

Gemeinde Thiessow

Bebauungsplan Nr. 4
„Wohnanlage Strandstraße“

Begründung
zur Planfassung vom 21.01.2000





Zorn
Bürgermeisterin

Gliederung

- 1 Grundlagen
 - 1.1 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 1.2 Lage im Raum
 - 1.3 Rechtsgrundlagen
 - 1.4 Kartengrundlage
 - 1.5 Planungsvoraussetzungen
- 2 Bestand im Plangebiet
- 3 Ziele der Planung
 - 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 3.3 Städtebauliche Ziele
 - 3.4 Erschließung
 - 3.4.1 Straßenerschließung
 - 3.4.2 Trinkwasserversorgung
 - 3.4.3 Abwasserentsorgung
 - 3.4.4 Regenwasserverbringung
 - 3.4.5 Erdgasversorgung
 - 3.4.6 Leitungsrechte
 - 3.5 Landschaftspflege
 - 3.6 Baugrund
 - 3.7 Hochwasserschutz
 - 3.8 Emissionen/Immissionen/Altlasten
 - 3.9 Vorbeugender Brandschutz
- 4 Flächennachweis

Anlage: Schematische Geländeschnitte zur Darstellung der vorgesehenen Aufschüttungen

1 Grundlagen

1.1 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern führt unter Punkt 5.1 "Siedlungsstruktur" auf: "Die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Sie soll entsprechend den aktuellen gesellschaftlichen Ansprüchen und Erfordernissen im Interesse des Gemeinwohls weiterentwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnanlage Strandstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung der Flurstücke 465 und 466 der Flur 1 der Gemarkung Thiessow und Klein Zicker geschaffen werden. In Verbindung mit der vorhandenen Bebauung in der Strandstraße und die durch den nördlich anschließenden B-Plan vorbereitete Nachbarbebauung soll damit das Ortsbild als Bebauungszusammenhang gestaltet werden. Da dieser in der gegenwärtigen Situation nicht gegeben ist, ist Baurecht nur auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes zu erwirken.

Mit dieser praktischen Verdichtung des innerörtlichen Bereiches wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

1.2 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet umfaßt Teile der Flurstücke 465 und 466 der Flur 1 Gemarkung Thiessow und Klein Zicker. Es befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Thiessow, an der Ecke Hauptstraße/Strandstraße und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch die Strandstraße, im Osten durch ein bebautes Grundstück (Flurstück 464) und im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet I Hauptstraße" (Flurstück 462/2).

1.3 Rechtsgrundlagen

Als hauptsächliche Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- die Baunutzungsverordnung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518)

1.4 Kartengrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlich bestätigter digitaler Lage- und Höhenplan, aufgestellt durch den ÖbVI Dipl.-Ing. H. Krawutschke (Industriestraße 12, 18528 Bergen auf Rügen) im Februar 1997, ergänzt im Juli 1997.

1.5 Planungsvoraussetzungen

Die Gemeinde Thiessow besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem das Gebiet des B-Planes Nr. 4 als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Das B-Plangebiet befindet sich entsprechend der Verordnung vom 12.09.1990 (GBl. SDr. Nr. 1471) in der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

Die östliche B-Plangrenze hat einen Abstand von ca. 750 m von der Uferlinie der Ostsee und die nordwestliche B-Plangrenze ca. 900 m von der Uferlinie des Zickersees entfernt. Damit befindet sich das B-Plangebiet außerhalb von Gewässerschutzzonen gemäß § 7 LNatSchG M-V.

Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Allerdings liegt es im Küstenschutzgebiet "Lobber Ort-Thiessow", welches im Osten, Süden und Westen durch die Ostsee bzw. den Greifswalder Bodden, in Klein Zicker mit Beginn des Steilufers und landeinwärts ansonsten durch die Straße Lobbe-Thiessow-Klein Zicker begrenzt wird. Für die Errichtung baulicher Anlagen ist damit eine Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 2 LWaG M-V nötig. Diese liegt mit Schreiben des STAUN Stralsund vom 11.01.1999 vor (Bescheid über die Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet).

Das Plangebiet befindet sich weiterhin, wie das gesamte Gemeindegebiet, im Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landespflege, im Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, im Europäischen Vogelschutzgebiet und im Feuchtgebiet /Lebensraum für Wasser- und Watvögel gemäß Ramsar-Konvention.

