

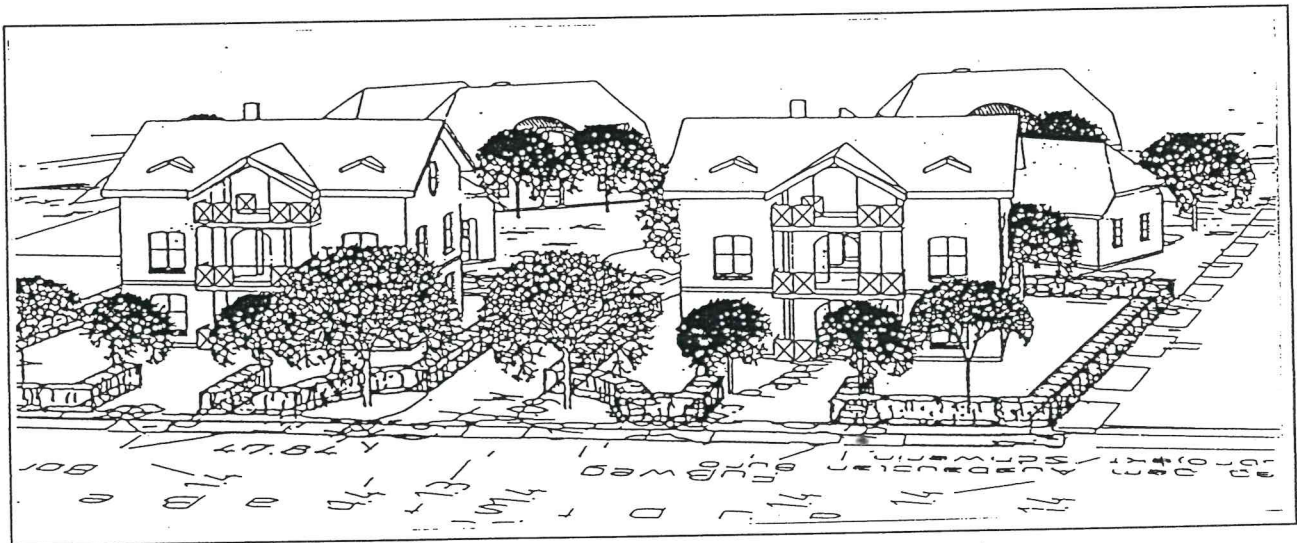
# OSTSEEBAD THIESSOW

## AMT MÖNCHGUT-GRANITZ, LANDKREIS RÜGEN

### 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG (§13 BauGB) DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNGEBIET I HAUPTSTRASSE, THIESSOW"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Perspektivische Darstellung



## BETEILIGUNGS-, AUSLEGUNGS- UND SATZUNGSEXEMPLAR

Fassung vom 05.01.1998  
Ergänzt gem. Genehmigungs-  
verfügung, LK Rügen vom  
11.08.1998

ThieSSow, den 04.12.1998



  
Zorn, Bürgermeisterin

Entwurfsbearbeitung:  
Heinrich Vulter  
An der Junkernwiese 7  
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Planungserfordernis	3
1.1	Zuständigkeit Bleibt unverändert	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungspl.	Bleibt unverändert..... 4
1.3	Ziel und Zweck der vereinfachten Änderung	4
1.4	Objektbeschreibung	Bleibt unverändert..... 5
2.0	Lage im Raum	Bleibt unverändert..... 5
2.1	Fremdenverkehrliche Einstufung	Bleibt unverändert..... 6
2.2	Bestand	Bleibt unverändert..... 6
2.2.1	Vorhandene Erschließung	Bleibt unverändert..... 7
2.2.2	Vegetationsbestand	Bleibt unverändert..... 7
2.2.3	Altablagerungen	Bleibt unverändert..... 8
2.2.4	Baugrund, Grundwasser, Hochwasser	Bleibt unverändert..... 8
2.3	Einbindung in den landschaftlichen Zusammenh.	Bleibt unverändert..... 10
2.4	Kartengrundlage	Bleibt unverändert..... 11
2.5	Räumlicher Geltungsbereich	Bleibt unverändert..... 11
2.6	Abwägungserhebliche Gegebenheiten	Bleibt unverändert..... 12
3.0	Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	Bleibt unverändert..... 12
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
3.2	Entwicklungstendenzen -Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	Bleibt unverändert..... 13
3.3	Bestehende Baurechte	14
3.4	Entwicklungsgebot	Bleibt unverändert..... 14
4.0	Städtebauliche Ziele	Bleibt unverändert..... 14
4.1	Art der baulichen Nutzung	Bleibt unverändert..... 14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	16
4.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Bleibt unverändert..... 16
4.5	Denkmalpflege/Bodendenkmale	Bleibt unverändert..... 16
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	17
4.7	Immissionsschutz	Bleibt unverändert..... 18
4.8	Trinkwasserschutz	Bleibt unverändert..... 21
4.9	Hochwasserschutz	Bleibt unverändert..... 21
4.10	Flächenbilanz / Kapazitäten	21
5.1	Öffentliche Infrastruktur	Bleibt unverändert..... 21
5.2	Verkehr	Bleibt unverändert..... 22

5.2.1	Fußwege	Bleibt unverändert.....	22
5.2.2	Radwege	Bleibt unverändert.....	22
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bleibt unverändert.....	22
5.2.4	Schiffsverkehr	Bleibt unverändert.....	23
5.2.5	Bahnverbindung	Bleibt unverändert.....	23
5.2.6	Omnibus	Bleibt unverändert.....	23
5.2.7	Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen	Bleibt unverändert.....	23
5.2.8	Kraftfahrzeugverkehr	.....	23
5.3.	Energieversorgung	Bleibt unverändert.....	24
5.4	Gasversorgung	Bleibt unverändert.....	24
5.5	T•e•l•e•k•o•m	Bleibt unverändert.....	25
5.6	Elektrizitätsversorgung	Bleibt unverändert.....	26
5.7	Wasserversorgung	Bleibt unverändert.....	27
5.8	Abwasserbeseitigung	Bleibt unverändert.....	29
5.9	Oberflächenentwässerung	Bleibt unverändert.....	29
5.10	Löschwasserversorgung	Bleibt unverändert.....	29
5.11	Müllbeseitigung	Bleibt unverändert.....	30
6.0	Durchführung des Bebauungsplanes	Bleibt unverändert.....	30
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	Bleibt unverändert.....	31
6.2	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	Bleibt unverändert.....	31
6.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	.....	31



## **Begründung für die 1. vereinfachte Änderung (§ 13 BauGB) des Bebauungsplanes "Wohngebiet I Hauptstraße Thiessow" und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung in der Gemeinde Ostseebad Thiessow, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen**

### **1.0 Planungserfordernis**

Mit Verfügung vom 20.01.1997 Az. hoff/scha hat der Landkreis Rügen den Bebauungsplan „Wohngebiet I Hauptstraße, Thiessow“ mit den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Die Gemeinde hat die Maßgaben und Auflagen gemäß den satzungsändernden Beschlüssen vom 12.02.1997 und 21.05.1997 erfüllt. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen ist mit der Verfügung vom 04.06.1997 des Landkreises Rügen bestätigt worden. Die Bürgermeisterin hat den Plan am 16.06.1997 ausgefertigt und dieser ist am 10.07.1997 in Kraft getreten.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde östlich des Plangebietes das Rechtsetzungsverfahren für den Bauleitplan „Am Dünenwald“ betrieben. Dazu wurde in dem Bebauungsplangebiet „Wohngebiet I Hauptstraße, Thiessow“ die Projektplanung vorgebracht und das Konzept zur inneren Erschließung des relativ kleinen Baugebietes mit dem Bauamt des Amtes abgeprochen. Für das Flurstück 459 ist bereits eine Bebauung eingeleitet worden.

