Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage GVLo-0070/25

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf des BP Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

in der Fassung 02-2025

Organisationseinheit:	Datum
FD Bau Bearbeitung:	10.06.2025
Pina Thore	
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine Ö / N

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö/N
Bauausschuss Loddin (Entscheidung)	08.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss der Gemeinde Loddin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4(1) BauGB dem Vorentwurf des BP Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 24.04.2025 den Vorentwurf des BP Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße *Am Sportplatz* beschlossen und zur öffentlichen Auslage und Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

Die Gemeinde Loddin wird um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des BP Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße *Am Sportplatz* gebeten.

Die Beteiligungsunterlagen sind im Anhang oder unter folgendem Link abrufbar: https://www.amtusedom.de/wp-content/uploads/2025/05/Beteiligungsunterlagen-der-Gemeinde-Ueckeritz-zum-Beschluss-Nr.-GVUe-0071.pdf

Anlage/n

/ tillage/ii	
1	1_Deckblatt Vorentwurf BP 24 Ückeritz 02-2025 (öffentlich)
2	2_Plan BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
3	3_ Begründung BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
4	4.1_ Anlage Begru?ndung BP 24 U?ckeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)

5	4.2_ Anlage Begru?ndung BP 24 U?ckeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
6	5_ Checkliste BP 24 Ückeritz (öffentlich)
7	6_AFB BP 24 Ückeritz (öffentlich)
8	GESAMT Beteiligungsunterlagen-der-Gemeinde-Ueckeritz-zum-Beschluss-NrGVUe-0071 (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Bauausschuss Loddin							

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße *Am Sportplatz*

Vorentwurfsfassung von 02-2025

- Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablonen von 02-2025
- Begründung von 02-2025
 - TEIL1
 Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung
- Anlage Begründung
 Präsentationunterlagen zum Städtebaulichen Konzept
- Checkliste für die Umweltprüfung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG von 09-2024

über den Bebauungsplan Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz Waldebrind Michael and \$1.20 Add 1 (Mode) if ay Scheung vor Gefahren duch Windworf oder Waldebrand bei der

Authors Gestatung der beuficher Anlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 1. (Asso) (6-V)

Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz





				statement M in our Prime					
	Presidenger/elling Rospifossiden/falitien sinsinur autosig	Own	r dargestell.	ong mit der zu	Starina.	e footbe	No.	wanten für	64 4
		Bec		rgoordgron Baraichio	Uniterso	traitungen	der go	forceton Waldo	peando
	Notwinderlollen Vorhangfassaden aus verifisalen Haldsamhuktionen mit Konligewitchsen, und	Ass	sicht gestellt.						
			Constitution 1	- Carlotte					
1.2	Dochelndeckung	10		elphinolong ex Intoxogypones	Nr. 26 K	de fotas	no der i	Semeinde Ecker	tr Ober
(7)		Her	reking solvesolg	er Shekpilitaw phelipiot	nothing	yom 20	ury 2000	(vedSettlicht in	s Usedo
rinde	Rouphdoch/Bichen skeinur s.Absig:	- 200	notion set, 98 years (er Shekpilites (Shekpiot M.DF-2007) mit den ok erneliger Deskilitise No-		onenen les	egurge.	n au schaffung.	retor
	Eunddoth und Metatemaeckungen.			earlin reference		maje are.			
		3.	benimoschutz						
	Beklesingen, Glakowskiktenen	0.0		den keine Bour und Ka					
	Grationalnuktionen. Sectinal für anneuerbara tinanglan sowie	(2)	ch de Forung war	den keine Beur und Ka	ndrjenks	mole below			
	Ex Doctrienosen Befondelinpstiten, Beronkultitien und Hüldenosenderen.	190	n nenezwittinen	terretriesand and in	n Pinno	atriar tains	Norteco	September September	
123		00	ledoch lederseit I	unde im Flongebiet	entded	id worden	können.	sind folgende i	feweb
(Per	tolg if Endedung mit Ko'rr oder Kursholm.	ber	schlen:						
13	Verbearingen			otiation of A Mico e und des Landes aben Bogorfunde lonen Bedorfunge ndoonsbru Brindbla Tigesetes des Ligit V N. I 1998, 1, 12 ff					
	osen werden maximal zwei heistehende Werbeanlagen im Bereich der beiden Zufahrten zum								
	bellemmit einer Ansichtstotte von jaweit mox. 200 mf. lerberninge aur Beauthnung des Beacht ist florth ind der Preciede oder os Schrifting auf der								
(2)	te natinis								
	chtre Webeorkgen wit greien, bewegichen iswe wechsenden (cht (nd urg/itsig),			v. 5. 500, 392; unvesti gem. § 11. Abs. 1. D oder ortillige Deuge rotatele and gem. § chung artischt § Wie					
2.	Filire St Lewegliche Abfullsehöller								
	(§ Bit Albi. 1 Nr. 5 Elbay O Nr. V)								
	itte für bewegliche Abfalbenöher sind inserhalts der privatien Grundsfücksfächen orsundnes kurch keine Eringuargen mit Eingefühung so dessuchtmes, dass diese von den öffernichen halblichen visib direktions sind.								
				des befinden sich im b ang vom 1921, 1995 (ve					
3.	Settledungen (3.54 Atra.) Nr. 5 Hov/D M-V)								
Electric Co.	(\$ NAME OF THE OWNERS OF THE O	des		pommen van 05. Net of alle Handlungen ve	MAY 199	reg whiter Sci	ALTE DES		
127.00	dutiers Einliedung des Pangebietes sind nur sulbeig: bliebes hölledes Mehabelterdung								
		det	Profurgency, bee	intachtgen oder do ng befinden sich be Kohnen des Nonvert		chofteno i		o restriction, in-	
		50%	u/sgebien ouwelu	ng befinden sich be	reh m	t sedungs	holone	Nutsungen be	ones.
	Hocken our heimschen Gehöten.	94	ndificial@chen, in	Rohmen des Planvert	ohrons v	ekti sina Au	nohneç	ponehmigung von	Bore
	Ordinagout Bigliother (\$ MI (Bull O M 4)		Sweetstate G						
				mnuming on 100 c 1 518 holistand as V pomerations betall					
	ngsvidrig handelt, vær den Gestallungsvarschritten gemäß Text (Teil B) II. Punkte I bis 3 varsötdich								
	ofrdiag Aveloronalit.								
	drungswickbeit konn gemöß GM Abs. 3 LiboxO M-V mit einer Geldbulle bis zu 900000 € geofindert.			doer flourne source site rigung filmen können.					
				efdich geschützten Bö untliesen. Nicharschut					
		Gal	Marchite but day	unteren Hotaschut	ininte	in this little	(R wiles	Verpomman Gr	d'an
		(se)	introgen. Der Brisik	M In Bourscholdon	persola	insertiet des	Lander	U-7 gereget.	
11.	Naturschutzrechfliche Regelungen auf der Grundlage		boundedand	des Flangebieles					
	des § 11 Abs. 3 BNofSchG I.V.m. dem Arterschutz								
	des § 11 Ads. 3 ENdischio I.V.M. dem Americaniti	100	Bouned	Andready they Name		Tenne	Engfi	Schenner	Box
	erimmungen des besonderen Ariemschutzes gemäß § 44 BrotfschG sind zu besonten. Durch die oflochmen obliten keine Nan, Burn, Wohn, oder Zuflachtsdirfen der gemäß § 7 Abs. 2 hr. 13 und								
Die te Boarn				Acur richtmostu		flang cm		518975/74G MA	
