

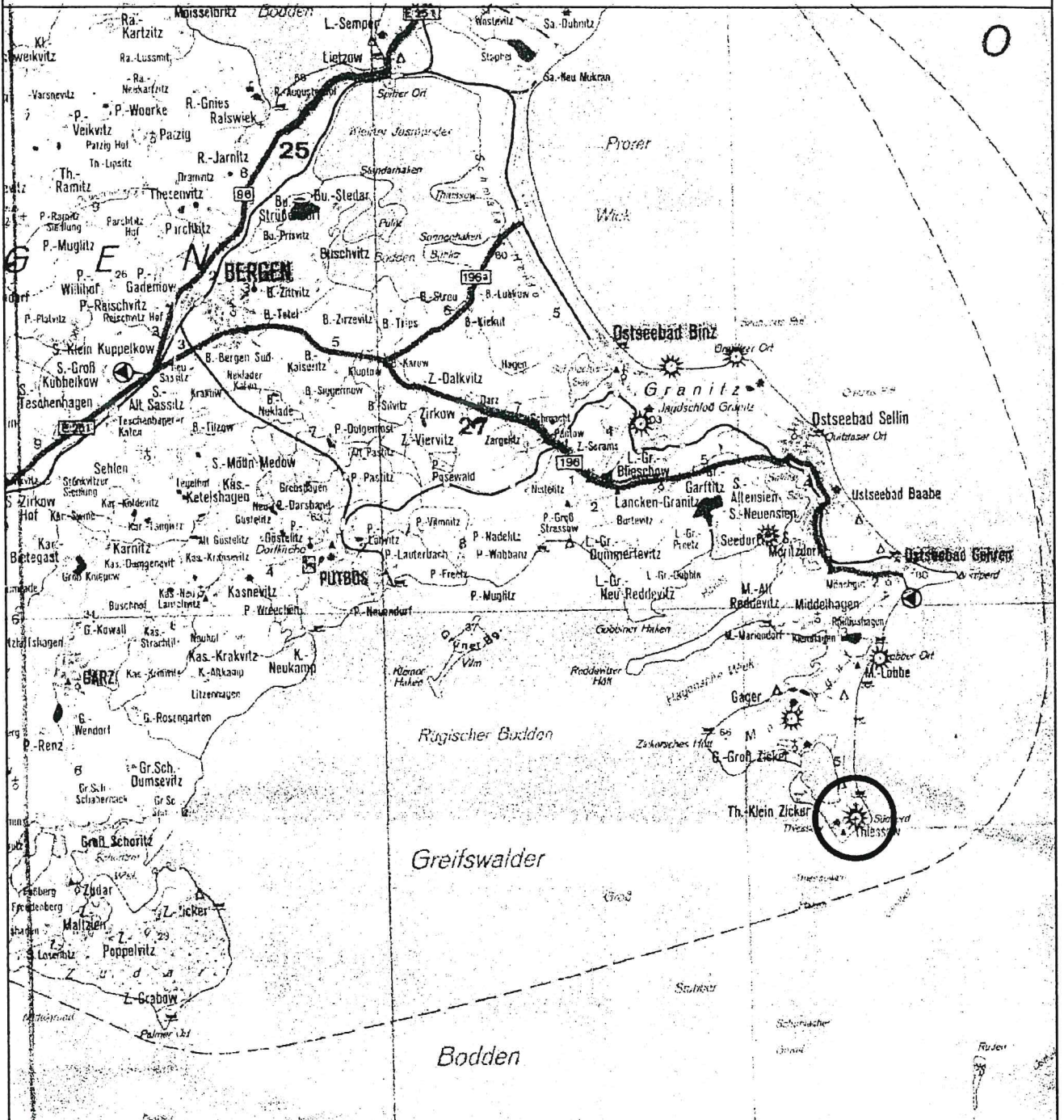
OSTSEEBAD THIESSOW

LANDKREIS RUGEN

AMT MÖNCHGUT-GRANITZ

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:200000



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

SONDERGEBIET FERIE- UND SURFPARK SÜDWESTLICH DER
STRANDSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	1
2. Lage des Plangebietes	2
3. Städtebauliche Ausgangssituation	2
4. Planungsinhalt	3
4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	3/4
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.1.4 Örtliche Bauvorschriften	5
4.2 Erschließung	7
4.2.1 Verkehrserschließung	7
4.2.2 Ver- und Entsorgung	7
4.2.2.1 Bestehende Leitungen	7
4.2.2.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	7
4.2.2.3 Löschwasserversorgung	8
4.2.2.4 Regenwasserableitung	8
4.2.2.5 Elektroenergieversorgung	8
4.2.2.6 Gasversorgung	8
4.2.2.7 Telekomversorgung	8
4.2.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung	9
4.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur	9
4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	10
4.5 Immissions- und Umweltschutz	11
4.5.1 Lärmimmissionen und Emissionen	11
4.5.2 Altlastenverdachtsflächen	12
4.5.3 Trinkwasserschutz	12
4.5.4 Küsten- und Hochwasserschutz	12
4.5.5 Belange der Forstwirtschaft	12
4.5.6 Projekt- und Nutzungsbeschreibung	13
4.5.7 Naturschutz und UVP-Vorprüfpflicht	14
4.5.8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	16
4.5.8.1 Bewertung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls	16
4.5.8.2 Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter	16
4.5.8.2.1 Schutzgut Boden	16
4.5.8.2.2 Schutzgut Wasser	16
4.5.8.2.3 Schutzgut Klima/ Luft	16
4.5.8.2.4 Schutzgut Mensch	17
4.5.8.2.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere	17
4.5.8.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
4.5.8.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	17
4.5.9 Verträglichkeitsstudie nach der FFH-Richtlinie	18
4.6 Hinweise	21
4.7 Städtebauliche Vergleichswerte	21

5.	Maßnahmen zur Planrealisierung	22
6.	Verfahrensablauf	22
7.	Rechtsgrundlagen	22

- Anlagen:
- Grünordnungsplan
 - schalltechnische Untersuchung
 - Baugrundgutachten
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG (Screening)
 - Verträglichkeitsstudie nach der FFH-Richtlinie

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Insel Rügen ist seit langem ein Fremdenverkehrsmagnet. Das Ostseebad Thiessow liegt inmitten eines idyllischen Landschaftsschutzgebietes im Südosten Rügens. Feine weiße Sandstrände, dichter Mischwald auf sanften Hügeln und das Meer von drei Seiten machen den Ort zu einem attraktiven Urlaubsziel.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Thiessow ist dementsprechend von der Tourismusbranche geprägt.

Die bereits intensiv genutzten Erholungsgebiete der Insel Rügen sollen in den Aufnahmekapazitäten jedoch behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung und Differenzierung der Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung sind vorrangig zu betreiben.

Angesichts der großen Konkurrenz in der Tourismusbranche, der wirtschaftlichen Allgemeinsituation und der damit verbundenen Arbeitslosigkeit muß eine Weiterentwicklung des Angebotes erfolgen.