2 Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist zur Zeit eine unbebaute Grünfläche.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet wurde durch die Freien Landschafts-architekten Busse+Günther (H.-Bebert-Straße 9, 18546 Sassnitz) ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser Plan weist den Standort als ebene, relativ artenarme, intensiv genutzte Wiesenfläche aus. Eine Wildpflaume befindet sich im Westen des Plangebietes. Sie ist wahrscheinlich aus einer Sorte heraus verwildert. Ansonsten ist kein Gehölzbestand vorhanden.

3 Ziele der Planung

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Eine Planungsanzeige gemäß § 21 Landesplanungsgesetz ist mit Datum 13.12.1996 gestellt worden.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.1997 ist im Ergebnis der Prüfung festgestellt worden, daß "der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem für diesen Bereich landesplanerisch positiv bewerteten Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und sich auch kapazitiv in das raumverträgliche Maß für den Wohnungsbau einfügt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein."

Um die Anzahl der möglichen zu schaffenden Wohneinheiten auf das in der Plananzeige genannte Maß zu begrenzen, wird festgesetzt, daß nur eine WE je Wohngebäude zulässig sind.

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes nimmt Teile der Flurstücke 465 und 466 der Flur 1 der Gemarkung Thiessow und Klein Zicker in Anspruch. Diese Flurstücke erstrecken sich im Westen und im Süden über die B-Plangrenze hinaus auf öffentlichen Verkehrsraum.

Die Plangrenze verläuft dort entlang der Fußwegsbegrenzung zum Grundstück hin. Im Südwesten ist eine Ecke vom B-Plangebiet ausgespart worden, da sich dort eine Straßenlaterne und ein Erdgashinweisschild befinden. Erreicht wird dieses Aussparen durch geradlinige Verbindung der Auslaufpunkte des Kurvenradius.

Die Nord- und Ostgrenze des B-Plangebietes ist identisch mit der Flurstücksgrenze.

3.3 Städtebauliche Ziele

Für das Plangebiet ist eine Aufgliederung in 5 Teilflächen vorgesehen. Die östlich gelegenen und mittleren Teilflächen sind zur Bebauung vorgesehen entsprechend der Planfestsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften.

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen ist weiterhin je eine Garage bzw. ein Carport vorgesehen. Die Höhenfestsetzungen sind an verschiedene Prämissen gebunden. Aus Hochwasserschutzgründen muß der Erdgeschoßfertigfußboden eine Mindesthöhe von 2,40 über HN aufweisen (siehe Punkt 3.7).

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen gegenwärtig 0,9 m bis 1,4 m über HN. Um Geländeregulierungen zu begrenzen und dabei vor allem ein höhenmäßiges Angleichen des Plangebietes an das angrenzende Niveau zu ermöglichen, ist eine Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Die Bildung von warftähnlichen Erhöhungen läßt sich dabei nicht völlig vermeiden. Diese werden allerdings durch mögliche flächendeckende Aufschüttungen (bis auf maximal 2,20 m über HN) wesentlich gemindert.

Zur harmonischen Einbindung der Planbauten in die umgebende Bebauung sind die Gebäudehöhen eng zu begrenzen. Das geschieht im B-Plan einmal dadurch, daß die maximale Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens nur 10 cm über der Mindesthöhe und andererseits die maximale Firsthöhe 8,10 m über der Erdgeschoßfertigfußboden-mindesthöhe (2,40 m über HN) festgesetzt wurde.

Entgegen dem § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nur als 1 Ferienwohnung oder 2 Ferierzimmer je Wohngebäude) als allgemein zulässig festgesetzt. Damit will die Gemeinde eine nur sehr kleinteilige und moderate Weiterentwicklung der Fremdenverkehrsfunktion in Kombination mit der Wohnfunktion erreichen. Dies entspricht sowohl den gemeindlichen Entwicklungszielen, als auch der regional typischen Siedlungsstruktur.

3.4 Erschließung

3.4.1 Straßenerschließung

Von den vorgesehenen 5 Teilflächen können 3 direkt von den angrenzenden Straßen erschlossen werden. Für die Erschließung der beiden rückwärtigen Teilflächen sind private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, deren Breite 3,50 m beträgt. Die Flächen sollen wasserdurchlässige Oberflächen erhalten. Gemäß DIN 14090 sind sie so zu befestigen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Zuwegungen sind ständig freizuhalten.