Die 0s Boarn 16: 14	obsohmen obries keine Hot. Srut., Woher oder Zufluchtsstriten der gemöß 5.7 Abs. 2 Nr. 13 und Stellfühlich geschlüßben nehrkumen, wildliebenden Senation anthonomen, beschädigt oder zeräbt.					hing on		STREETS PAGEN	
10: 14 H013	officiermen (bliffer latine Han, Burit, Wohn, oder Zuflüchhabbillen der gemöß § 7 Alc. 2 Nr. 13 und Bhartand geschlätten heinnischen, wästebenden fansitien enthelmenen, beschädigt oder zeitöt in.			ACM (BUEINGER)				Bourson, XBrox.	
10: 14 HIPTOR	SNIFECTO geschölten neivischen, wildebenden Terorten anthonnnen, beschädigt oder zeräbt. Vi			Acer photonoles Acer photonoles		70	reting	Bourson Killos SIBNISONO MY	
10: 14 north (2) (21: c)	Bhattandi gesst Stron nomissnen, wättebensen tonorien antverwein, besindligt oder zeitött. N. Hebliche Strongen, Verleitungen und Stungen von möglichen farhrägeln zu vermeiden, sind.			Acer picturoles Acer picturoles Acer picturoles		79 T0 H	reting	Bourson KBlos S184/5/(NO MN Bourson KBros	18
10: 14 north (2) (21: c)	Bhattandi gesst Stron nomissnen, wättebensen tonorien antverwein, besindligt oder zeitött. N. Hebliche Strongen, Verleitungen und Stungen von möglichen farhrägeln zu vermeiden, sind.		Spitz-Ahorn Spitz-Ahorn Spitz-Ahorn Ong-Shelishe Kiter	ACM (BUSINGSIN ACM (BUSINGSIN ACM (BUSINGSIN Beliko (AMA)		70	reting	Bourson, EBros \$1890509AG MAN BOURSON, EBROS \$1890509AG MAN	180
He 14 nonth (2) Un or orlors Jarres	MMERICA gauss Stron neimkarnen, velätiebenden foranfen anhammen, feschheitigt oder zwelld fr. hebliche Strongen, Verleitungen und Stungen von möglichen berindigeln zu vermeiden, sind ein zu eine die Geschleine Strongen aus der Stungen von möglichen berindigeln zu vermeiden, sind ein zu Keiter der Stungen sein des der seine Stungen aus deutschaft und stungen sein deutschaft und deutschaft und sein deutschaft und deutschaft un		Spitz-Ahorn Spitz-Ahorn Spitz-Ahorn Onwitteline Skie Onwitteline Skie	Act platnoon Act platnoon Act platnoon Act platnoon Briss periss Briss periss	6 6 7 9	79 TIE NI TIE NI	reting	BOUTSON FROM \$1890509AO MN BOUTSON FROM \$1890509AO MN \$1890509AO MN	180
He 14 nonth (2) Un or orlors Jarres	MMERICA gauss Stron neimkarnen, velätiebenden foranfen anhammen, feschheitigt oder zwelld fr. hebliche Strongen, Verleitungen und Stungen von möglichen berindigeln zu vermeiden, sind ein zu eine die Geschleine Strongen aus der Stungen von möglichen berindigeln zu vermeiden, sind ein zu Keiter der Stungen sein des der seine Stungen aus deutschaft und stungen sein deutschaft und deutschaft und sein deutschaft und deutschaft un		Syllinkhori Syllinkhori Syllinkhori Gewönstere Skei Gewönstere Skei Gewönstere Skei	Acer photocolors Acer photocolors Acer photocolors Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo	6 6 7 9	79 10 M 10 10 M 10	reting	Bourson Killion SIBNESONO MA BOURSON KIROS SIBNESONO MA SIBNESONO MA SIBNESONO MA	180
No. 14 North CE Um or orland Johns Joh Johns Johns Johns Johns Joh Johns Johns Joh Johns Joh Johns Johns Johns Johns Johns Johns Johns Johns Joh Johns Joh Joh Joh Joh Joh Joh Joh Joh Joh Joh	SMERTING gase SCROM neintexture, will aller design for the neinterment, trainfolding data zoolde for heldeling Schrauges, keinderungen, und Skängen, von deglichen Schräuges, zu verweiden, mit heldeling Schräuges, keinderungen auswichstlich ein zu fühler und 1. Elbeiter das 3R Heinzur die verweiden, mit der der der der der der der der der der		Spitz-Moon Spitz-Moon Spitz-Moon Gewinnische Men Gewinnische Men Gewinnische Men Gewinnische Men	Acer photocolors Acer photocolors Acer photocolors Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo	6 6 7 9	79 10 M 10 10 M 10	reting	Bourson Killion SIBNESONO MA BOURSON KIROS SIBNESONO MA SIBNESONO MA SIBNESONO MA	180
He 14 needs (2) Um or orton (2) Africa (2) Reptil Im Vic prout (2) Africa (2)	Statistical graduit Sibon instruction in statiscension from the interview in statistical policy and of production. Bibliograps, Netherlangers and Statistics on meligibition four-frights as versioning, and statistical California (Statistics in Indiana vol. California Indiana III). Bibliograps are senset linguistics and california California (Statistics Indiana III) and in the statistics are senset linguistics and additional california California (Statistics Indiana III). Bibliographics and california (Statistics III) and in the statistics of the statistics and california (Statistics III). As expenditure in the statistics of the stati		Spitz-Moon Spitz-Moon Spitz-Moon Gewinnische Men Gewinnische Men Gewinnische Men Gewinnische Men	Acer photocolors Acer photocolors Acer photocolors Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo Betalo perchalo	6 6 7 9	79 TIE NI TIE NI	reting	BOUTSON FROM \$1890509AO MN BOUTSON FROM \$1890509AO MN \$1890509AO MN	180
