt 9. der Satzung zum B-Plan festgelegten Grundsätzen vorzunehmen. Auf die Einhaltung der Pflanzung von einheimischen Gehölzen ist besonders Wert zu legen.

6. Festsetzungen über grünordnerische Maßnahmen

Mit Realisierung des Bebauungsplanes vollzieht sich ein naturschutzrechtlicher Eingriff, welcher gemäß § 8 a - c BNatSchG und § 1 NatSchG M-V durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen abzugelten ist.

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung des Nationalparkamtes Rügen, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und dem Forstamt wurde im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die effizienteste Lösung für eine Bebauung in diesem Ortsbereich erarbeitet.

Die Bebauung des 200 m Gewässerschutzstreifens ist verboten.

Gleichfalls wurden die Abstandsflächen zum Dünenwald im nördlichen Bereich auf 20 m festgelegt.

Die Bebauung des Flurstücks 447/1 wurde aus der Planung ausgeschlossen.

Die erforderlichen Grünordnungsmaßnahmen werden in dem zum B-Plan beigefügtem überarbeiteten Grünordnungsplan aufgeführt und sind Bestandteil der Satzung, Teil B, Punkt 9.

Insbesondere sind die Anpflanzungen von mehrjährigen Rotdorn, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1m Stammhöhe, in Alleebaumqualität, mit ca. 6 m Abstand sowie Baumgruppen, Sträuchern und Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Hier wurden im Zuge der erneuten Auslegung die Hinweise des Umweltamtes Landkreis Rügen u. a. Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Zur Pflanzung sollen vorzüglich heimische und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Gehölze, Sträucher und Hecken kommen.

Die Begrünung und Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke selbst obliegt den künftigen Grundstückseigentümern mit Pflanzbindung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird ein sich aus dem Grünordnungsplan ergebendes Pflanzgebot gefordert, wonach jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, mindestens zwei mehrjährige Bäume mit einem Stammumfang von ca. 14 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, im 1. Jahr nach Erwerb des Grundstücks anzupflanzen. Die Festsetzung dieses Pflanzgebots erfolgt aus ökologischen und ortsgestalterischen Gründen.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind großflächige Werbeträger nicht zulässig. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeträgern, über die im Teil B der Satzung festgelegten Maße, ist nur mit Genehmigung der Gemeinde Thiessow gestattet.

Alternative Energiegewinnungs- und Rückgewinnungsanlagen nach § 3 Biosphären-reservatsverordnung wird den künftigen Bauherren dringend empfohlen.

7. Durchführung des B-Planes Nr. 2 Thiessow

Der Erschließungsvertrag gemäß 124 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2/95 zwischen der Gemeinde Thiessow und dem Erschließungsträger wurde nach Prüfung durch die Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Rügen am 22.07.1998 durch die Gemeindevertretung Thiessow beschlossen.

Planungsstand: September 1998