Die für die Erschließung der beiden hinteren Teilflächen notwendigen Straßenverkehrsflächen sind über einen abgesenkten Bord an die Haupt- und Strandstraße anzubinden. Sie gelten somit nach § 10 StVO als Grundstückszufahrten.

3.4.2 Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich laut Aussage des Zweckverbandes sowohl im Bereich der Hauptstraße, als auch im Bereich der Strandstraße. Die Versorgung der einzelnen Teilbereiche des Plangebietes ist aus beiden Richtungen möglich. Die Versorgung des Plangebietes ist kapazitiv möglich.

3.4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine zentrale Abwasserleitung, die zur Kläranlage Göhren führt. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Abwassersammlung über eine Freigefälleleitung. Mittels Pumpstation erfolgt die Übergabe an die öffentliche Kanalisation. Die Pumpstation wird im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche vor der Hauptstraße eingeordnet. Vor Baubeginn ist die E-Energiezuführung für das Betreiben des Abwasserdrucksystems neu zu verlegen. Die Erschließung ist vom Bauträger zu planen und zu finanzieren und im öffentlichen Bereich dem Zweckverband zu übergeben.

3.4.4 Regenwasserverbringung

Das Plangebiet gehört mit 500 mm/Jahr zu den niederschlagsärmsten der Insel Rügen. Das Gelände liegt 0,9 m bis 1,4 m über HN. Aus Hochwasserschutzgründen soll eine Aufschüttung des Geländes umgebungsangepaßt auf max. 2,2 m über HN erfolgen. Grundwasser wurde bei 0,6 m HN angetroffen.

Maßgeblich für die Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind

1. die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens,
2. die Durchlässigkeit der Aufschüttungen,
3. der Grad der Versiegelung.

Bei der Realisierung der Regenwasserversickerung im B-Plangebiet wird davon ausgegangen, daß der überwiegende Anteil der Fläche unversiegelte Freifläche bleibt und damit einer direkten Flächenversickerung zur Verfügung steht. Das angefertigte Baugrundgutachten stellt für die durchgeführten Rammkernsondierungen einen k_f -Wert zwischen $1,0$ und $1,85 \times 10^{-4}$ m/s fest. Diese Werte garantieren eine sichere Regenwasserversickerung. Da das Gelände laut Höhenfestsetzung bis auf eine Höhe von max. 2,20 m über HN aufgeschüttet werden kann, ist bei dieser Aufschüttung eine Materialqualität zu wählen, die eine gleiche oder höhere Durchlässigkeit besitzt.

Der rechnerische Nachweis der Versickerung erfolgt gemäß Arbeitsblatt A138 der Abwassertechnischen Vereinigung. Danach muß die Versickerungsfähigkeit der durchlässig befestigten Oberfläche oder die der ebenen Versickerungsflächen in den Seitenräumen befestigter Flächen zumindest gleich der auf sie entfallenden Regenspende sein. Die für die Versickerung notwendige Fläche berechnet sich nach der Formel:

$$A_S = A_{red} / \left(\left(10^7 \cdot k_f \right) / \left(2 \cdot r_{T(n)} \right) - 1 \right)$$

A_S = verfügbare Versickerungsfläche in m^2

A_{red} = angeschlossene befestigte Fläche in m^2

k_f = Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in m/s

$r_{T(n)}$ = maßgebende Regenspende in l / (s · ha)

gegeben:

$$A_{red} = 1427 \text{ m}^2$$

$$k_f = 1,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s (geringster ermittelter Wert)}$$

$$r_{T(n)} = 120 \text{ l/s} \cdot \text{ha (Wert laut Angabe des STAUN).}$$

Erforderliche Versickerungsfläche

$$A_{red} = 1427 / \left(\left(10^7 \cdot 1,0 \cdot 10^{-4} \right) / \left(2 \cdot 120 \right) - 1 \right) = 450 \text{ m}^2$$

Es werden bei Ausschöpfung der laut Festsetzung möglichen baulichen Ausnutzung des Plangebietes für die Versickerung eine Fläche (A_S) von 2900 m^2 zur Verfügung stehen, so daß die erforderliche Fläche von 450 m^2 bei weitem erreicht wird. Als weitere Sicherheit ist einzukalkulieren, daß für die Straßenflächen eine wasserdurchlässige Oberfläche (Pflaster, sandgeschlämmte Schotterdecke oder deren Kombination) gewählt wird. Es kommt dort also zu keiner vollständigen Versiegelung. Trotz dieser hohen Sicherheit werden in einer Kombination von Versickerungsanlagen weitere Maßnahmen für die Niederschlagswasserversickerung getroffen, die durch Festsetzungen in den Planteilen A und B festgeschrieben sind.