He 14 sente (2) Um or ordere (2) Alfried (2) English (Statistical Granus (Statin namarania in stationariam transfer arimanensia tourishaligi dalah sabidi fili. Indicina (Shiranga, Reintzugen und (Shiranga van undigishen birungan zu remedion, sind elektrica (Jahringan) (Shiranga van undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shirangan) (Spitz-Anori Spitz-Anori Spitz-Anori Orwinsione Stee Gewinsione Stee Gewinsione Stee Gewinsione Stee Gewinsione Stee	Acer platamodes Acer plotamodes Acer plotamodes Britan persista Britan persista Britan persista Britan persista Britan persista	6 6 7 9 7 9	79 110 84 110 140 110 110	retry	BOUNDED ATTOM \$1894554AG MAY BOUNDED ATTOM \$1894554AG MAY \$1894554AG MAY \$1894554AG MAY \$1894554AG MAY \$1894554AG MAY	180
He 14 sente (2) Um or ordere (2) Alfried (2) English (Statistical Granus (Statin namarania in stationariam transfer arimanensia tourishaligi dalah sabidi fili. Indicina (Shiranga, Reintzugen und (Shiranga van undigishen birungan zu remedion, sind elektrica (Jahringan) (Shiranga van undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shiranga in undigishen birungan) (Shirangan) (Systemani Systemani Systemani Operation Skin Operation Skin Operation Skin Operation Skin Operation Skin Operation Skin Operation Skin Operation Skin	Acer platanoons Acer plotanoons Acer plotanoons Acer plotanoons Behala pendara Behala pendara Behala pendara Behala pendara Behala pendara Behala pendara	6 6 7 9 7 7		rates	BOUNDO KERDE \$184050 AO MA BOUNDO KERDE \$184050 AO MA \$184050 AO MA \$184050 AO MA \$184050 AO MA \$184050 AO MA \$184050 AO MA \$184050 AO MA	180
No. 14 merch 123 (Pm en enford Advise period period 124 (English March	Intelligence of the control of the c		Systematics System	Admigistancies Admigistancies Admigistancies Admigistancies Bindo periodo	5 5 7 7 9 8 5 5	79 110 M 110 M 110 110 110 01 01 110	Fittery	BOUNDO KERDE \$184(50A) MY BOUNDO KERDE \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY \$184(50A) MY	16
No. 14 merch 123 (Pm en enford Advise period period 124 (English March	Intelligence of the control of the c		Systemani System	Actin philosophia Actin philos	5 5 6 7 9 7 9 8 8 5	79 110 24 110 140 110 110 110 104 110 79	retry	BOURDO, EROS \$184(50 AO MY \$00H00 FERO \$184(50 AO MY \$184(50 AO MY \$184(16
No. 14 metal (2) (Pri or select) (Pri or selec	interest of the process of the proce		Systems (System) System	Actin glotanoides Actin glotanoides Actin glotanoides Actin glotanoides Bendalo gennidara	5 5 6 7 9 7 9 8 8 5	79 110 34 110 140 110 110 110 101 110 110 110 11	retry	Bourson, Ellion \$186(5) AG MV \$186(5) AG MV \$186	180
No. 14 metrical (2) (Prince serioral Administration (2) (Prince se	Internal Cognitive Control of Con		Systemen (gitzenen (gitzen	Actir glotanolesi Actir glotanolesi Actir glotanolesi Actir glotanolesi Berlap genntari	5 9 5 7 7 9 8 5 5 5 5 5	79 110 M 110 140 110 110 110 110 110 110 110 110	retry	BOWER, Block Street, AM AND	18
No. 14 months (2) Unit of selection of the control	interesting passed before treatment with selection of terrorisms (assisted gain and self- trated before), interesting a filter gain or eight production of the object in creasing and another development assistant and the contract of the filter gain or eight present and the development assistant and or eight present and the contract of the filter gain of the self-present another than a self-present assistant and the contract of the contract of the contract of the contract of the contract of the contract of		Syltration	Acir glotanoides Acir glotanoides Acir glotanoides Acir glotanoides Bellao persidas	5 5 5 5	79 110 34 110 140 110 110 110 110 110 110 110 11	retry	Roymon, Ethiosi \$184(5) AO Min \$184(5) AO Mi	18