Im Zuge der Planungsvorbereitung für die Erschließungsanlagen hat sich herausgestellt, daß eine private Erschließung aus Gründen der Freiflächengestaltung und Integration der Erschließungsanlagen in die Freiflächenkonzeption des Plangebietes vorteilhafter ist. Die Übergänge zu den Einstellplätzen und den Wegeführungen im Plangebiet können fließender gestaltet werden und die Erschließungsanlage fügt sich harmonischer in das Gesamtkonzept des Planes ein. Aus diesem Grunde soll die Festsetzung der Verkehrsfläche (AW 1) entfallen und durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger ersetzt werden.

Im Zuge dieser planerischen Maßnahme soll die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 an die Festsetzung der Grundflächenzahl des östlich angrenzenden Bauleitplanes „Am Dünenwald“ angepaßt werden, wodurch auch eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen resultiert.



Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeindevertretung Thiessow in ihrer Sitzung am 21.05.1997 den Beschluß zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gefaßt.

Weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und aus Gründen einer stärkeren Bürgerbeteiligung und verbesserten Einbeziehung der Öffentlichkeit wird das Verfahren nach § 13 BauGB 1998 gewählt.

Die Begründung der genehmigten Satzung in der am 12.02.1997 und 21.05.1997 ergänzten Fassung ändert sich in den folgenden Punkten:

### **1.1 Zuständigkeit**

Bleibt unverändert

Träger der kommunalen Planungshoheit:

Gemeindevertretung Thiessow im Amt Mönchgut-Granitz,  
Landkreis Rügen, Göhrener Weg 1, 18586 Baabe/Rügen,  
Frau Bürgermeisterin Zorn  
Telefon: 038303-16411 und 16511

### **1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes** Bleibt unverändert

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Planmäßige Erschließung einer Baufläche im Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Entwicklung regionaltypischer Bauungsformen im Stil kleiner historischer Privatpensionen und der angestammten Fischer-Bauern-Siedlungsstruktur mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- Eingriffsbewertung, Festsetzung von Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe eines Grünordnungsplanes.

### **1.3 Ziel und Zweck der vereinfachten Änderung**

Die Gemeindevertretung Thiessow hat mit ihrem Änderungsbeschluß folgende Planungsziele vorgegeben:

- Aufhebung der bisherigen Verkehrsfläche (AW 1) und Neufestsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

- Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,3 entsprechend dem östlich angrenzenden Plangebiet „Am Dünenwald“
- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

#### **1.4 Objektbeschreibung**

Bleibt unverändert

Der Bebauungsplan soll nach Maßgabe der Gemeindevertretung Thiessow die Bebauung und Erschließung im Plangebiet planerisch vorbereiten.

Es soll eine Grundstücksteilung vorbereitet werden, die mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt. Davon soll ein Teil der zukünftigen Baugrundstücke von der Eigentümerin selbst bebaut werden. Ein anderer Teil soll zukünftigen Erwerbern, zwecks Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

#### **2.0 Lage im Raum**

Bleibt unverändert

Die Insel Rügen ist dem Festland Mecklenburg-Vorpommern nordöstlich vorge-lagert und erstreckt sich weit in die südliche Ostsee. Das Ostseebad Thiessow auf der Insel Rügen bildet die südöstlichste Spitze der Insel Rügen und liegt in etwa auf Höhe der Städte Stralsund, Kiel, St.-Peter-Ording. Die Lage im Raum ist einzigartig, weil die Gemeinde von Osten, von Süden und von Westen vom Meer umgeben ist, und lediglich über eine schmale Landverbindung in nördlicher Richtung mit den Inselkernen und Halbinseln des Mönchgutes und der nördlich anschließenden Landmasse der Insel Rügen verbunden ist.

Wegen der außergewöhnlichen Lage ist die Wiederaufnahme der ursprünglichen Schifffahrtsverbindungen in den Raum Greifswald und Usedom nahelie-gend.

Thiessow bildet die Südspitze der süd-ost-rügenschen Halbinsel, die südöstlich der Linie Binz-Groß Stresow beginnt und sich nach Südosten bis zum Thiesso- wer Haken erstreckt und in kammförmig gegliederter Gestalt den nordöstlichen Abschluß des Greifswalder Boddens bildet.

Regional betrachtet gehört Thiessow zu dem historischen Landschaftsbegriff Mönchgut. Das Mönchgut bildet die landwirtschaftlich- und fischereiwirtschaftlich orientierte Fortsetzung der Erholungsregion Südost-Rügens um die klassischen Seebadeorte Binz, Sellin, Baabe und Göhren. Seit der Jahrhundertwende ist die



wirtschaftliche Entwicklung Südost-Rügens durch einen enormen Aufschwung im Fremdenverkehrswesen wesentlich bestimmt worden.

Thiessow als das südlichste Seebad Südost-Rügens bildet einen unverzichtbaren Bestandteil des Biosphärenreservates Südost-Rügen. Das Plangebiet gehört zur Schutzzone III. Der herausragende landschaftliche Wert Südost-Rügens und die Ausweisung als Biosphärenreservat bedingen einander gegenseitig. Die Ausweisung als Biosphärenreservat entspricht dem Konzept des UNESCO-Programmes in dem es um Modellregionen mit nachhaltiger Wirtschaftsentwicklung im Sinne der Forderungen des Umweltgipfels von Rio geht.

Das Plangebiet liegt westlich der Landesstraße L-292 im nördlichen Teil von Thiessow.

## **2.1 Fremdenverkehrliche Einstufung**

Bleibt unverändert

Thiessow wird in der Bekanntgabe der anerkannten Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern als Seebad vorläufig anerkannt. Die vorläufige Anerkennung endet am 31/12/1997. Im Herbst 1997 soll der endgültige Anerkennungsantrag eingereicht werden.

Das Plangebiet als Teil des Seebades Thiessow liegt nicht mehr als 2 km von der Küstenlinie entfernt, hat klimatische Eigenschaften und Luftqualität, die die Gesundungs- und Erholungsmöglichkeiten unterstützen, eine Arztpraxis liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein gepflegter und bewachter Badestrand mit einwandfreier Badewasserqualität liegt in ca. 300 m Entfernung, Kur- und Strandpromenaden, vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen sowie Strand- oder Landschaftswege und Möglichkeiten für Spiel und Sport sind am Ort vorhanden.

## **2.2 Bestand**

Bleibt unverändert

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im Norden des Plangebietes eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Gebäudeformen zum Teil ein-, zum Teil zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch private Fremdvermietung zu Fremdenverkehrszwecken.