Das Gelände, im Osten des Ortes Thiessow gelegen mit dem bereits abgerissenen Gebäude des ehemaligen Kindergartens, einem Spiel- und Parkplatz, liegt schon längere Zeit zur Hälfte brach.

Ziel der Planung ist es, die Fläche als Ferienanlage Sondergebiet "Ferien- und Surfpark Thiessow" zu entwickeln.

Das Gebiet ist so zu ordnen, dass es sich in die Umgebung sowie in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Thiessow einfügt.

Für die geplante Nutzung besteht zur Zeit kein Baurecht.

In den vergangenen Jahren wurde seit 27.09.1995 das Aufstellverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Mutter-Kind-Kurhaus Thiessow" durchgeführt. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten kassenärztlichen / gesetzlichen Bedingungen (fehlende Belegungszusage) sowie der kompakten 3-geschossigen Bebauung wurde das Aufstellverfahren im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger aufgehoben.

Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde Thiessow das Interesse von privaten Investoren begrüßt. Mit der Nord/IMG Immobiliengesellschaft mbH Schwerin ist ein neuer Investor gefunden worden. Der Investor beabsichtigt, Ferienhäuser und infrastrukturelle Einrichtungen zur Stärkung der sportlichen Aktivitäten auf dem Plangebiet zu errichten. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung am 23.05.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferien- und Surfpark Thiessow" gefasst. Nachfolgend wird der Inhalt der Planung erläutert, insbesondere werden die Festsetzungen begründet.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Insel Rügen am südlichsten Ende der Halbinsel Mönchgut. Es liegt im östlichen Teil des Ortes Thiessow. Das Plangebiet wird im Norden teilweise, im Osten und Süden vollständig eingefasst durch die asphaltierte "Strandstraße", im Westen und Norden schließt sich Wohnbebauung mit Gärten an. Die Wohnbebauung wird geprägt durch eine 1 - 2-geschossige freistehende kleinteilige Bebauung mit eingelagerten Fremdenverkehrsstrukturen. Dazu im Norden das viergeschossige Hotel "Haus am Strand", das zur Zeit leersteht.

Im Süden schließt an die Straße der bewaldete Lotsenberg an, an dessen Fuß sich im Südosten die Naturbühne befindet.

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 433/12, 483/1 und teilweise die Flurstücke 432, 433/6, 433/11 und 483/2 der Flur 1, Gemarkung Thiessow und Kleinzicker. Die Flurstücke 433/12 und 483/1 befinden sich im Eigentum der Nord/LB-Immobilien-gesellschaft M-V, die restlichen Flurstücksteile gehören der Gemeinde Thiessow.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

Derzeitige Nutzung und Zustand

Zentraler Bestandteil des Plangebietes ist eine Fläche, die ehemals als Kindergarten des Ortes genutzt wurde. Zwischenzeitlich zog der Jugendclub des Ortes in das Kindergartengebäude, dem nach dem bereits erfolgten Abriss des Gebäudes ein anderes Domizil übergeben werden soll. Daran schließt sich östlich eine Grünfläche an, die als Spiel- und Sportplatz dient.

Im Nordosten befindet sich ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen. Von dort führt ein asphaltierter Weg zum ehemaligen Kindergarten.

Der weit größere westliche Bereich stellt aufgelassene ungenutzte Flächen dar, die aus Wiesen, feuchten Bereichen, Büschen und Gehölzstrukturen bestehen.

Des Weiteren ist mit erdverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen zu rechnen. Das Gelände fällt vom Osten mit Höhen von +2,20 m HN bis +2,50 m HN in Richtung Westen auf Höhen von +1,20 m HN bis +0,7 m HN ab.

Westlich des Kindergartens ist eine Böschung mit einem Höhenunterschied von 0,40 m bis 0,90 m vorhanden.

Der Standort befindet sich im Übergangsbereich eines Geschiebemergelkerns im Süden und dem sich nördlich anschließenden Nehrungsgebiet. Nach den erkundeten Baugrundverhältnissen stehen im östlichen Teil holozäne, marine Sande an, die lokal von geringmächtigen Dünen-sanden überlagert werden. Im südwestlichen Bereich sind geringmächtige, organische Weichschichten (Torf, Mudde) verbreitet.

Fremdenverkehrliche Einstufung

Thiessow ist ein anerkanntes Ostseebad in Mecklenburg-Vorpommern. Das Seebad Thiessow hat klimatische Eigenschaften und eine Luftqualität, die die Gesundheits- und Erholungsmöglichkeiten unterstützen. Eine Badeärztin für ambulante Badekuren steht zur Verfügung. Der gepflegte und bewachte Badestand mit einwandfreier Wasserqualität liegt in ca. 200 m Entfernung. Kur- und Strandpromenaden, vom Straßenverkehr ungestörte Parkanlagen sowie Strand- oder Landschaftswege sind am Ort vorhanden.

Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Thiessow und somit das Plangebiet liegen lt. Regionalem Raumordnungsprogramm M-V in einem Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung. Es präzisiert den Bereich als Tourismusschwerpunktraum. Des Weiteren sind bei der Planung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß der Lage in einem Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

Der Bau einer Ferienanlage stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Maßnahmen der Saisonverlängerung und die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen sind anzustreben.

Flächennutzungsplan

Der genehmigte und seit dem 13.06.1997 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiessow stellt die betroffenen Flächen als Sonstiges Sondergebiet "Mutter-Kind-Kurhaus" dar. Nach § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung (Mutter-Kind-Kurhaus) nicht mit der jetzt geplanten (Surfpark) übereinstimmt, ist ein Änderungsverfahren zwingend erforderlich. Das Änderungsverfahren wurde mit dem Beschluss vom 23.05.2001 eingeleitet und wird parallel zum B-Planverfahren geführt.

4 Planungsinhalt

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzung für die bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen.

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Ferien- und Surfpark, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Appartement- und Ferienhäuser sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Mit einer textlichen Festsetzung wird der Nutzungskatalog konkretisiert. Im Sondergebiet, Ferien- und Surfpark, sollen zulässig sein:

- Appartement- und Ferienhäuser
- Gebäude Sport-Freizeitbereich
 - Surf-/Seglershop, Seglerlager, Werkstatt, Unterrichtsraum,
 - 10 Wohneinheiten für Verwaltung und Personal, Tischtennis- und Bowlingräume, Bistro, Shop, Restaurant, Bäcker, Lebensmittel-Kleinbedarf, Waschsalon
- Gebäude Wellness-Bereich
 - Schwimmbad, Sauna, Solarium, Tepedarium, Physiotherapie,
 - Strandshop, Fitness-, Tischtennis- und Billardräume.

Die Ferienhausanlage bietet Übernachtungsmöglichkeiten für Sportler, deren Familien und Besucher. Die Anlage wird von einer kleinen Verwaltung mit einer Büroeinheit betreut. Die übrigen Gebäude werden für Sport- und Freizeiteinrichtungen, Begegnungs- und Kommunikationsstätten geplant.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Gebäudehöhen bestimmt.