No. 14 months (2) Unit or service (2) No. 16 Months (2) No. 16 Months (2) Unit to the control (3) Unit to the control (4) Unit to the control (4) Unit to the control (5) Unit	Internal Cognitive Control of Con		Systration Systration Systration Operation Star	Acer philosopher Acer photocope Acer photocope Behav persian	5 9 5 7 7 9 8 5 5 5 5 5	79 110 M 110 110 110 110 110 101 101 101 1	Piting	ROUNDS ROOM \$18000 SENSON \$18000 SENSON \$18000 SENSON \$18000 SENSON \$180000 SENSON \$1800000 SENSON \$180000 SENSON \$1800000 SENSON \$180000 SENSON \$180000 SENSON \$180000 SENSON \$180000 SEN	18
No. 14 months (III) (Printer or other o	interesting parties of the content o		Sylti-whom Sylti-whom Sylti-whom Sylti-whom Sylti-whom Open/Indiana Ske Open/Indiana Indiana Open/Indiana Indiana Open/Indiana Indiana Open/Indiana Indiana Open/Indiana Indiana India	Acer plateroides Acer ploteroides Acer p	5 5 5 5	79 110 M 110 110 110 110 100 100 110 79 79 79 79 70 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81	reting	Bourson (Bloss § Belder (P. A) William § Belder (P. A)	18
No. 14 months (2) Um or	material particular interesses a deplication from interesses institution of the control of the c		Type when Spits and Spits	Acer plateroides Acer ploteroides Acer p	5 5 5 5	79 110 M 110 100 100 100 100 100 79 79 79 M 100 60,60 110 110	reting	Bourson Hilliam Bourson 1900 Streets Ad Mr.	160
No. 14 months (2) Um or	material particular interesses a deplication from interesses institution of the control of the c		Type when Spits and the Spits and the Spits and the Spits and Countries the Sp	Acer platenoides Acer plotomodes Acer plotomodes Benka presida	5 5 5 5	79 110 M 110 110 110 110 100 100 110 79 79 79 79 70 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81 81	retry	Bourson Hitter Bourson Hitter Bourson Hitter Streets Ad wit	16
No. 14 months of the control of the	The control of the co	5 5 7 8 10 11 12 13 14 15 14 15 16 17	Type when Spite and the Spite and Spite and Spite and Open Spite and Open Spite and Sp	Acer platenoides Acer plotomodes Acer plotomodes Benka presida	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	79 110 M 110 100 100 100 100 100 79 79 79 M 100 60,60 110 110	retry	Bourson Hitter Bourson Hitter Bourson Hitter Streets Ad wit	16
No. 14 months of the control of the	The control of the co	5 5 7 7 10 11 12 13 14 15 16 17 18 18 19 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	Type whom Spits whom Spits whom Spits whom Spits whom Oeworkside Bike	Acer philosophies Acer photosophies Acer photosophies Beddy personal Beddy person	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	79 110 M 110 110 110 110 100 100 100 100 1	retry	Bourson Hitter Bourson Hitter Bourson Hitter Streets Ad wit	16
No. 14 metrics (2) Control of the co	The control of the co	5 6 8 8 9 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	Type Anion Sight Anion Sight Anion Sight Anion Sight Anion Open Sight Anio	Acer platenoides Acer plotonoides Acer plotonoides Benkas previoles Benkas	5 5 5 10 7	79 110 M 110 110 110 110 110 110 110 110 1	PEtry	Roumon, Ethios, (s)	16
No. 14 world On a short sh	The control of the co	0 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Type-whom Spit-a-worn Spit-a-worn Spit-a-worn Spit-a-worn Oew/Indishe Ske	After pickermidder Acter pickerm	5 5 5 10 8 5 10 8 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	79 110 M 110 M 110 110 00 00 110 110 00 110 11	Piting Fiting Fiting	Numeri Tibor (1995) (19	16
No. 14 sentile (2) Unit or of the control of the co	The control of the co	5 5 5 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	Systeman Systeman Systeman Systeman Systeman Systeman Open Systeman Systema	Acer platemotive Acer plotomotive Acer plotomotive Acer plotomotive Media provides Media provide	5 5 5 10 7	79 110 141 110 140 110 100 100 100 100 100	PEting Peting Feting	Numeric Thine (See See See See See See See See See S	180
No. 14 sentile (2) Unit or of the control of the co	The control of the co	3 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	National Services of Communication Services	Aller pickennides Acter pickennides Acter pickennides Acter pickennides Methy persons	5 5 5 10 8 5 10 8 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	79 110 141 110 140 110 100 100 100 100 100	Petroj	Numeric Tible (Filed Speak of the Control of Filed Speak of the Co	180