Im Osten schließt Brachland an, daß im Osten durch aufgegebene Fremdenverkehrseinrichtungen und den daran östlich anschließenden Küstenschutzwald begrenzt wird. Im Südosten wiederum, Wohnbebauung mit eingelagerter privater Fremdvermietung.



Im Süden bis zur Gemeindestraße liegt ein ebenfalls brachgefallenes unbebautes Grundstück.

Im Westen die L-292 und daran anschließend in westlicher Richtung in einer Bautiefe eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, unter anderem mit dem Neubau einer Arztpraxis.

Der Umgebende Siedlungsbereich ist geprägt durch vorwiegend neuzeitliche private Bauvorhaben. Ursprüngliche Fischer-Bauern-Siedlungsstruktur oder "klassische Bäderstruktur" sind lediglich in Ansätzen vorhanden. Die "Bäderarchitektur" ist dokumentiert durch die etwas südwestlich gelegenen Zweigeschossigen Gebäude westlich der L-292.

Ein Bestand an Baudenkmalen ist im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung nicht zu verzeichnen.

### **2.2.1 Vorhandene Erschließung**

Bleibt unverändert

Das Plangebiet wird im Westen von der Landesstraße L-292 erschlossen. Im Norden verläuft eine Gemeindestraße. Im Osten, im Bereich der Flurstücke 459 und 444 verläuft eine Wegeverbindung zwischen dem nördlich gelegenen Waldweg und der südlich gelegenen Strandstraße. Diese Wegeverbindung ist grundbuchlich nicht gesichert, und kann daher für die zukünftige Erschließung aus eigentumsrechtlichen Gründen ebenso wie die nördlich angrenzende Waldstraße nicht herangezogen werden

Das Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist weitgehend vorhanden und es wird davon ausgegangen, daß das Plangebiet an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

### **2.2.2 Vegetationsbestand**

Bleibt unverändert

Als Teil der unbebauten Flächen zwischen Hauptstraße, Waldstraße und Strandstraße hat sich nach der Veränderung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsformen Brachland gebildet, auf dem sich Vegetationsformen entwickelten die von der geringen Bodenqualität und der teilweise anzutreffenden stauenden Nässe geprägt wurden. In der Stellungnahme des Biosphärenreservates zu der eingangs erwähnten Bauvoranfrage wurde unter anderem das Knabenkraut mit der Gefährdungskategorie I, als vom Aussterben bedrohte Or-

chideenart, als nachgewiesen genannt. Nach zweimaliger sachverständiger Begutachtung, jedoch vor der noch durchzuführenden Bestandskartierung und Eingriffsbewertung und im Vorgriff auf die nunmehr erfolgte Katastervermessung konnte die seinerzeitige Bewertung nicht bestätigt werden. Der, mit der beabsichtigten Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist über einen Grünordnungsplan dargestellt worden, mit dem der Eingriff bewertet und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet wurden, die als Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zum Erhalt und zur Pflege der Landschaft in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

An großräumiger Vegetation sind die Pappeln an der Strandstraße und das aufgelaufene Busch- und Strauchwerk im Südosten und Nordosten des Plangebietes zu verzeichnen.

### **2.2.3 Altablagerungen**

Bleibt unverändert

Hinweise auf Altablagerungen für das Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### **2.2.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser**

Bleibt unverändert

Die Landschaftsstudie Mönchgut aus 1990 beschreibt das Plangebiet als verdünnten Nehrungsbereich. Im Westen schließt der Übergang zum vermoorten oder anmoorigen Nehrungsbereich an. Das Gelände erfordert für die beabsichtigten Bauvorhaben im Rahmen der zu stellenden Bauanträge in jedem Fall Baugrunduntersuchungen für die Gründung der Gebäude, vor allem wegen dem nicht exakt feststellbaren Übergang von dem Bereich der organischen Sedimentation zur anorganischen Sedimentation.

Wegen der geringen durchschnittlichen Höhe über NN ist eine relativ dichte Höhenaufnahme vorgenommen worden. Dem zu folge fällt das Gelände von Nordosten 2,7 m über NN nach Südwesten und Westen auf 0,9 bis 1,1 m über NN. Innerhalb des Geländes sind Bodenwellen als Trockenstandorte und Senken mit stauender Nässe zu verzeichnen.

Analog ähnlicher Hochwasserwahrscheinlichkeiten für den nordöstlichen Küstenbereich des Greifswalder Boddens wird vorbehaltlich der noch einzuholenden Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur zunächst von folgender Hochwasserwahrscheinlichkeit ausgegangen:



HW 5	=	+	1,25 m HN
HW 10	=	+	1,40 m HN
HW 20	=	+	1,55 m HN
HW 50	=	+	1,75 m HN
HW 100	=	+	1,95 m HN

Der Deich vom Weststrand zwischen Klein Zicker und dem Thiessower Haken, bis zum nördlichen Ortseingangsbereich, sichert die Ortslage Thiessow mit dem Plangebiet vor den von Nordwesten zu erwartenden Hochwassern der Zicker-See.

Mit seiner Stellungnahme vom 01.12.1995 stellt das Staatliche Amt für Umwelt und Natur dar, daß das sehr tiefliegende Gelände von Seedünen und dem Bodendeich Thiessow weitgehend vor Hochwassereinflüssen geschützt wird. Die vorgesehenen Planungen haben keine Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Hochwasser- und Küstenschutzmaßnahmen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet sollte nach Möglichkeit in der Örtlichkeit zur Versickerung gebracht werden, da eine natürliche Vorflut nicht vorhanden ist.

Trotzdem ist bei der Planung der Baumaßnahmen und deren Gründung eine eventuelle Hochwassergefährdung durch entsprechende Anordnung der Gebäudehöhen zu berücksichtigen. Der Plan sieht außerdem vor, daß die Hauptgebäude nach Möglichkeit auf den höher gelegenen Stellen errichtet werden und somit der Eingriff in das gegebene Bodenrelief möglichst gering gehalten wird. Zusätzlich wird eine Mindesthöhe für den Erdgeschoßfußboden von 2,4 m üHN festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Freianlagen ist vorgesehen, tiefer gelegene Bereiche als gelegentlich vernässte Flächen, als gestalterisches Element und möglichen Regenrückhalt einzubeziehen.

Mit seiner Stellungnahme vom 24.11.1995 gibt das Geologische Landesamt M-V einige Hinweise zu den regional geologischen Verhältnissen im Bereich des Geltungsbereiches des Planungsvorhabens:

Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus einer holozänen Abfolge, bestehend aus Dünenablagerungen und organisch durchsetzten brak-



kisch - marinen Sedimenten, auf. Diese Abfolge ist nach Archivunterlagen ca. 5-13 m mächtig. Da sich der Untersuchungsraum im Randbereich eines sich aus Geschiebemergel aufbauenden Inselkernes befindet, können die unterlagernden Sedimente sowohl Geschiebemergel der Grundmoräne als auch glazilimnische Beckensedimente (Feinsande) sein.

Dünensande sind im Anschnitt verlagerungsempfindlich, die organisch durchsetzten Strandablagerungen sind setzungsgefährdet. Es wird empfohlen, den Baugrund begutachten zu lassen.