Höhe und Vollgeschossigkeit werden nach der Eigenart der benachbarten Gebiete bemessen. Im Plangebiet überwiegt eindeutig die eingeschossige Bebauung. Nur im Nordosten wird ein zweigeschossiges Reihenhause entwickelt. Der anfänglich geplante Turm ist aufgrund der Störung des Landschaftsbildes und der Nachbarschaft gestrichen worden. Jetzt ist nur noch die Errichtung eines Mastes erlaubt, der als gestalterisches Element auf die Ferienanlage hinweist.

Die Staffelung und Anordnung der Baukörper richtet sich nach der Siedlungsentwicklung des Ortes Thiessow. Der Höhenentwicklung entsprechend werden die Gebäude gestaffelt errichtet, mit 1 bis 2 Vollgeschossen. Die Baukörper sind so dimensioniert, dass eine Anbindung an die Ortslage und die vorhandene Infrastruktur gegeben ist.

Die einzelnen Gebäude werden nach örtlichen Dorf- und Landschaftsformen unter Einbeziehung der heutigen Anforderungen an das Wohnen im ländlichen Raum errichtet. Die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung § 7 zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Damit ist die Belichtung und Besonnung der umliegenden Gebäude gewährleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in der Regel 0,25, was gemäß § 17 BauNVO eine geringe Versiegelung darstellt.

Aufgrund des Bemessungshochwasserstandes ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude auf + 2,40 m üHN festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Firsthöhen sind entsprechend der Geschossigkeit und Lage auf maximal 10,45 m üHN bis 13,50 m üHN begrenzt, um den Bau von unmaßstäblichen Gebäuden zu vermeiden. Auf dem Surfcenter ist die Errichtung eines Mastes mit einer maximalen Höhe von 15,80 m üHN erlaubt.

In der Planzeichnung sind die Höhen in m über HN eingemessen.

Die Traufhöhen sind mit maximal 6,10 m - 8,50 m üHN vorgesehen.

Bei diesen First- und Traufhöhen handelt es sich um im Laufe des Planverfahrens bereits reduzierte Höhen, die sich nun in die Umgebung einpassen.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung und eingelagerte Fremdenverkehrsstrukturen.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes steht das 4-geschossige Hotel "Haus am Strand" mit einer Firsthöhe von 16,25 m üHN und daneben ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Firsthöhe von 11,05 m üHN.

Westlich grenzt an den Bebauungsplan ein Grundstück mit dem "Haus Ostsee" und einer Firsthöhe von 13,02 m üHN an. Somit überragt schon das Hotel die geplanten Ferienhäuser um mindestens 4,75 m.

Die festgelegte Fußbodenhöhe erfordert im westlichen Teil des Plangebietes eine Geländemodellierung, da das Plangebiet von Ost nach West um 1,60 m abfällt. Die Architektur der vorhandenen Bebauung im Umfeld ist inhomogen. Es bieten sich keine weiträumigen Sichtbeziehungen aus der Umgebung auf das Plangebiet. Insofern ist von einer Aufschüttung im westlichen Bereich des Plangebietes, das lediglich von der südlich angrenzenden Strandstraße einsehbar ist, nur das unmittelbare Umfeld betroffen.

Bei einer Bodenmodellierung, die sich den natürlichen Geländeformen anpasst und unter besonderer Berücksichtigung der Übergänge zu den angrenzenden Grundstücken, werden von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen. Bei einer Geländemodellierung sind Höhensprünge von 50 cm bis 1,0 m vertretbar.

Diese Höhensprünge entsprechen auch dem jetzigen Geländeverlauf von Ost nach West.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Bauweise ergibt sich aus der Zielstellung der städtebaulichen Planung. Für das gesamte Plangebiet wurde die offene Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch diese Festsetzung bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung) gewahrt. Im Bebauungsplan sind keine speziellen Flächen ausgewiesen, auf denen nur eine der o. g. Hausformen zulässig ist.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist in der Regel ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da im Gegenteil keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eher eine lockere, dörflich geprägte Baustruktur angestrebt wird. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum. Aber auch hier sind die Mindestabstände gemäß § 7 LBauO M-V zu beachten. Der hintere Grundstücksteil soll nicht für PKW-Stellplätze genutzt werden, um im Nachbarschaftsinteresse ruhige Räume zu schaffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe § 8 LBauO M-V). Die Stellplätze für den eigenen Bedarf nach § 48 LBauO M-V sind auf dem Grundstück herzustellen. Mindestens ein Stellplatz pro Wohnung und ggf. die notwendige Anzahl Besucherstellplätze sind abzusichern. Die o. g. maximale Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) ist einzuhalten.

4.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Punkt B des Textteiles getroffenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung M/V und § 9 BauGB für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Gleichzeitig belassen sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für verschiedene individuelle Ansprüche.

Eine reine Bäderarchitektur, wie man sie in Binz und Sellin vorfindet, soll in Thiessow nicht ausgeführt werden.

Die Gesamtanlage wird hinsichtlich der Dachformen und Dacheindeckungen unterschiedlich geplant unter Beachtung der "Rügen-Fibel".

Die Dächer der Ferienhäuser sind als Sattel- und Krüppelwalmdächer auszubilden mit einer Neigung von max. 38° - 48°. Für das Surf- und Wellness-Center sind zusätzlich Dachformen als Pultdach und eine Sonderdachform, z. B. in Form einer Welle vorgesehen.

Unter den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und des Umweltschutzes wird für das Dach des Surfcenters der Einsatz von Sonnenkollektoren in Erwägung gezogen.

Für die Dacheindeckung sind Ziegeldeckungen Biber, Naturschiefer, Holzschindeln, Grasdächer, Metalldeckungen und Rohrdeckungen zulässig. Bei der Eindeckung mit Rohr sind die Abstandsflächen zu beachten.

Es sind Grau- bis Rotbraun-Töne vorgeschrieben. Die Häuser sollen keine Klinkerfassaden erhalten, dieses entspricht nicht dem Ortsbild von Thiessow.

Putzflächen mit Holzverkleidungen werden angestrebt. Die Fassaden werden unter Zugrundelegung einer Farbe einheitlich gestaltet. Es wird ein abgestimmtes, einheitliches Farbkonzept vorgelegt. Es sind Farben vergleichsweise RAL von weiß über rot, grau und braun zulässig. Das aus der Historie bekannte "englisch-rot" kann verwendet werden.

Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Balkone, Erker, Loggien oder Wintergärten im Erd- oder Dachgeschoss sind senkrecht übereinander anzuordnen, tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.

Die Balkone oder Loggien im Dachgeschoss sind zu überdachen und ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

Für sämtliche Stellplatzflächen, den Zufahrten, Wegen und Terrassen sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Einfriedungen an Verkehrsflächen und entlang den Grundstücksgrenzen sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und Beton-, Ziegel- und Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton-, verputzte Ziegelmauer, der Farbe ziegelrot oder Naturstein erhalten.

Um die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung zu wahren, dürfen Werbeanlagen nicht größer als 3,00 m² sein; selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden im Erdgeschossbereich angebracht werden.

Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Der Mast soll als gestalterisches Element auf die Ferienanlage hinweisen. Er erreicht mit einer Höhe von 15,80 m ü HN nicht die Höhe des nördlich danebenstehenden Hotels mit einer Firsthöhe von 16,25 m ü HN.