No. 14 sentile (2) Unit or of the control of the co	The control of the co	3 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Table which is a series of the control of the contr	Ame instancione Ame instancione Ame instancione Ame instancione Ame instancione Instancion	6 9 6 7 7 9 8 8 5 5 10 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	79 TE TE TE TE TE TE TE TE	Pring Fring Fring Fring	Numeri Tibos (Fleetings of the State of the	180
No. 14 sentile (2) Unit or of the control of the co		3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Millimited State of the Confederation State of Confederation State Operational State State of Confederation Sta	Ann estamolom Ann estamolom Ann estamolom Ann estamolom Media perchas Me	5 5 5 10 8 5 10 8 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	79 T10 M T10 M T10	Petroj Petroj Petroj Petroj Petroj	human, their identification of the control of the c	180
No. 14 sentile (2) Unit or of the control of the co		3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	India Anker Self	Are pictured on the picture of the p	6 9 6 7 7 7 7 7 7 9 8 8 5 5 5 5 5 6 6 10 10 5 5 5 6 6 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	79 TE 100	Petroj Petroj Petroj Petroj Petroj	human, their identification of the control of the c	180
No. 16 merch and a merchant and a		3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	India Anker Self	Ann estamolom Ann estamolom Ann estamolom Ann estamolom Media perchas Me	6 9 6 7 7 9 8 8 5 5 10 10 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	79 TE TE TE TE TE TE TE TE	reting Feting	Numeri Tibus (Selection) on the control tibus (Selection) on the c	180 180 180 180 180 180 180
No. 16 merch and a merchant and a	The control of the co	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Salandaria	Are pital minimized Are pital minimized Are pital minimized Are pital minimized Mini	6 9 6 7 7 7 7 7 7 9 8 8 5 5 5 5 5 6 6 10 10 5 5 5 6 6 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	79 TE 100	retog retog istog is	Numeric Tibles (Selection) on Microsoft Tibles (Selection) on Mi	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
No. 16 metal	The control of the co	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	India Anker Self	Are pictured on the picture of the p	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 110 14 110 140 110 100 100 100 100 100	retog retog istog is	Numeric Tibles (Selection) on Microsoft Tibles (Selection) on Mi	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
No. 16 American March 191 (Pri or announce of the principal state of	The control of the co	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	India Ankaria Selda Alam Selda Al	Are planteders Are debroders Are debroders Are debroders Are predatored Bridgers Bri	6 0 0 7 7 9 7 7 9 8 8 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	79 TE 110 M 110 M 110 TE 110 TE	retog retog istog is	Numeric Tibles (Selection) on Microsoft Tibles (Selection) on Mi	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
No. 16 American March 19 Ameri	The control of the co	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are all incident Are professional Are particular Are professional Are particular British principa British pr	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 79 79 79 79 79 79 79	retog Fetog	Numeri Tibor Gordon, Tibor Gordon, Tibor	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
No. 16 American March 191 (Pri or announce of the principal state of	The control of the co	\$ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin Self-Makin Self-Makin Self-Makin Self-Makin Ower-Underjore	Are pilationes Are debrodes Are debrodes Are debrodes Are debrodes Bala procks	6 0 0 7 7 9 7 7 9 8 8 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	79 76 76 76 76 76 76 76	reting reting feting feting feting reting	Number Libba (Selection) of the Control of the Cont	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
No. 16 American Medical Communication of the Commun	The second secon	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are sill-indeed Are pleased and a second and	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 110 110 110 110 110 110 110 110 110 11	retog retog fetog	Numeri, Tibba (Selendand) with Source (Tibba (Selendand) with Source (Tibba (Selendand) with Selendand) with Selendand with Se	1 to