So wird je zu errichtendem Wohnhaus eine Sickerrohranlage für die Versickerung des von den Dachflächen abgeleiteten Niederschlagswassers errichtet. Dabei wird das Wasser unterirdisch in einen in Kies gebetteten perforierten Rohrstrang geleitet, dort zwischengespeichert und verzögert in den Untergrund abgegeben. Die Speicherkapazität ergibt sich aus der Querschnittsabmessung des Rohres, aus dem Porenvolumen der Kiesbettung und der beabsichtigten Längsentwicklung des Versickerungsstranges.

Die maßgebende Regenspende für das Gebiet Thießow beträgt $120 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$. Bei Umrechnung auf eine Hausgrundfläche von 120 m^2 und die Zeiteinheit pro Minute ergibt das den Wert von $86,4 \text{ l/min}$ bzw. $0,0864 \text{ m}^3$. Als Sickerrohr wird ein Rohr mit folgenden Abmessungen eingesetzt: Außen- & 30 cm , Innen- & 26 cm .

Die speicherwirksame Fläche setzt sich zusammen aus den für die Speicherung nutzbaren Querschnittanteilen aus Rohrquerschnitt und Porenanteil des umgebenden Kiesbettes. Das Kiesbett besitzt eine Stärke von 20 cm um das Rohr. Innenfläche des Rohres: 169 cm^2 , Fläche des Kiesbettes: 1000 cm^2 ; speicherwirksame Fläche 1169 cm^2 , entspricht $0,1169 \text{ m}^2$.

Für den Versickerungsstrang ist eine Länge von 15 m vorgesehen. Das bedeutet damit ein Speichervolumen von 1,75 m³, das entspricht 1750 Liter. Ohne jegliche Versickerung würde dieser Strang den Niederschlag von 20,3 Minuten aufnehmen.

Die Versickerung berechnet sich nach dem ermittelten k_f -Wert (in die Rechnung geht der ungünstigste der im Plangebiet ermittelten 8 Werte ein) und der Versickerungsfläche, die sich aus der Breite Rohr + Kiesbett und Stranglänge ergibt.

Versickerungsfläche $A_v = 1,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s} \cdot 0,7 \text{ m} \cdot 15 \text{ m} = 0,00105 \text{ m}^3/\text{s}$. Umgerechnet auf die Zeiteinheit pro Minute ergibt sich ein Sickervermögen von 0,063 m³/min oder 63 Liter/min. Das bedeutet, daß in den oben errechneten 20,3 min bereits wieder 1279 Liter versickert sind.

Weiterhin wird am Rand des Plangebietes eine Rigole (kiesgefüllter Graben) von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe angelegt. Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind mit einer Querneigung von 2,5 % zum Plangebiet hin zu bauen, so daß eine Einwirkung auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird. Im Osten des Plangebietes wird der Abschnitt zum Nachbargrundstück ohne Rigole (nördlich der Zufahrt) mit einem Hochbord versehen, so daß auch hier eine Einwirkung auf das Nachbargrundstück ausgeschlossen ist. Durch eine Textfestsetzung im B-Plan ist die Pflege und Wartung der Rigole dem bzw. den Grundstückseigner(n) übertragen.

Bei der Betrachtung der Gesamtsituation muß beachtet werden, daß die umgebenden Liegenschaften östlich und nördlich des Plangebietes auf dem Niveau 1,30 m über HN liegen und deshalb in der Lage waren, ihre Regenspende hierher abzuleiten. Durch die geplante Veränderung der Höhenlage ist es für die Anrainer nur noch bedingt möglich, dieses Gelände als Vorflut zu nutzen.

3.4.5 Erdgasversorgung

Der Ort Thiessow ist mit Erdgas erschlossen. Somit steht Erdgas als Heizmedium zur Verfügung. Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers EWE AG sind bei der Erschließung des Plangebietes keine Probleme zu erwarten.