Der anfänglich geplante Turm wurde gestrichen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den fließenden Verkehr erfolgt über eine bereits bestehende Straße. Hierbei stellt die "Strandstraße" als Ringstraße die Anbindung an das überörtliche und auch örtliche Straßennetz dar.

Die zukünftig zu erwartende Mehrbelastung der "Strandstraße" bewegt sich jedoch aufgrund der Größenordnung der geplanten Maßnahme in Maßstäben, die der gegenwärtige Ausbaugrad aufnehmen kann, da die "Strandstraße" in den letzten Jahren rekonstruiert worden ist. Innerhalb des Plangebietes werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da das Plangebiet rundum erschlossen ist. Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs sind Gemeinschaftsstellplätze vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Mindestens 1 Stellplatz pro WE sind auf dem privaten Grundstück abzusichern. Bei 51 WE sind 85 Stellplätze vorgesehen, darunter 5 - 6 Behindertenstellplätze. Fahrradstellplätze werden innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch private Wege erschlossen, da es einen parkähnlichen Charakter erhalten soll.

Lediglich an der Nord- und Ostseite wird der an die Straße grenzende Weg mit 1,50 m Breite öffentlich gewidmet, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Des Weiteren wird ein Überfahrtsrecht für den nordwestlich wohnenden Anlieger geschaffen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

4.2.2.1 Bestehende Leitungen

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich vorhandene Leitungen der Energie Nord AG, des Zweckverbandes Trinkwasser/Abwasser und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen, die zum ehemaligen Kindergarten führen, werden voraussichtlich künftig nicht mehr genutzt. Die stillgelegten Leitungen sollten zu Lasten des Bauherrn gekappt bzw. ausgebaut und entsorgt werden.

4.2.2.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserver- und Entsorgung für das Plangebiet wird von dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (Bergen) vorgenommen. Mit der Vorabstellnahme vom 26.07.2001 wurde vom Zweckverband der Leitungsbestand übergeben und in die Planzeichnung übernommen.

Lt. Aussage des Zweckverbandes ist die Wasserver- und -entsorgung unter bestimmten Voraussetzungen bzw. Auflagen gewährleistet bzw. möglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind technische Voraussetzungen für die Abwasserrückhaltung und kapazitätsgerechte Einspeisung in die Druckleitung zu schaffen, wie z. B. Umrüstung des bestehenden Pumpwerkes.

Da sich das Plangebiet im Küstenschutzgebiet "Lobbe - Thiessow" befindet, ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn gem. § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz der "Bescheid über Zulassung von Ausnahmen im Küstenschutzgebiet" im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen.

Der Bauträger hat mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen Abstimmungen zur Sicherung der wassertechnischen Erschließung durchgeführt, die mit dem beiderseits unterschriebenen Abstimmsprotokoll vom 12.02.2003 aufzeigen, wo die Anschluss- und Übernahmbedingungen festgelegt worden sind.

4.2.2.3 Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz nicht möglich. Zur Ableitung des Regenwassers wird voraussichtlich ein Regenrückhaltebecken errichtet. Dieses Becken wird zur Gewährleistung der effektiven Brandbekämpfung als Feuerlöschteich genutzt. Der Feuerlöschteich muss für 96 m³ Wasserentnahme ausgelegt sein.

4.2.2.4 Regenwasserableitung

Ein zentrales Regenwassersystem ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Lt. der Abt. Wasserwirtschaft des Landkreises Rügen kann das unverschmutzte Niederschlagswasser naturnah auf dem Grundstück versickert werden, wenn die Bodenverhältnisse und die Grundstücksgröße es zulassen. Das vorliegende

Gutachten "Nachweis zur dezentralen Regenwasserversickerung" vom 13.01.2003 zeigt auf, dass die Versickerung mit Füllkörper-Rigolen nach ATV-A138 sicher gewährleistet ist.

Das zu planende Gewässer kann als Regenrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteich genutzt werden.

Eine Versickerung mittels Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die eventuell notwendig werdende Grundwasserabsenkung ist vor Baubeginn durch die Untere Wasserbehörde ebenfalls genehmigen zu lassen.

4.2.2.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.dis Energie Nord AG gewährleistet. Sollten die vorhandenen 0,4 KV-Kabel baubehindernd wirken, so sind diese vor Baubeginn zu Lasten des Bauherrn umzuverlegen.

4.2.2.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsstelle Rügen, gewährleistet.

Das Plangebiet ist mit Erdgas erschlossen. Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist jederzeit möglich. Die Gasleitungen liegen in der "Ringstraße".

4.2.2.7 Telekomversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet. Die bauausführende Firma muß in Absprache mit der Deutschen Telekom AG klären, wie mit der vorhandenen Telekomleitung verfahren wird, die zu dem abzureißenden Jugendclub führt.

4.2.4 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Abfallbehälter sind grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen. Dabei sind die Forderungen des Abfallgesetzes und der Verpackungsordnung zu berücksichtigen.

4.3 Nahversorgung und soziale Infrastruktur

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

- Bibliothek
- Kreissparkasse
- Grundschule Gager
- weiterführende Schulen Göhren, Sellin, Bergen
- Kindertagesstätte
- Kinderspielplatz
- Postagentur in der Kaufhalle

- Feuerwehr
- Cafe, Restaurant
- Arzt
- Kapelle
- Hafen Thiessow, Schiffsfahrten
- div. Einrichtungen der Kurverwaltung, wie z. B. Heimatstube, Naturbühne, Fahrradverleih

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortes wird sich entsprechend der allgemeinen Entwicklung der Region wesentlich verbessern. Hierzu trägt das geplante Vorhaben selbst nicht unerheblich bei.

Bahnverbindung

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

Busverbindung

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. Im Vergleich mit anderen Orten gleicher Größe hat Thiessow mit einer fast stündlichen Anbindung eine gute Anbindung im ÖPNV-Netz auf Rügen.

Fischereihafen

Der Hafen liegt ca. 650 m nordwestlich des Plangebietes.
Die Fischer landen frischen Fisch an, der von den Gästen gern gekauft wird.

4.4 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die Natur und Landschaft im Bestand sowie die zu erwartenden Eingriffe untersucht und bewertet. Daraus abgeleitet werden Vorschläge zur Eingriffsminimierung und zu den Kompensationsmaßnahmen gemacht. Der Grünordnungsplan einschließlich des Textteiles ist Bestandteil der Begründung.

Er ist auf Grund der Forderungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Naturschutzrecht notwendig.

Das Plangebiet liegt inmitten bereits vorhandener Wohnbebauung. Lediglich im Süden grenzt der bewaldete Lotsenberg an.

Unter diesem Aspekt ist eine Vermeidung des Eingriffs, der durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorbereitet wird, nicht möglich. Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der Bewertung ist der auf Grund der Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt worden. Die zu

erwartenden Eingriffe sind jedoch durch Maßnahmen der Konfliktminderung sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im Wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung der Vegetation und Versiegelung offener Bodenflächen und die daraus resultierende Verschlechterung der Versickerung.

Durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,25 wird eine Minderung des Eingriffs angestrebt. Die Festsetzung von am Bestand orientierter Firsthöhen vermindert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Als weitere Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs werden vorgesehen:

- Abstand der Bebauung von 30 m zum Waldgebiet
- Erhalt bestehender wertvoller Bäume bzw. Gehölze
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt nach flächensparenden Kriterien

Im Geltungsbereich sind nachfolgende Maßnahmen geplant, um die verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen:

- Die entlang der an der östlichen Grenze verlaufende Strandstraße soll einseitig von Straßenbäumen gesäumt werden.
- Die westliche bzw. nordwestliche Abgrenzung des Plangebietes zu den Nachbargrundstücken soll mit einem Pflanzgebot für mittelhohe Laubhecken gesichert werden.
- Um die Stellplätze im südlichen Bereich abzuschirmen, wird an der Straßengrenze eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus Laubhölzern angelegt.
- Die Fläche um das Regenrückhaltebecken wird als naturnahe Grünfläche gestaltet.

- Auf mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind vollflächig bepflanzte Gehölzflächen aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Weiterhin sind auf diesen Flächen mindestens 36 Bäume als Solitäre bzw. in Gruppen zu pflanzen.

Im Zuge der Erstellung der Außenanlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet.

Durch diese Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine ausreichende Kompensation der zu erwartenden Eingriffe jedoch nicht erreicht. Aus diesem Grunde ist ein Gutachten "Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 7" vom Juni 2002 erarbeitet worden, wo der Ausgleich detailliert dargestellt worden ist.

Die Gemeinde Thiessow hat als mögliche Ausgleichsmaßnahme eine Teicherweiterung des Feuerlöschteiches (einschließlich Baumpflanzungen) an der Buswendeschleife im Süden der Ortschaft Thiessow vorgeschlagen. In ihrer Stellungnahme zum B-Plan Nr. 7 "Ferien- und Surfpark Thiessow" der Gemeinde Thiessow vom 15.05.2002 stimmt das Nationalparkamt Rügen

diesem Vorschlag aus naturschutzfachlicher Sicht zu.

Für das verbleibende Kompensationsdefizit stehen innerhalb der Gemeinde keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde von dem Nationalparkamt Rügen vorgeschlagen, das verbleibende Kompensationsdefizit in Form einer einmaligen Ausgleichszahlung in das Projekt "Renaturierung der Lobber See-Niederung" einfließen zu lassen.

4.5 Immissions- und Umweltschutz

4.5.1 Lärmimmissionen und Emissionen

Durch den Betrieb des Ferien- und Surfparkes werden sich keine nennenswerten Lärmbelastungen ergeben.

Um dies zu untersetzen, wurde zur Beurteilung der Einwirkungen aus der Umgebung und der Auswirkungen des Surfparkes auf die Umgebung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche vorhabensbedingte Lärmquellen wurden Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt festgestellt. Im Interesse einer umfassenden städtebaulichen Betrachtung wurde eine Summenermittlung über den gesamten zu erwartenden Straßenverkehr geführt.

Ermittlungsgrundlage waren die vermessenen Bestände und der Lageplan sowie die ermittelte Anzahl der Stellplätze auf vorhandenen und geplanten Parkflächen.

Konflikte in Form von Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 Teil 1 existieren nicht. Das heißt, dass im Zusammenhang mit der geplanten Neubaumaßnahme des Ferienparkes für die Nachbarschaft keine Schallimmissionssituation entsteht, die der Nutzung des Gebietes als Wohngebiet abträglich wäre.

4.5.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

4.5.3 Trinkwasserschutz

Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde berührt das Plangebiet keine Trinkwasserschutzzone.

4.5.4 Küsten- und Hochwasserschutz

Das Gemeindegebiet Thiessow grenzt an die Ostsee und den Greifswalder Bodden.

Das Bebauungsplangebiet ist bei dem örtlichen Bemessungshochwasserstand von + 2,40 m HN überflutungsgefährdet.

Der örtliche Bemessungshochwasserstand berücksichtigt den höchsten bisher zuverlässig gemessenen Sturmflutwasserstand und den, seit dessen Eintreten, erfolgten Meeresspiegelanstieg.

Eine Überflutungsgefahr ist vorhanden, jedoch besteht weitgehender Hochwasserschutz durch die Seedünen an der Ostseite und vorhandene Deiche am nördlichen, westlichen und südlichem Ortsrand.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird auf + 2,40 m üHN festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des 200 m Küstenschutzstreifens (§ 7 1. NatSchG M-V), es berührt diesen lediglich im Bereich der östlich verlaufenden Strandstraße.

Es liegt jedoch im Küstenschutzgebiet "Lobber Ort bis Thiessow". Gemäß § 136 Abs. 2 LWaG i.V.m. bedarf das Vorhaben der Zulassung. Die Zulassung ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur beantragt und am 10.02.2003 positiv beschieden worden.

4.5.5 Belange der Forstwirtschaft

Der südliche Rand des Baugebietes, nur durch eine öffentliche Straße (Strandstraße) getrennt, grenzt an den bewaldeten Lotsenberg.

Nach § 20 Landeswaldgesetz ist ein Waldabstand zu baulichen Anlagen von 50 m erforderlich. Da dieser große Waldabstand die geplante Bebauung des Grundstückes sehr einengen würde, wurde der Abstand nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde, Forstamt Rügen, auf 30 m Abstand zu Gebäuden verkürzt.

Zwischen dem Forstamt Rügen und dem Bauherrn ist am 17.01.2003 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen worden.

Des Weiteren hat die Untere Forstbehörde am 10.03.2003 eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Landeswaldgesetz zur Verringerung des Waldabstandes zu Gebäuden und Stellplätzen erteilt.

4.5.6 Projekt- und Nutzungsbeschreibung

Der geplante Ferienpark in der Ortsmitte von Thiessow beinhaltet Ferienhäuser in Verbindung mit Wellness- und Sporteinrichtungen. Der Hauptteil der Nutzung liegt damit auf dem Bereich der ortstypischen Feriennutzung unter Einbeziehung von Schwimmbad- und Wellnesseinrichtungen. Nur ein kleiner Teil der Gebäude beinhaltet Einrichtungen für den Wassersport.

Der Ferienpark wird also im Wesentlichen für die Übernachtung und Betreuung von Feriengästen genutzt.

Die Bebauung besteht aus drei unterschiedlichen, räumlichen Situationen. Daraus ergibt sich eine individuelle aber zusammenhängende Nutzung. Die Nutzung der Ferienhäuser ergibt sich aus der Anzahl der Ferienappartements, die in 9 Häusern mit 51 Wohneinheiten aufgeteilt sind. Die Häuser werden durch gemeinschaftliche Flächen als Spiel- und Freizeitflächen unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes verbunden. Alle Stellplätze sind an den Randzonen

errichtet. Die Gartenanlagen werden hinsichtlich der Bepflanzung naturnah entwickelt. Die Bewohner sollen die Freiflächen zur Freizeitgestaltung nutzen.