No. 16 American Medical Communication of the Commun	The control of the co	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin Self-Makin Self-Makin Self-Makin Self-Makin Ower-Underlage Bas	Are all incises Are deteroids Are all formodes Are all fo	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 10 10 10 10 10 10 10 1	Petrop Petrop Fetrop	Numeri Tibac (Selection) on the control of the cont	1 80 1 80
No. 16 American Medical Communication of the Commun	The second secon	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin	Are all incises Are protected in the protection of the protection	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 16 16 17 17 17 17 17 17	Petrop Petrop Fetrop	Noment Thine (See See See See See See See See See S	1 80 1 80
No. 16 American Medical Communication of the Commun	The second secon	5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin	Are all incident Are professional Are pr	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 100	Febra Febra	Number Librat (Selection of the Control	1 80 1 80
No. 16 American Medical Communication of the Commun	The second secon	\$ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin Self-Adain	Are all incident Are professional Are pr	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 16 16 17 17 17 17 17 17	Febra Febra	Noment Thine (See See See See See See See See See S	1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	\$ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin Self-Adain	Are all incident Are professional Are pr	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 100	rating	Number Librat (Selection of the Control	1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	\$ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are all incident Are professional Are pr	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 100	rating	Noment Tibus (September 1) (Se	1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are all investment of the control of	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	79 100	Fiting	Rounds (1994) (Septime Control (1994) (Septi	1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 4 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are activations Are activated and activated ac	5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	P	rates rates integ integ rates rates rates rates rates	Rounds (TRN) (Septimized on the Control of the Con	1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 4 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin	Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Backs provide Back	6 0 0 0 7 7 7 7 7 8 8 6 5 5 8 8 8 8 8 7 7 8 8 8 6 5 7 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	79 10 10 10 10 10 10 10 1	FELOG FE FELOG FEL	Boundary Librat (Special Control Librat (Special Contr	1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin	Are activations Are soldinoses Are s	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	P	reting integ	Boursot, I Blass Special Control of Special Control Special Control of Special Control Special	1 80 1 80 1 1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin Self-Advisor Self-Ad	Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Background Bac	6 0 0 0 7 7 7 9 0 0 8 8 5 5 5 6 6 10 0 0 0 7 7 7 8 8 7 7 7 6 6 7 7 7 8 8 7 7 8 8 8 8	19 10 10 10 10 10 10 10	Piting Fiting	Rounds (Tibus Special State Special Sp	1 80 1 80 1 1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Self-Makin Self-Advisor Self-Ad	Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Are activations Background Bac	6 0 0 0 7 7 7 9 0 0 8 8 5 5 5 6 6 10 0 0 0 7 7 7 8 8 7 7 7 6 6 7 7 7 8 8 7 7 8 8 8 8	P	reting Feting	Boursot, Tibba (Special Control Contro	1 80 1 80 1 1 80 1 80
No. 16 American March 19 Ameri	The second secon	5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Self-Makin	Are attentions Are attentions Are attentions Are attentions Are attentions Are attentions Bala provide	6 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	19 10 10 10 10 10 10 10	reting Feting	Boursot, I Blass Special Control of Special Control Special Control of Special Control Special	1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80 1 80