Die hydrogeologische Karte der Grundwassergefährdung weist im Geltungsgebiet zuoberst den ungedeckten, lokal verbreiteten Grundwasserleiter 1 aus. Dieser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt  $< 2$  m. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten.

### **2.3 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Bleibt unverändert

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nehrungsbereiches zwischen dem Lobber-Ort im Norden und dem Süderd in Thiessow im Süden. Im Westen geht der Landschaftsraum über in das Vorland der Zicker-See und im Osten schließt der Küstenschutzwald an mit dem Dünenbereich und dem Übergang zu dem Oststrand.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet von den Salzweiden und Röhrichten zur Zicker-See, einen schmalen Streifen Saatgrasland in nördlicher Richtung, den Dünenkiefernwald, den Pionierfluren, Grasdünen, Trocken rasen (zum Teil beweidet) und Staudenfluren im Plangebiet und der näheren Umgebung und dem Waldmeister-Buchenwald des Thiessower Hövts. Dieses erhebt sich mit ca. 35 m über NN über den umgebenden Landschaftsraum.

Die exponierte Lage des Ortes prägt die küstenspezifischen Natur- und Landschaftspotentiale. Die Seefahrt und maritime Kultur bestimmen daher das Bild des Ortes Thiessow und unterscheiden ihn wesentlich von den übrigen Badeorten Südost-Rügens.

## **2.4 Kartengrundlage**

Bleibt unverändert

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nehrungsbereiches zwischen dem Lobber-Ort im Norden und dem Südperd in Thiessow im Süden. Im Westen geht der Landschaftsraum über in das Vorland der Zicker-See und im Osten schließt der Küstenschutzwald an mit dem Dünenbereich und dem Übergang zu dem Oststrand.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet von den Salzweiden und Röhrichten zur Zicker-See, einen schmalen Streifen Saatgrasland in nördlicher Richtung, den Dünenkiefernwald, den Pionierfluren, Grasdünen, Trockenrasen (zum Teil beweidet) und Staudenfluren im Plangebiet und der näheren Umgebung und dem Waldmeister-Buchenwald des Thiessower Hövts. Dieses erhebt sich mit ca. 35 m über NN über den umgebenden Landschaftsraum.

Die exponierte Lage des Ortes prägt die küstenspezifischen Natur- und Landschaftspotentiale. Die Seefahrt und maritime Kultur bestimmen daher das Bild des Ortes Thiessow und unterscheiden ihn wesentlich von den übrigen Badeorten Südost-Rügens.

## **2.5 Räumlicher Geltungsbereich**

Bleibt unverändert

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nehrungsbereiches zwischen dem Lobber-Ort im Norden und dem Südperd in Thiessow im Süden. Im Westen geht der Landschaftsraum über in das Vorland der Zicker-See und im Osten schließt der Küstenschutzwald an mit dem Dünenbereich und dem Übergang zu dem Oststrand.

Die großräumig landschaftsprägende Vegetation wird gebildet von den Salzweiden und Röhrichten zur Zicker-See, einen schmalen Streifen Saatgrasland in nördlicher Richtung, den Dünenkiefernwald, den Pionierfluren, Grasdünen, Trockenrasen (zum Teil beweidet) und Staudenfluren im Plangebiet und der näheren Umgebung und dem Waldmeister-Buchenwald des Thiessower Hövts. Dieses erhebt sich mit ca. 35 m über NN über den umgebenden Landschaftsraum.



Die exponierte Lage des Ortes prägt die küstenspezifischen Natur- und Landschaftspotentiale. Die Seefahrt und maritime Kultur bestimmen daher das Bild des Ortes Thiessow und unterscheiden ihn wesentlich von den übrigen Badeorten Südost-Rügens.

## **2.6 Abwägungserhebliche Gegebenheiten** Bleibt unverändert

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts
- Die Entwicklung kleinteiliger Fremdenverkehrsstruktur in Ergänzung der Wohnnutzung

## **3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte**

Bleibt unverändert

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das Erste Landesraumordnungsprogramm M-V seit Juli 1993
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern, Stand März 1996
- Das Strukturkonzept Rügen liegt in der überarbeiteten Fassung vom Mai 1991 vor
- Der Sachstandsbericht zur Kreisentwicklungsplanung liegt seit März 1993 vor
- Übergeordnete Tourismus- und Verkehrskonzepte werden z.Zt. diskutiert
- Die Landschaftsstudie Mönchgut Teil 1 und 2
- Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V



- Das Konzept einer gesamträumlichen Umweltentwicklung als Umweltbeitrag zur Regionalplanung für die Insel Rügen aus 1995

**Es liegen folgende örtliche Planungen vor:**

- Der Flächennutzungsplanentwurf Thiessow
- Ein Bebauungsplanvorläufer liegt nicht vor.
- Planungsanzeige vom 05.04.1995

**3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Planänderungsverfahren wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt.

**3.2 Entwicklungstendenzen -Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung** Bleibt unverändert

Die Eigenentwicklung der Gemeinde wird ergänzt durch einen Wohnungsbedarf, der sich in Folge der fremdenverkehrlichen Entwicklung der Seebäder und der Ansiedlung größerer medizinischer Einrichtungen in der Region ergibt. Hierdurch wird zum einen die demographische Situation der Region verbessert und die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur erhöht und zum anderen wird der Wohnungsbedarf in den ländlichen Gemeinden der Region voraussichtlich geringfügig über dem Maß der raumordnerisch geforderten Eigenentwicklung liegen. Eine erste Auswertung eines Vorhabenträgers im Bereich Göhren bezügl. der eingegangenen Stellenbewerbungen hat ergeben, das bei ca. 120 bereitgestellten Arbeitsplätzen, 30 Wohnungen bereitzustellen sind, das bedeutet, daß etwa 3/4 der Bewerber bereits in der Region ansässig sind. Dementsprechend wird sich ein geringfügig über den Eigenbedarf der Orte hinaus entwickelnder Wohnungsbedarf in der Region ergeben. Erkennbar ist, daß die größeren Vorhabenträger für häufig wechselndes Personal mittelfristig Wohnraum anmieten werden und sich allmählich nach einer Übergangsphase eine Konsolidierung des Wohnraumbedarfs einstellen wird. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Wohngebiet 1, Hauptstraße in Thiessow, dient unter anderem der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den vorgenannten Personenkreis. Denkbar ist z.B. eine Eigenheimmaßnahme die ergänzt und finanziert wird durch private fremdenverkehrliche Fremdvermietung.

Die Anpassung an die mengenmäßigen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung soll wie folgt vorgenommen werden:

- gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 wird aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt.
- Private Fremdvermietung zu Fremdenverkehrszwecken soll daneben zulässig sein.
- Es sollen Wohngebäude mit ergänzender Fremdenbeherbergung errichtet werden.

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Der Bebauungsplan „Wohngebiet I Hauptstraße, Thiessow“ ist am 10.07.1997 in Kraft getreten.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Bleibt unverändert

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes ist abschließend bearbeitet worden. Die Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 12/12/1996 den Flächennutzungsplan beschlossen. Er stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf.