Die Häuser werden von einer zentralen Stelle verwaltet, instand gehalten und betreut. Die Hausbetreuung beinhaltet die Reinigung und Pflege sowie die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten. Es wird davon ausgegangen, daß folgendes Personal bereitgestellt werden muß:

- Hausmeisterehepaar
- Haustechniker
- 2 Gärtner
- 4 Reinigungskräfte
- 2 Büroangestellte für Verwaltung

somit insgesamt 11 Mitarbeiter.

Erfahrungsgemäß werden die Ferienhäuser im Mittel bei einer Auslastung von ca. zwei Dritteln mit ca. 60 bis 70 Bewohnern in der Hochsaison belegt sein.

Die **Wellnessanlage** als ökologisches Gesundheitszentrum ist eine Ergänzungseinrichtung zu den Ferienwohnungen. Es wird davon ausgegangen, daß nach bisherigen Erfahrungen 80 % der Bewohner älter als 40 Jahre sind, die auch während der Nachsaison die Wellness-, Fitness- und Schwimmbadeinrichtungen als Ferieneinrichtung in Anspruch nehmen.

Für den Wellness- und Schwimmbadbereich wird folgendes Personal angenommen:

- 1 Verwaltungsleiter
 - 4 Physiotherapeuten
 - 1 Bademeister
 - 3 Mitarbeiter für Rezeption und Büro
 - 3 Mitarbeiter für Service
 - 1 Techniker
 - 2 Mitarbeiter für Küche
 - 3 Mitarbeiter für Reinigung
- somit insgesamt 18 Mitarbeiter.

Der **Sportbereich** ist einerseits als Ergänzung für Mitreisende Kinder und Jugendliche aus der Ferienanlage gedacht. Andererseits wird dieser Bereich auch von externen Wassersportlern genutzt werden.

In dem Gebäude ist die zentrale Verwaltung und die Hausmeisterwohnung untergebracht. Weiterhin befinden sich dort die unter Pkt. 4.1.1 genannten Einrichtungen. Es wird davon ausgegangen, daß in diesem Bereich ca. 6 bis 8 Mitarbeiter beschäftigt werden.

Die Größenordnung der Einheiten kann man an den Nutzflächen ablesen. Ohne den Verwaltungs- und Bürobereich mit ca. 40 m² ergeben die übrigen Nutzflächen für Geschäfte und Sporteinrichtungen 250 m².

Die Gemeinde begrüßt die Bebauung mit einem Wellness-Fitness- und Sportcenter, das auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird und somit zur Freizeitgestaltung nicht nur der Jugend beiträgt. Außerdem werden Dauerarbeitsplätze geschaffen.

Die Surfer sollen den vorhandenen offiziellen Surfplatz am Weststrand nutzen. Dort sind ideale Bedingungen für Surfer vorhanden.

Der in unmittelbarer Nähe gelegene Oststrand ist Badestrand.

Die Gemeinde hat am 26.02.2003 mit Beschluss-Nr.: 0409-512/03 eine Strand- und Badeordnung für den Ostseestrand erlassen. In dieser Strand- und Badeordnung ist festgelegt, dass Surfen am Oststrand nicht erlaubt ist. Damit unterstützt die Gemeinde nachhaltig, dass sich kein zusätzliches Surfgebiet entwickeln kann.

Da die sogenannten "wilden" Übernachtungen (30-40 in der Saison) am Surfplatz Überhand nehmen, begrüßt die Gemeinde den Bau des Ferien- und Surfparkes und erwartet, dass ein gewisser Ordnungseffekt eintritt, d. h., dass die Übernachtungen auf dem Surfplatz reduziert werden, da ein höherwertiges Angebot für Übernachtungen vorliegt. Dazu soll natürlich vom Betreiber des Ferien-

gebietes ein Shutteldienst von und zum Surfgebiet in ökologisch vertretbarer Form (z. B. Elektroautos) eingerichtet werden. Wenn man nach bisherigen Erfahrungswerten der Gemeinde davon ausgeht, dass von den durchschnittlich 70 Bewohnern maximal 20 % surfen werden, handelt es sich um maximal 14 Surfer, die in den Sommermonaten zusätzlich am Weststrand surfen werden. Diese Erhöhung der Surferanzahl des bereits vorhandenen, genehmigten Surfgebietes ist als gering zu bewerten.

4.5.7 Naturschutz und UVP-Vorprüfpflicht

Das Planungsgebiet ist als Teil der Ortschaft Thiessow Bestandteil folgender Schutzgebiete:

- Biosphärenreservat "Südost-Rügen"
- EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden"
- Feuchtgebiet nationaler Bedeutung "Greifswalder Bodden und Strelasund"
- Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

Die Konzentration der Schutzgebietskategorien weist bereits auf einen sehr bedeutenden Naturraum hin. Das Schutzgebiet ist durch eine große Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf engstem Raum gekennzeichnet.

Unser B-Plangebiet ist der Zone III des Biosphärenreservates zuzuordnen in der Ökonomie und Ökologie in Einklang gebracht werden sollen. Die Zone III des Biosphärenreservates ist flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Hier sollen Landnutzungen nachhaltig sein und dauerhaft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungswert erhalten werden.

Wie schon früher erwähnt, wechseln sich im Plangebiet Frischwiesen, Gehölz-

strukturen, Brombeergebüsche, ruderalen Staudenfluren, Feuchtgrünland sowie Feuchtgebüsch ab. Jedoch sind alle Biotoptypen im Plangebiet anthropogen geprägt.

Es existieren keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 20 LNatG M-V.

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten.

Das Gesetz besagt, dass hinsichtlich der Bauleitplanung unbedingt darauf zu achten ist, dass bei den laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren eine Überprüfung, ob eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung oder eine UVP erforderlich ist, durchgeführt wird. Die Notwendigkeit hängt von der Art und Größe des geplanten Vorhabens ab.

Eine Vorprüfungspflicht tritt in diesem Fall bei einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis weniger als 300 ein (Nr. 18.1.2). Da die Bettenzahl des Feriengebietes bei ca. 102 Betten und somit an der unteren Grenze der verbindlichen Schwellenwerte des UVPG liegt, leitet sich eine "Allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalles" ab.

Diese "Allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalles" ist mit Stand vom Juli 2002 erarbeitet worden.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalles handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG (bzw. § 1a, Abs. 2 Nr. 3 BauGB) aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Dabei ist von maßgeblicher Bedeutung, inwieweit die Prüfwerte, die die Vorprüfung zur Größe des Vorhabens eröffnen, überschritten werden (§ 3c Abs. 1 Satz 4 UVPG).

Die Untersuchung soll klären, ob das Vorhaben B-Plan Nr. 7 "Sondergebiet Ferien- und Surfpark südwestlich der Strandstraße" einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Das ist gegebenenfalls dann der Fall, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der jeweils relevanten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die für die Genehmigungs- bzw. Planungsentscheidung zu berücksichtigen sind.

4.5.8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (Screening) nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Screening ist Bestandteil der Begründung (Anlage) und kann dort detailliert nachgelesen werden.