3.4.6 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan ist entlang der westlichen Plangrenze auf einer Breite von 2 m ein Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungsunternehmens (e.dis) und des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich laut Stellungnahmen dieser Versorgungsträger Versorgungsleitungen, deren Lage und Zugänglichkeit mit diesem Recht gesichert werden.

3.5 Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, da die Nutzung der Grundfläche verändert und damit der Naturhaushalt nachhaltig beeinträchtigt wird. Die zum Ausgleich dieses Eingriffes erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz in einem Grünordnungsplan in Text und Karte darzustellen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsrechnung des Grünordnungsplanes geht von der maximal zulässigen Bebauung von 20 % der Gesamtplanfläche aus (GRZ 0,2) sowie der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % durch die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aus und setzt entsprechend dieser Versiegelungsrate die Ausgleichsmaßnahmen fest. Dieses Maß der baulichen Nutzung war im B-Planentwurf vom 29.04.1999 niedergeschrieben. In der vorliegenden Planfassung vom 21.01.2000 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung verringert worden, so dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen um so ausreichender sind.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen wurden grundsätzlich als Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird gleichzeitig der Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB entsprochen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsrechnung des Grünordnungsplanes geht von der theoretisch zulässigen Maximalbebauung gemäß der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und setzt entsprechend dieser Versiegelungsrate die Ausgleichsmaßnahmen fest. Entsprechend der Forderung des Nationalparkamtes Rügen als zuständige Naturschutzbehörde hat ein Ausgleich mit 2 Bäumen je angefangene 100 m² versiegelte Fläche zu erfolgen. Die im Zuge der Baumaßnahmen zu pflanzende Baumanzahl richtet sich nach der im jeweiligen Bauabschnitt tatsächlich versiegelten Fläche.

3.6 Baugrund

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Landesamtes M-V besteht der oberflächennahe geologische Untergrund im Plangebiet aus ca. 2 m mächtigen marinen Sanden unterschiedlicher Körnung, die von tonig-schluffigen Bildungen unterlagert werden. Organische Einschaltungen sind möglich. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte 1:50000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 > 2-5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Osten.

Das angefertigte Baugrundgutachten stellt fest, daß in allen 8 vorgenommenen Rammkernsondierungen ähnliche Bodenverhältnisse angetroffen wurden. Unter einem Humus, der bis ca. 0,30 m unter Bohransatzpunkt reicht, beginnen mitteldicht gelagerte Mittel-Feinsande. Diese sind für die von der Statik geforderten Bodenpressung von ausreichender Tragfähigkeit. Der tragfähige Boden setzt sich bis in die Endteufe (6,0 m unter Ansatzpunkt) mit zunehmender Belastbarkeit fort.

3.7 Hochwasserschutz

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund ist das Plangebiet bei Eintritt des Bemessungshochwassers von 2,40 m über HN nicht sturmflutgesichert. Durch das Land Mecklenburg-Vorpommern sind Küstenschutz- und Sturmflutmaßnahmen für den betreffenden Küstenabschnitt nicht geplant. Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe des Erdgeschosßfertigfußbodens auf 2,40 m über HN festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet "Lobber Ort-Thiessow". Die Realisierung des Bebauungsplanes bedarf deshalb einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Küstenschutzgebiet. Ein solcher "Bescheid über die Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet" wurde vom STAUN Stralsund mit Datum 11.01.1999 erteilt.

3.8 Emissionen/Immissionen/Altlasten

Luftverunreinigungen:

Das Plangebiet ist als Gebiet festgesetzt, in dem feste fossile Brennstoffe (Braunkohle und Steinkohle) nicht verwendet werden dürfen. Damit wird die Luftreinhaltung unterstützt und somit dem Status der Gemeinde Thiessow als Seebad sowie der Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen Rechnung getragen.

Die technische Umsetzung dieser Festsetzung kann relativ einfach realisiert werden, indem Erdgas als Heizmedium unmittelbar am Plangebiet zur Verfügung steht, wobei der Betrieb von Kaminen in den Häusern zulässig ist.