### **4.0 Städtebauliche Ziele**

Bleibt unverändert

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen unter Berücksichtigung der besonderen siedlungskulturellen Eigenart und Entwicklung kleinteiliger Siedlungsstrukturen, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung, gemäß den allgemeinen Zielstellungen des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gestalten. Dabei ist die Stärkung und Entwicklung kleinteiliger Wohn-, Erwerbs- und Fremdenverkehrsstrukturen besonders zu berücksichtigen.

Im einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Bleibt unverändert

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplanentwurf der für das Plangebiet als allgemeine Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen darstellt, wird im Bebauungsplan als besondere Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem Wohn-



raumbedarf als auch der kleinteiligen Fremdenverkehrsentwicklung des Seebades Thiessow entsprochen. Zulässig sein sollen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt, daß Tankstellen ausgeschlossen sind, weil ein dementsprechender Bedarf nicht vorhanden ist und wegen des hohen Grundwasserstandes der Bau einer Tankstelle nur unter äußerst erschweren Umständen möglich ist.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Bauhöhenentwicklung bleibt unverändert. Es wird lediglich die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht, zum Einen wegen der angestrebten Anpassung an das östlich angrenzende Plangebiet Am Dünenwald. Zum Anderen wegen einer Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke im Interesse des im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Darüber hinaus wird mit der Erhöhung der Grundflächenzahl die Einrichtung baulicher Nebenanlagen auf den Grundstücken erleichtert.

Die Regelungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden hinsichtlich der Ferienwohnungen und der Erdgeschoßfußbodenhöhe bleiben unverändert.



### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Bauweise bleibt unverändert. Die Baugrenzen werden geringfügig entsprechend der vorgesehenen Erhöhung der Grundflächenzahl verändert, jedoch ohne daß das Planungskonzept in seinen Grundzügen verändert wird.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung** Bleibt unverändert

Im Rahmen der Fortentwicklung der Bauleitplanung im Amtsbereich wird deutlich, daß für Teilbereiche des Territoriums unterschiedliche Gestaltungsanforderungen zu erfüllen sind. Als Gestaltungsschwerpunkte bilden sich die ländlichen Bebauungsformen der sog. Fischer-Bauern-Siedlungsstrukturen der ländlichen Regionen sowie die sog. gründerzeitliche Bäderarchitektur der Seebadeorte als typisch Rügener Bebauungsformen heraus.

Es ist eines der Ziele diese typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Territorium zu entwickeln. Hierzu dienen neben der Differenzierung des baulichen Nutzungsmaßes, der Festsetzung der Baugrenzen, der Festlegung der Bauweise auch die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Sie haben das Ziel, eine erkennbare Verwandtschaft der Baukörper in Anlehnung an regionaltypische Bebauungsformen Süd-Ost-Rügens zu erreichen. Die Bauvorschriften erstrecken sich neben den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen wie Farbe und Material der Dächer in Abhängigkeit von der Dachneigung und Farbe der Wandflächen auch auf Aussagen zu Balkonen, Loggien und Veranden sowie Grundstückseinfriedungen. Dabei lassen die Örtlichen Bauvorschriften den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen zur Neuinterpretation der historischen Bauformen.

Die vorhandene und weiterzuentwickelnde Fremdenverkehrsnutzung des Ortes begründet darüber hinaus die Notwendigkeit von Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen und zusätzlichen Bauteilen (Antennen). Der genaue Wortlaut der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird auf der Planzeichnung mit aufgeführt.

### **4.5 Denkmalpflege/Bodendenkmale** Bleibt unverändert

Die Erfassung des Denkmalbestandes des Kreises Rügen ist durch das Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossen. Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind nach dem derzeitigen

gen Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden. Gemäß Stellungnahme vom 08.12.1995 bestehen aus der Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege keine Bedenken.

### **Bodendenkmale**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Es wird daher folgender Hinweis in die Begründung und die Planzeichnung übernommen:

- 1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Ein dementsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

### **4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Örtlichen Bauvorschriften zum Ausgleich für den durch die mögliche Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt bleiben unverändert. Eine Nachbewertung der Eingriffsbilanzierung wegen der vorgesehenen Planänderungen ist nicht erforderlich, weil die im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als relative Größen



bezogen auf die später tatsächlich in Anspruch genommene Überbauung unverändert gültig bleiben.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Bleibt unverändert

##### **Luft**

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und im Interesse der Luftreinhaltung des Kur- und Erholungsortes werden durch textliche Festsetzung Festbrennstoffe ausgeschlossen.

##### **Schall**

Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet fügt sich bezüglich einer emissionstechnischen Beurteilung in die Struktur eines Seebadeortes ein. Von dem Gebiet ausgehende Emissionen, die den Kur- und Erholungsbetrieb beeinträchtigen könnten, sind wegen der gebietstypischen Eigenart nicht zu erwarten. Störanfällige Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes sind nicht zu verzeichnen. Beachtlich sind vielmehr die Immissionen der Hauptstraße (Verkehrslärm), die auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grunde ist eine schalltechnische Beurteilung des Bebauungsplanes bei dem TÜV Nord, Umweltschutz GmbH, Beim Kalkofen, 18146 Rostock, in Auftrag gegeben worden. Die Beurteilung wurde bearbeitet von Herrn Prof. Dr. G. Schommartz und datiert vom 16.02.1996. Der Immissionspegel des Straßenverkehrs, der westlich das Plangebiet tangierende Hauptstraße, wird in Tabelle 2 der Beurteilung dargestellt. Ihm liegen zugrunde: eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (dtV) von 3.500 Kfz/d, eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h und die Oberfläche in Bitumen, daraus resultiert ein Emissionspegel von 51,5 dBA am Tag und 44,2 dBA in der Nacht. Bezüglich des Gewerbelärms wurde festgestellt, daß er für das Planungsgebiet ohne Bedeutung ist. Dieses gilt ebenfalls für die Geräuscheinwirkungen des Hafensbereiches und für die Geräusche, die von Veranstaltungen auf der Freilichtbühne ausgehen.

In der Bewertung der Schallimmissionen wird festgestellt, daß der Straßenverkehrslärm der Hauptstraße sich lediglich an den beiden „Vorderhäusern“ stärker bemerkbar macht. An der etwa 15 m von der Straßenmitte entfernten Hausfront sind tags 54 dBA und nachts 48 dBA registrierbar. An den zurückliegenden Häusern fallen die Beurteilungspegel um 9 dBA niedriger aus, teilweise auch noch niedriger aufgrund der Schirmwirkungen der „Vorderhäuser“.

Vergleicht man die Beurteilungspegel der „Vorderhäuser“ mit den Orientierungswerten der Tabelle 3, so werden für den Tageszeitraum die Orientierungswerte sowohl nach einer Bewertung als WA-Gebiet als auch nach den Kriterien des Kurortstatus eingehalten, nicht so jedoch für den Nachtzeitraum: hier sind 3 bzw. 1 dBA Überschreitungen festzustellen.