4.5.8 Bewertung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles

Die Umweltauswirkungen, welche durch das Vorhaben "Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Thiessow" hervorgerufen werden, sind nachfolgend betreffend

der Auswirkungen auf die einzelnen betroffenen Umweltgüter zusammengefaßt bewertet.

4.5.8.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

4.5.8.2.1 Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden belaufen sich insbesondere auf eine zusätzliche Versiegelung und Teilversiegelung bzw. Bodenverdichtungen durch Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie durch die Anlage von Stellflächen und Wegen.

Die Versiegelung erhöht sich von 5% auf 35%.

Desweiteren kommt es zum teilweisen Verlust des Moorbodens im Westen des Planungsgebietes, um die Tragfähigkeit der Gebäude zu gewährleisten (Bodenaustausch).

4.5.8.2.2 Schutzgut Wasser

Es kommt voraussichtlich zu einer Entwässerung des Feuchtbereiches und Verlust des Grabens im westlichen Bereich durch die Anlage von Ferienhäusern. Während der Bauphase werden Grundwasserabsenkungen, aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels, durchgeführt.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann zunächst nicht ausgeschlossen werden. Hier besteht allerdings die Möglichkeit, durch geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen einer Gefährdung entsprechend entgegenzuwirken. In diesem Sinne wirken auch verbindliche gesetzliche Regelungen, die in der Bau- und Betriebsphase einzuhalten sind.

4.5.8.2.3. Schutzgut Klima/ Luft

Lediglich während der Bauphase kann es zu geringen lufthygienischen Belastungen durch Baufahrzeuge kommen.

4.5.8.2.4 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist lediglich die Immissionssituation von Relevanz. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich durch den Betrieb des Ferien- und Surfparkes keine nennenswerten Lärmbelastungen ergeben.

Konflikte in Form von Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen existieren nicht.

Das heißt, dass im Zusammenhang mit der geplanten Neubaumaßnahme für die Nachbarschaft keine Schallimmissionssituation entsteht, die der Nutzung des Gebietes als Wohngebiet abträglich wäre.

4.5.8.2.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere belaufen sich auf den Verlust und Teilverlust von Biotopflächen und geschützten Einzelbäumen. Diese werden jedoch durch den Erhalt von bestimmten Einzelbäumen und einer entsprechenden Anzahl von Neupflanzungen kompensiert.

Desweiteren kommt es zu Brutplatzverlusten durch den Verlust der Gehölzstrukturen und der zu erwartenden intensiven Nutzung des gesamten Geländes und während der Bauphase.

Der Freiflächengestaltungsplan legt geschlossene, freiwachsende Hecken heimischer Arten entlang der Grenze zur benachbarten Wohnbebauung bzw. eine vollflächige Bepflanzung von mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche an, wodurch wieder neue Brutplätze geschaffen werden.

Die erhöhte Frequentierung des bereits vorhandenen westlichen Surfgebietes kann möglicherweise Auswirkungen auf Arten und Lebensräume der Wasservögel haben. Da aber durch das Vorhandensein des westlichen Surfgebietes bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht, und das Surfen am Oststrand verboten wird, ist die Erhöhung der Surferanzahl von durchschnittlich 14 Surfern als gering zu bewerten.

4.5.8.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Ferienanlage wird das Ortsbild auf einer bislang nahezu unbebauten Fläche innerhalb des Ortes Thiessow und durch den Verlust von Sport- und Spielflächen verändert. Die zur Hälfte brach liegende Fläche wird durch die geordnete attraktive Freiraumgestaltung, durch die Anlage eines Spielplatzes und die Integration von Einzelbäumen und Siedlungsbiotopen aufgewertet.

4.5.8.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass Umweltauswirkungen betreffend der Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelung und Verdichtung sowie Grundwasserabsenkungen unausweichlich sind. Minderung bzw. Ersatz sind durch die vorliegende Planung "Ausgleichsmaßnahmen" gegeben.

Diese Auswirkungen sind aber vom Standort unabhängig, d.h. sie würden bei Wahl eines anderen Standortes gleichermaßen entstehen.

Der Gefährdung des Grundwassers kann durch geeignete Sicherungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Betreffend der Schutzgüter Klima/ Luft und Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen gegeben.

Betreffend des Lebensraumes der Pflanzen und Tiere besteht zwar eine Beeinträchtigung, jedoch sind hier geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche eine erhebliche Minderung bewirken. Für den Verlust von Flora und Fauna wird durch Schaffung entsprechender Strukturen in der neuen Ferienanlage und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes langfristig ein adäquater Ersatz möglich.

Durch die Vorbelastung des vorhandenen Surfgebietes kann die durchschnittlich geringe Erhöhung der Surferanzahl keine erhebliche Auswirkung haben. Ein neues Surfgebiet ist von der Gemeinde in keiner Weise vorgesehen.

Die Gemeinde legt hiermit fest, dass bei Einstellung sämtlicher Umweltauswirkungen sowie der Einschätzung der Standorteignung eine Vertretbarkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltverträglichkeit insgesamt gegeben ist und somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen muß.

4.5.9 Verträglichkeitsstudie nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)

Die Verträglichkeitsstudie ist Bestandteil der Begründung (Anlage) und kann dort detailliert nachgelesen werden.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich folgende Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000":

- EU-Vogelschutzgebiet "Greifswalder Bodden"
DE 1747 - 401
- Vorgeschlagenes FFH-Gebiet "Mönchgut" DE 1648-301

Nach § 34 Abs. 2 und § 35 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 18 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes M-V erfordern Pläne oder Projekte, die ein solches Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen.

Aufgabe der Verträglichkeitsprüfung ist es zu ermitteln, ob mit dem Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen verbunden sein können.

Der Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes "Greifswalder Bodden" besteht in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) der als Zielarten benannten Brutvogelarten.

Die Schutzziele des FFH-Gebietes bestehen im Wesentlichen aus dem Erhalt der reich strukturierten Küstenlandschaft in Südostrügen mit mehreren Inselkernen aus Geschiebemergel.

Schutzwürdig und erhaltenswert ist das Nebeneinander von Küstenlebensräumen sowie Trockenlebensräumen.

Innerhalb der vorliegenden Studie wurde folgenden Vorbelastungen eine besondere Gewichtung verliehen:

- Der unmittelbare Vorhabensraum befindet sich innerhalb der Siedlung Thiessow
- Der südliche Bereich der Halbinsel Mönchgut bei Thiessow wird sehr stark von Besuchern und Urlaubern frequentiert und besitzt eine entsprechende Infrastruktur.
- Thiessow bildet innerhalb des Greifswalder Boddens ein Schwerpunktgebiet

der wassersportlichen Nutzung, wovon in den Sommermonaten eine hohe Vorbelastung durch Wassersportler resultiert.

- Thiessow verfügt über einen Fischereihafen mit entsprechender, ganzjähriger Berufsschiffahrt.