Lärmschutz:

Durch die Lage des Plangebietes an der Durchgangsstraße des Ortes Thiessow könnten Probleme in Richtung Schall-Immissionen auftreten. Die Strandstraße als Anliegerstraße wird wenig befahren. Durch die südlich des Plangebietes auf der Strandstraße angeordneten Parkbuchten ist dort außerdem eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erreicht worden. Die westlichste Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von minimal 26,5 m zur Fahrbahnbegrenzung der Hauptstraße.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und dessen Ausnutzung ist eine weitere Trennung von Straße und Bebauung nicht möglich. Verzichtet wurde ebenfalls auf die Festsetzung von Abschirmungen, wie Lärmschutzwall, Anordnung von Nebengebäuden im Westen des Plangebietes u. ä., um das Gelände nicht noch zusätzlich zu gliedern.

Deshalb wurde als passive Schallschutzmaßnahme für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res} = 40$ dB (gemäß DIN 4109, Tabelle 8) festgesetzt. Die konkreten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von den Grundflächen der Aufenthaltsräume, der Fensteranteile in den Außenwänden usw. mit den Projektunterlagen nachzuweisen.

Altlasten:

Laut Stellungnahme des Landkreises sind im Altlastenverdachtsflächen-Kataster auf den Grundstücken des Plangebietes keine Flächen registriert, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen sind.

3.9 Vorbeugender Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser gelten die Technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 des DVGW. Danach ist für den Grundschutz in Allgemeinen Wohngebieten eine Wasserkapazität von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorzusehen.

Da nach Aussagen des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung/Abwasserbehandlung Rügen das öffentliche Trinkwassernetz aus Kapazitätsgründen nicht für eine Löschwasserentnahme genutzt werden kann, ist eine ausreichende Oberflächen-Löschwasserentnahmestelle nachzuweisen. Ein geeigneter Löschwasserteich befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m in südwestlicher Richtung.

Die Baugrenzen sind im Planteil A so festgesetzt, daß die Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen gemäß DIN 14090 gewährleistet sind. Die Zufahrten werden am Einmündungsbereich in die öffentliche Straße gemäß DIN 4066 Bl.2 beschildert.