An praktischen Lärminderungsmaßnahmen schlägt der Gutachter vor:

- das Zurücksetzen des Aufstellbereiches der „Vorderhäuser“ auf wenigstens 25 m von der Fahrbahnmitte (dies bringt etwa 3 dBA Lärminderung: die Emissionspegel  $L_{mE}$  der Tabelle 2 gelten gleichzeitig als Beurteilungspegel in 25 m Abstand)
- die Anwendung hochbautechnischer Mittel in Form ausreichender erforderlicher Schalldämmmaße für die Außenbauteile Wand/Fenster/Türen. Es machen sich auf der straßenseitigen Hausfront, zweckmäßigerweise auch an den Seitenfronten Schalldämmmaße von Wand/Fenster  $R_w'$  in etwa 40/30 dBA erforderlich; für die Fenster entspricht das einer Schallschutzklasse II wenn die Räume als Schlafzimmer vorgesehen werden.

Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Bauland, einer wirtschaftlichen Erschließung und einer zusammenhängenden Bebauungsentwicklung entlang der Hauptstraße macht die Gemeinde von der zweiten dargestellten Alternative Gebrauch. Durch textliche Festsetzung wird angeordnet, daß für die nach Norden, Westen und Süden orientierten Außenwandbauteile der Gebäude in dem 2-geschossigen Allgemeinen Wohngebiet ein Schalldämmmaß von Wand/Fenster  $R_w'$  entsprechend 40/30 dBA einzuhalten ist. Für die Fenster entspricht das einer Schallschutzklasse II, wenn die Räume als Schlafzimmer vorgesehen werden.

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 sollten die Orientierungswerte bereits auf dem Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. Das ist ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) aufgrund der unmittelbaren Gebietsangrenzung zur Straße sachlich nicht möglich: die 55 dBA Tagesisophone liegt in 13 m Abstand von Straßenmitte, die Grundstücksgrenze in etwa 6 m Abstand von Straßenmitte.

Bezogen auf den Tageszeitraum bieten sich folgende Alternativen an damit günstigere Lösungen erreicht werden:



- Ausweisen des Planungsgebietes mit dem Nutzungscharakter Besonderes Wohngebiet (WB): es gilt dann die 57 dBA Isophone bei 8 m Fahrbahnmittenabstand  
2 dBA Gewinn auf der 8 m Linie mit einem 1,8 m hohen Schallschutz bei 6,0 m Fahrbahnmittenabstand für ein WA-Gebiet
- 2 dBA Gewinn auf 8 m Linie mit Senkung des Verkehrsaufkommens auf der Hauptstraße um 37 %.

Von den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärm auf den Freiflächen wird in Anwendung des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 Pkt. 1.2 keine als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Überschreitung der Orientierungswerte für die Freiflächen zur Hauptstraße rechtfertigt nicht die Umwidmung des Allgemeinen Wohngebietes zu einem Besonderen Wohngebiet, weil hierdurch der angestrebte Gebietscharakter verfälscht wird und höhere anlagenbezogene Immissionen zulässig werden. Die Anordnung eines 1,8 m hohen Schallschutzes (Schallschutzwand, Schallschutzwall) wird ebenfalls nicht vorgenommen, weil dieses im Widerspruch zu der angestrebten Freiflächengestaltung im Plangebiet steht und den einladenden Charakter, den das Plangebiet zum Ortseingang und zur Hauptstraße darstellen soll, komplett verfälscht. Eine zwingende Notwendigkeit für die vorgeschlagenen Festsetzungen ist nicht gegeben, weil mit der vorgenommenen Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden die Wohnruhe innerhalb der Gebäude ausreichend gewährleistet ist und eine akute Gesundheitsgefährdung durch den Aufenthalt in den ungeschützten Freiflächen zur Hauptstraße nicht zu befürchten ist.

Eine Senkung des Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße um 37 % durch entsprechende Ausweisung von ca. 320 Parkplätzen am nördlichen Ortseingang - wie in dem Gutachten vorgeschlagen - ist derzeit mangels zur Verfügung stehender Flächen und aus finanziellen Gründen kurzfristig nicht umsetzbar. Jedoch ist mittelfristig anzunehmen, daß durch ein sich allmählich sich veränderndes Verkehrsverhalten im Bereich des Fremdenverkehrs (Ausbau von Rad- und Fußwegen, Wiedereinrichtung des Kleinen Bäderverkehrs, Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Ortschaften) eine allmähliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße eintreten wird.

#### **4.8 Trinkwasserschutz**

Bleibt unverändert

Nach dem derzeitigen Planungsstand berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone.

#### **4.9 Hochwasserschutz**

Bleibt unverändert

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, daß die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß auf 2,40 m üHN festgelegt wird.

#### **4.10 Flächenbilanz / Kapazitäten**

Die Planung dient vor allem der kleinteiligen Weiterentwicklung des örtlichen Siedlungszusammenhanges, des Wohnungsbedarfs und des Fremdenverkehrswesens.

Bei einer Plangebietsgröße von 5132 qm ist eine max. Gebäudegrundfläche von 1540 qm möglich. Das ergibt bei einer max. Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeiten, Dachgeschossausbau etc. eine Geschossfläche von ca. 2740 qm. Abzüglich der Wandanteile von je nach Wohnungsgröße ca. 20-25% verbleibt eine Nettowohnfläche von ca. 2055 qm.

Es wird davon ausgegangen, daß der Flächenanteil fremdenverkehrlich genutzter Flächen (private Zimmervermietung, Laden, Gastronomie) zu der Wohnnutzung in etwa im Verhältnis 1 : 1 liegt. Somit verbleiben ca. 1000 qm für die Wohnnutzung und ca. 1000 qm für fremdenverkehrliche und sonstige Nutzung.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße im ländlichen Bereich bis zu 100 qm wird davon ausgegangen, daß max. 8 -10 Wohnungen möglich sind.

Die in der raumordnerischen Stellungnahme genannten Werte werden in jedem Fall deutlich unterschritten. Es sollte jedoch beachtet werden, daß verschiedene saisonverlängernde Maßnahmen, Kur- und Erholungseinrichtungen sowie die Anhebung des touristischen Angebotes, einen Wohnungsbedarf begründen.

#### **5.1 Öffentliche Infrastruktur**

Bleibt unverändert

Die für die geplanten Maßnahmen notwendige öffentliche Infrastruktur stellt sich derzeit wie folgt dar:



- Grundschule Gager
- Weiterführende Schulen Göhren, Sellin, Binz, Bergen
- Kindertagesstätte
- Kinderspielplatz
- Postagentur in der Kaufhalle
- Feuerwehr
- Arzt

Diverse Einrichtungen der Kurverwaltung.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes wird sich entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Region wesentlich verbessern.

## **5.2 Verkehr**

Bleibt unverändert

Die hauptsächliche verkehrliche Erschließung erfolgt von der im Westen des Plangebietes verlaufenden L-292.

### **5.2.1 Fußwege**

Bleibt unverändert

Der Fußweg entlang der L-292 ist vorhanden. Es ist beabsichtigt die Ortsdurchfahrt Thiessow als Promenade anzulegen. In diesem Zusammenhang wird eine Rekonstruktion des am Plangebiet entlang laufenden Fußweges geplant.

### **5.2.2 Radwege**

Bleibt unverändert

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen findet im Plangebiet nicht statt. Jedoch sollte bei der Erteilung von Baugenehmigungen vor allem bei evtl. gastronomischen Einrichtungen eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen bedacht werden, weil wegen des zum Teil schon abgeschlossenen und zum Teil geplanten, massiven Ausbaus des Radwegenetzes in der Region, das Fahrrad zunehmend an Bedeutung gewinnt.