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Beeinträchtigungen, die durch Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung zu kompensieren sind:

Bauzeitliche Beeinträchtigungen

Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen notwendig sein, temporär Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches einzubeziehen, beispielsweise für Materialdeponien, sind folgende Beeinträchtigungen in Abhängigkeit der Lage dieser Flächen zu den Lebensraumtypen und Lebensräumen der Zielarten nicht auszuschließen und durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden/mindern:

- Beeinträchtigungen von terrestrischen Lebensraumtypen im Falle von Havarien,
- Beeinträchtigung der Raumnutzung des Fischotters durch optische Störwirkungen, Licht- und Lärmemissionen im weiteren Vorhabensbereich als Folge des Baustellenbetriebs,
- Populationsverluste des Fischotters durch Kollision mit Baustellenfahrzeugen in der Umgebung von Thiessow.

Folgende Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung werden im Falle baulicher Aktivitäten in Ortsrandlage vorgeschlagen:

- keine bauzeitliche Lagerungen von potentiell umweltschädlichen Materialien in der direkten Nachbarschaft zu FFH-Lebensraumtypen ohne ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Gebiete im Fall von Havarien,
- möglichst geringe / keine bauzeitliche Beanspruchung der Grünlandflächen im Ortsrandbereich in Richtung Zickersee,
- möglichst umfangreiche Vermeidung baulicher Aktivitäten (mit Licht- und Lärmemissionen) im Ortsrandbereich in den Nachtstunden zur Vermeidung von Störwirkungen auf die Raumnutzung des Fischotters und Populationsverluste durch Kollisionen mit Baustellenfahrzeugen (für bauliche Aktivitäten auf dem Gelände des geplanten Ferien- und Surfparks werden tageszeitliche Beschränkungen des Baubetriebes aus Sicht der FFH-Thematik nicht als notwendig erachtet, da dieser Bereich aufgrund der Vorbelastungen mit Sicherheit nicht vom Fischotter genutzt wird).

Aus gutachterlicher Sicht werden anhand dieser Maßnahmen die potentiellen bauzeitlichen Beeinträchtigungen der NATURA 2000-Gebiete in ausreichendem Maße reduziert, um eine Erheblichkeit auszuschließen.

Anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Unter den anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird nur im folgenden Konfliktfeld eine potentielle Erheblichkeit angenommen:

- Beeinträchtigungen der Raumnutzung von Restvögeln der Küstengewässer um Thiessow durch Wassersportler im Zuge einer Zunahme der wassersportlichen Nutzung und einer Saisonverlängerung.

Augrund der umfangreichen Vorbelastungen des Raumes um Thiessow durch eine intensive wassersportliche Nutzung der Küstengewässer in den Sommermonaten werden die Beeinträchtigungen in der Zeit von April/Mai bis September/Oktober als nicht erheblich gewertet, da sie keine signifikante Zunahme der Störwirkung bedeuten.

Eine qualitativ neue Situation ergibt sich aus der Saisonverlängerung durch das Angebot ganzjährig nutzbarer Unterkünfte. Dadurch ist prinzipiell eine Zunahme der wassersportlichen Aktivitäten im bisher durch Vorbelastungen kaum berührten Zeitraum Oktober/November bis März/April möglich, was als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden kann. Hier sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

- auch im Winterhalbjahr besteht eine Vorbelastung durch Berufsschiffahrt und weitere Wasserfahrzeuge,
- im Winterhalbjahr wird der Raum Thiessow bei entsprechender Witterung durch lokale Surfsportler aufgesucht, was ebenfalls einer Vorbelastung entspricht,
- in der Zeit von Oktober bis April, besonders aber November bis März, ist eine wassersportliche Nutzung der Küstengewässer um Thiessow witterungsbedingt kaum möglich und wird mit hoher Wahrscheinlichkeit von Gästen des Ferien- und Surfparks in dieser Zeit nicht in der Urlaubsplanung berücksichtigt.

Beeinträchtigungen rastender Wasservögel im Winterhalbjahr sind somit prinzipiell möglich, doch wird die Wahrscheinlichkeit und Frequenz des Auftretens solcher Störungen aufgrund der jahreszeitlichen Rahmenbedingungen als zu gering eingeschätzt, um einer Erheblichkeit im Sinne der FHH-Richtlinie zu entsprechen.

Durch die folgende Minderungsmaßnahme kann die Möglichkeit einer Beeinträchtigung weiterhin reduziert werden:

Es wird empfohlen, den Verleih von Surfausrüstungen im Ferien- und Surfpark Thiessow auf die Periode von etwa Mai bis etwa September zu beschränken, in der auch die nahe gelegene Surfschule (mit Verleih) geöffnet hat. Somit ist selbst bei guter Witterung in den Wintermonaten auszuschließen, dass das Vor-

haben direkt zu einer Zunahme der Störungen von Wasservögeln durch Surfer führen kann.

Da vom Vorhaben "Ferien- und Surfpark Thiessow" keine Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der betroffenen NATURA 2000-Gebiete ausgehen, bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die genannten Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung in einem als ausreichend eingeschätztem Maß reduziert werden können, wird das Vorhaben als verträglich im Sinne des § 34 BNatSchG bewertet.

4.6 Hinweise

- Bodendenkmalschutz

§ 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind der Finder und der Leiter der Arbeiten. Es muss gewährleistet sein, dass die Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte durchgeführt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

- Oberböden und Torfböden sind während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Verfestigte Bodenbereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern.

- Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund

Bei der Bebauung ist nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz vom 04.11.1998 darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

4.7 Städtebauliche Vergleichswerte

- Größe des Sondergebietes Surfpark ca. 1,52 ha

davon

- Sondergebiet ca. 1,50 ha
- öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg) ca. 0,02 ha

- Anzahl der WE

51 Wohneinheiten mit 102 Betten
 7 Mitarbeiterwohneinheiten mit 12 Betten
 (10 % der WE behindertengerecht im Erdgeschoss)

- Anzahl der Stellplätze

85 Stellplätze, davon 5 - 6 Behindertenstellplätze

5 Maßnahmen zur Planrealisierung

Die Nord/LB-Immobilien-gesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH hat die Baulandflächen 2001 von der Gemeinde erworben. Einige Gemeindeteilstücke im Randbereich der Ringstraße werden überplant. Dafür wird die Gemeinde mit der Nord/IMG einen Nutzungsvertrag abschließen.

Die Nord/IMG übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten.

6 Verfahrensablauf

Angestrebt ist eine rasche Realisierung der Bebauung. Mit der Erschließung soll voraussichtlich 2. Quartal 2003 begonnen werden.

Folgende Terminkette wird bei günstigem Verfahrensverlauf als Zielstellung angestrebt:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung	März/April 2002
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentliche Belange (ein Monat):	September 2002
Satzungsbeschluss:	April 2003
Veröffentlichung:	Juni/Juli 2003

7 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage folgender Verordnungen und Gesetze als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993
- Landesnaturschutzgesetz (L Nat G M-V)
- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1999
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWAG)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung vom 27.09.2001
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001

Thiessow,

Zorn
Bürgermeisterin

- Anlagen:
- Grünordnungsplan vom März 2002
 - Schalltechnische Untersuchung vom Febr. 2002
 - Baugrundgutachten vom 22.06.2001
 - Ausgleichsmaßnahmen vom Juni 2002
 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 C UVPG (Screening) Juli 2002
 - Verträglichkeitsstudie nach der FFH-Richtlinie