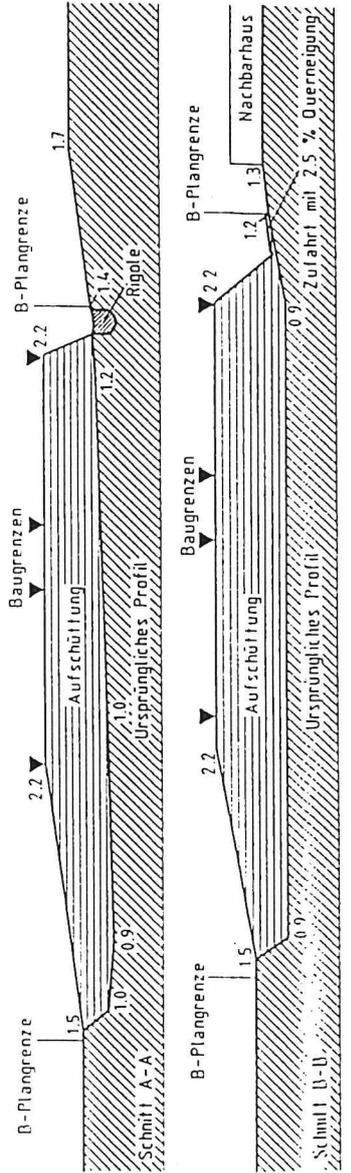
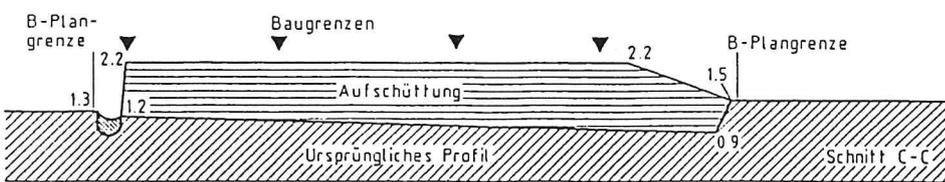
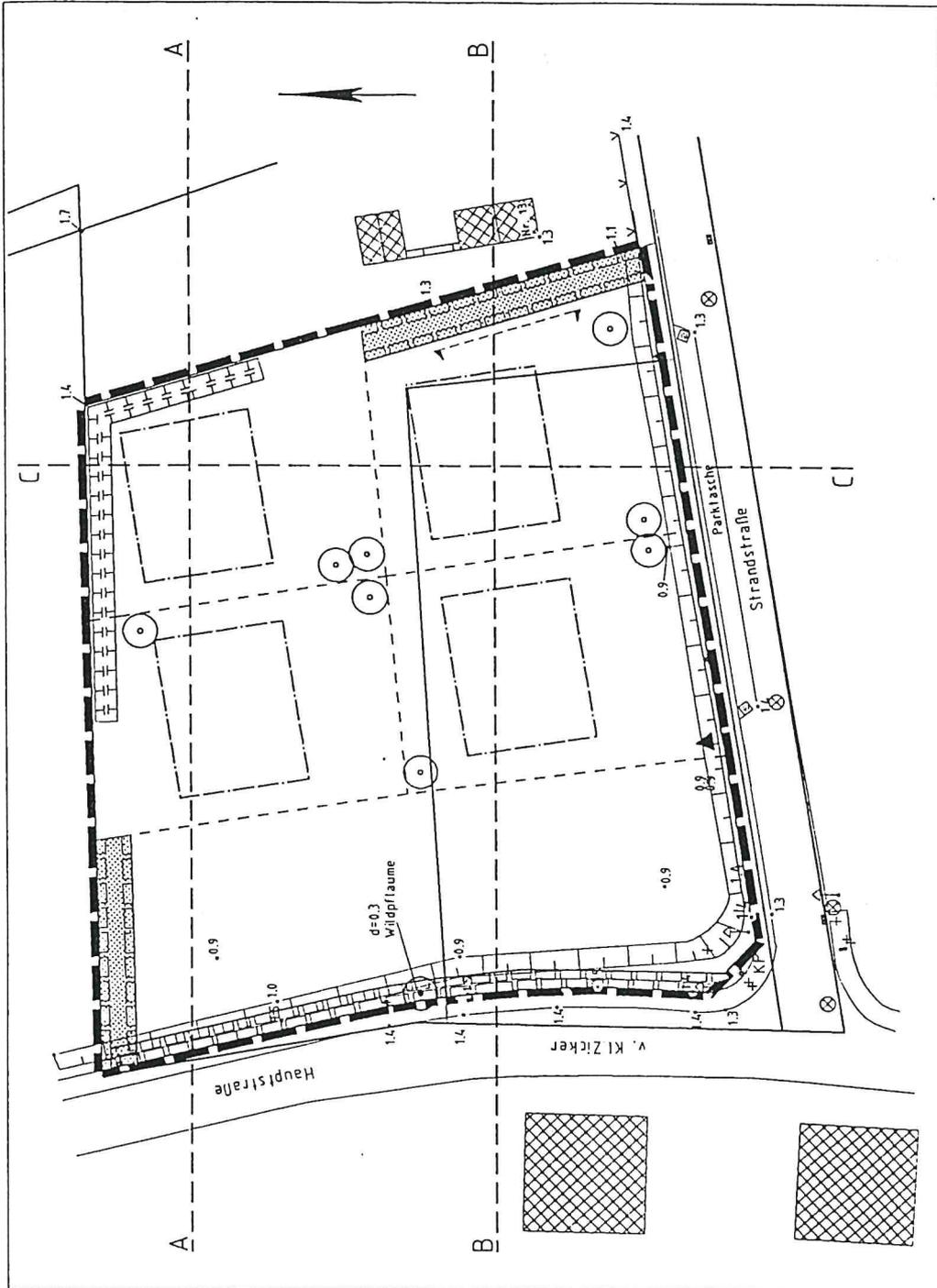
4 Flächennachweis

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt **4327 m²**.

Die einzelnen im Bebauungsplan in Aussicht genommenen Teilflächen haben folgende Größen:

① (Teilfläche im Westen)	1341 m ²	Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen haben folgende Größen:
② (Teilfläche im Norden-Mitte)	690 m ²	
③ (Teilfläche im Nordosten)	689 m ²	
④ (Teilfläche im Süden-Mitte)	714 m ²	Zufahrt von der Hauptstraße 82 m ²
⑤ (Teilfläche im Südosten)	711 m ² .	Zufahrt von der Strandstraße 100 m ² .
Zufahrt von der Hauptstraße	82 m ²	
Zufahrt von der Strandstraße	100 m ² .	

Schematische Geländeschnitte zur Darstellung der vorgesehenen Aufschüttungen



Vertikale Richtung
5-fach überhöht

Maßstab ca. 1:700