### **5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Bleibt unverändert

Mit der angestiegenen Motorisierung und der weiterhin zunächst noch landseitigen Orientierung der Verkehrsbeziehungen ist die Wertigkeit des ÖPNV erheblich zurück gegangen. Dem soll durch eine Verbesserung des öffentlichen Nah-

verkehrsangebotes auf Kreisebene entgegen gewirkt werden. Zusätzlich ist die Wiedereinrichtung der Seeseitigen Verkehrsverbindungen im Rahmen des kleinen Bäderverkehrs vorgesehen und zum Teil auch schon durchgeführt.

#### **5.2.4 Schiffsverkehr**

Bleibt unverändert

Die exponierte Lage am nordöstlichen Abschluß des Greifswalder Boddens prädestiniert den Ort für die Wiedereinrichtung der ursprünglichen Schifffahrtslinien. Insbesondere die Verbindung Greifswald-Thiessow wird mittelfristig an Bedeutung gewinnen und das derzeit hohe Pkw Aufkommen spürbar entlasten. Der Hafen liegt ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

#### **5.2.5 Bahnverbindung**

Bleibt unverändert

Eine Bahnverbindung besteht derzeit nicht. Der nächst gelegene Haltepunkt ist die Endstation der Kleinbahnstrecke "Rasender Roland" in Göhren. Anschlüsse an das Fernstreckennetz sind über Putbus und Binz erreichbar.

#### **5.2.6 Omnibus**

Bleibt unverändert

Im Verlauf der L-292 liegen die Haltepunkte der Rügener Personennahverkehrs GmbH. Sowohl die Linie Klein-Zicker / Saßnitz als auch die Linie Klein-Zicker / Bergen verbinden die Seebäder Thiessow, Göhren, Baabe und Sellin. Eine Erhöhung der Fahrtenfolge und Verbesserung der Angebotsqualität kann auch hier zu einer Entlastung der Straßenverkehrsbelastung, einer Senkung der Umweltbelastung und des Einstellplatzbedarfes führen. Die Haltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet.

#### **5.2.7 Tourismusbedingte Sonderverkehrsformen**

Bleibt unverändert

---

#### **5.2.8 Kraftfahrzeugverkehr**

Für den Kraftfahrzeugverkehr wird das Plangebiet mit einem kleinen Stichweg von Westen kommend, von der L-292, erschlossen.

Es werden Entwurfselemente in analoger Anwendung der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen für dörfliche Gebiete zugrunde gelegt. Das



zunehmend statt der bisherigen Verkehrsfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ist als Anliegerweg 1 bemessen. Die maßgebende Funktion ist die Aufenthaltsfunktion. Das Entwurfsprinzip ist das Mischungsprinzip (Kfz, Radfahrer und Fußgänger bewegen sich im gleichen Querschnitt). Der Begegnungsfall Lkw/Pkw ist möglich. Es können bis zu 30 WE angeschlossen werden. Die angestrebte Höchstgeschwindigkeit ist kleiner als 20 km/h. Das ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zum Flurstück 459 entfällt, weil die Gemeinde dieses Flurstück von der nordöstlich gelegenen Erschließungsfläche erschließen lassen will. Eine dementsprechende Erklärung gegenüber der Eigentümerin liegt bereits vor.

Der Nachweis der Einstellplätze sollte für die Anwohner und Übernachtungsgäste auf den Baugrundstücken geführt werden.

Durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hauptstraße wird die Anlage verschiedener nebeneinanderliegender Zufahrten zur Hauptstraße ausgeschlossen, wodurch sich verkehrlich günstigere Verhältnisse im Fahrbahnbereich aber auch im Fuß- und Radwegbereich einstellen.

### **5.3. Energieversorgung**

Bleibt unverändert

Aus Gründen der Lufthygiene schließt der Bebauungsplan den Einsatz von Festbrennstoffen aus.

Hingewiesen wird auf eine mögliche Nutzung der Sonnenenergie, da aufgrund der klimatischen Voraussetzungen in der Region eine höhere Sonnenscheindauer als im Durchschnitt angesetzt werden kann.

### **5.4 Gasversorgung**

Bleibt unverändert

Die Gasversorgung auf der Insel Rügen wird von der EWE Aktiengesellschaft, Postfach 131, 18521 Bergen, vorgenommen. Der Ort Thiessow ist bereits an die Ortsnetzversorgungsleitung angeschlossen.

Mit der Stellungnahme vom 23.11.1995 erklärt die EWE, daß gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Die EWE kann das Wohngebiet gem. Konzessionsvertrag mit Erdgas versorgen. Die Anbindung erfolgt von der Hauptstraße in dem geplanten Anliegerweg.

Die Verlegung der Gasleitung soll im Gehwegbereich bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen erfolgen.

Einer evtl. Bepflanzung der Erdgasmitteldruckleitung mit Bäumen wird nicht zugestimmt. Gegen eine Bepflanzung mit Sträuchern und Hecken bestehen keine Einwände.

## 5.5 T•e•l•e•k•o•m

Bleibt unverändert

Mit ihrer Stellungnahme vom 27.11.1995 hat die Telekom grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

Die Telekom beabsichtigt in dem Gebiet das Netz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Es ist für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden.

Diese Informationen sind so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich anzuzeigen, da die Telekom an bestimmte Fristen (z.B. Planfeststellung, Ausschreibung) gebunden ist.

Die Unterlagen sind an folgende Adresse zu richten:

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort aKrGr SuN, Überseehafen, 18147 Rostock.

Wenn der Telekom dieser Vorbereitungszeitraum nicht zur Verfügung steht, kann eine termingerechte Verlegung ihrer Anlagen im Planbereich nicht erfolgen. Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, daß zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches weitere Baumaßnahmen der Telekom auch außerhalb des Planungsbereiches erforderlich sein können.

Um Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen auszuschließen ist es unbedingt erforderlich, daß die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim Fernmeldebaubezirk 25, 18581 Putbus, Alleestraße 27, Tel. (038301) 84815, aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.



## Richtfunk

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekom nicht zu erwarten.

### 5.6 Elektrizitätsversorgung

Bleibt unverändert

Das Plangebiet kann von der HEVAG, Betriebsverwaltung Stralsund, Frankendamm 7, 18439 Stralsund, mit Elektrizität versorgt werden. Mit der Stellungnahme vom 07.11.1995 gibt die HEVAG für die geplante Maßnahme ihre Zustimmung.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen / Anschüttungen usw. freizuhalten.

Der Trassenverlauf befindet sich im Seitenraum der Hauptstraße und berührt die festgesetzten Baufenster nicht.

Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der vorhandenen Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sein bei Erfordernis geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. (Flächenbedarf für Trafostation 6x4 m im öffentlichen Raum).

Voraussetzung für die weitere Bearbeitung zur Stromversorgung ist, daß durch den Erschließungsträger / Anschlußnehmer ein Antrag zur Erschließung des Bebauungsgebietes mit Strom gestellt wird.

Diesem Antrag ist ein maßstabgerechter Lageplan M 1:500 und eine Flurkarte M 1:2000 beizulegen.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird danach dem Erschließungsträger eine Vereinbarung zur Erschließung des Bebauungsgebietes angeboten.

Im nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Niederspannungskabel der HEVAG. Die genaue Lage ist dem auf Seite 28 mit abge-

druckt. Ein Leitungsrecht für diese Leitung wird in die Planzeichnung übernommen.

## **5.7 Wasserversorgung**

Bleibt unverändert

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen, wahrgenommen. Mit der Stellungnahme vom 24.11.1995 erklärt der Zweckverband, daß die Wasserversorgung zum damaligen Zeitpunkt aus technischen und technologischen Gründen nicht gesichert ist.

Zwischenzeitlich ist eine bilanzseitige Überprüfung vorgenommen worden, deren Ergebnis in die Stellungnahme des Zweckverbandes im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens des Zweckverbandes mitgeteilt werden soll.

Der Leitungsbestand ist als Bestandsskizze auf der folgenden Seite dargestellt.



## **5.8 Abwasserbeseitigung**

Bleibt unverändert

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen.

Mit der Stellungnahme vom 24.11.1995 erklärt der Zweckverband, daß die Abwasserableitung in die öffentliche Kläranlage als gesichert anzusehen ist.

## **5.9 Oberflächenentwässerung**

Bleibt unverändert

Ein öffentliches Regenwassersystem ist nicht vorhanden. Mit der Stellungnahme vom 24.11.1995 erklärt der Zweckverband, daß das Regenwasser möglichst auf dem Grundstück verbleiben soll, wo es anfällt.

Dieses entspricht auch den Vorstellungen des Nationalparkamtes.

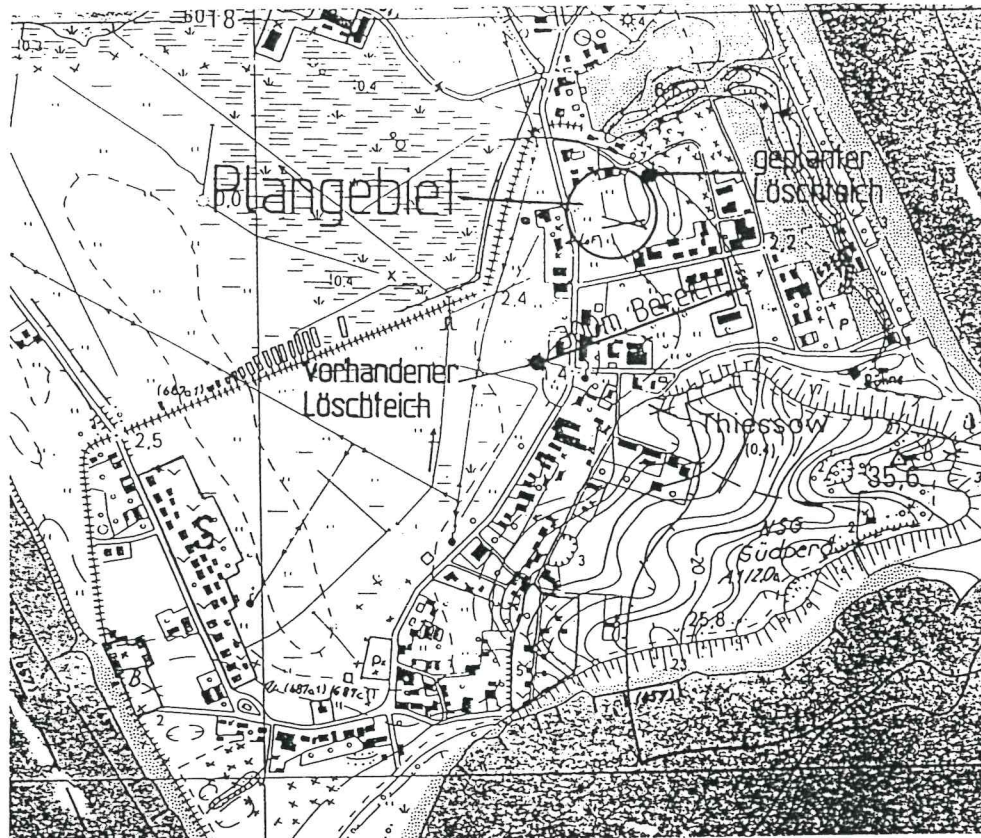
Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur erklärt mit seiner Stellungnahme vom 01.12.1995: Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet sollte nach Möglichkeit in der Örtlichkeit zur Versickerung gebracht werden, da eine natürliche Vorflut nicht vorhanden ist.

## **5.10 Löschwasserversorgung**

Bleibt unverändert

Das Landratsamt Rügen - Sachgebiet Brandschutz - verweist bezüglich der Bereitstellung von Löschwasser auf die dementsprechenden technischen Regeln. Danach gilt für den Löschwasserbedarf in einem Wohngebiet ein Wert von 48-96 cbm Löschwasser/Std. Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Das Plangebiet liegt im 300 m Umkreis des Feuerlöschteiches der Gemeinde Thiessow. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Das Ordnungsamt des Amtes Mönchgut-Granitz teilt mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 04.02.1997 mit, daß der vorhandene Löschwasserteich bis zur Mitte des Plangebietes „Wohngebiet I Hauptstraße Thiessow“ eine Entfernung von ca. 200 m hat. Den Ausmaßen 20 x 10 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 2,50 m verfügt er über eine Füllmenge von ca. 500 cbm. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Sachgebietes Brandschutz des Landkreises ist damit die Auflage „Löschwasserbereitstellung“ zu dem Bebauungsplan erfüllt.



### 5.11 Müllbeseitigung

Bleibt unverändert

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Eine Wendemöglichkeit für die im Einsatz befindlichen Müllfahrzeuge wird vorgesehen.

### 6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Bleibt unverändert

Es ist beabsichtigt, nach Vorliegen der notwendigen Genehmigungen, die Erschließung durchzuführen. Es wird davon ausgegangen, daß die planerisch vorbereiteten Maßnahmen bis zum Jahr 2000 abgeschlossen sein werden.

Über die Durchführung der Erschließung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundstückseigentümersin geschlossen. Darin wird auch die zeitliche Durchführung festgelegt. Der Abschluß der Maßnahmen ist auf 3 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes festgesetzt.



### 6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bleibt unverändert

Zur Durchführung der Bebauung und vor allem der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen, wie z. B. ein Umlegungsverfahren oder auch eine freiwillige Grundstücksumlegung nicht erforderlich, weil sich der gesamte Planbereich im Eigentum einer Eigentümerin befindet. Für die Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen sind jeweils Teilungsanträge erforderlich.

### 6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Bleibt unverändert

Mit dem Abschluß des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Eigentümerin wird die Gemeinde von Kosten freigestellt.

### 6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Änderungsbeschluß am 21.05.1997
- Auslegung vom 05.01.1998 bis 03.03.1998
- Satzungsbeschluß am 27.05.1998
- Genehmigung am 11.08.1998
- Ausfertigung am 04.12.1998

Thiessow, den 04. Dezember 1998



Zorn  
Bürgermeisterin