de im Plangebier				sind folgende H	invoke zy
ode im Prongeloen leathen 88 x Noise und deen Landme im Geodenfunde 1 mile met George men Seit der met George men Seit met George men Seit met George men Seit men men men men men men Seit men men men men men men men men	embloo- per to- per to- per to- per to- per to- topich to- sets Me of topich to- sets Me of topich to- sets Me of topich to- topich to- per topich topich to- topich to- to- topich to- topich to- to- to- to- to- to- to- to- to- to-	If worder in the schrift and schrift and school. She s	donner. Eth unit Denkins Insettur Norcen en, and Vospon duct / Denkins frédock si Oepe se/ In p der Ar pokins part Jese später	sind folipender int a vertralitätion displanet sinusming gen. Mouers, in usb.) oder sitesang gen. Mouers, in usb.) oder sitesang gen. § 10 in virtikat 10 des Ges oder, dem Lather des diese des des des des des des des des des	ir unterent an, Menn tourners, outfletge skill sleg skill sleg and an and an an and an an an an an an an an an an
shmen des Risswert et gentelit.	ohrers w	indisting Aus	nohmes	penehesigang vom	lovetor
Stachutz sunflang die Hill of 18 NorlichinG An V marruttohen Cohlda er Stume sowie sith ung Silven schnen, lich geschücknen bei stellenen. Norliusitud im Sourmat hubbonn es Flangeblates	geschild situati. Hondus sind verb umen un dispolatie	di Blume iges de a oten ramelabar i des lore	trer to treine	rativing technology Autobrie vom p Valentraan Gre	druð ogs. egglanssa
Boltanbicher Hanne	Evengra	Pennym-	Engil	Schutarione	Books
Now plotonoides	470	hang cm		\$1840502AG WY	1 four
Car photocols		.0		Bourson, Kilton	1 Novem
		700		STREETS ON A WAY	
		H		Bourson, Kilton	
				\$189/S/AGMV	
Millio pendiko				\$184050AOMV	
Miles pendes		100		STREETS PAGENY	
				\$1840507A0 MY	
				STREETS AND INV	
NAAS pundas				\$184050AGWY	
hiha gendara				Boursech, 13You	
lahán pamisán				Source Library	
MASS pendas		100		Bourson (\$100	
behalo pernadia	10		reting	STREETS PAG INV	Literatur
No plekyjely les Milito periodito	- 10	40,40	reurg	STREETS TAG INV	1 bours
lehiko peroluka	-	10		STRRUGGRAG MY	
lehan pendan	10	100	fitting	STREETS CAG MY	1 60ume
	7	-		STRUDGED MY	
		104		418965CMO INV	1 flower
				\$18405/2AG MY	
		100		\$184050A0 MV	
Scott chargest				SIBNISONO MY	I four.
Noso pungens				§18NISONO IVV	
telus pendus		198		STREETS PAGENY	160ume
Millio pendika			fitting	Bourson, F\$Ros	1 Bourn
leh ko gendura	8		Hilley	STREEDS AND INV	100ums
Mildo pendala			reting	\$184050AGMV	1 bours
Miluto penduto		43 104	reting	States Senior V	I bourn
luh ko poroki u	5	75	PELey	Someon Islan	1 South
hildo pendas hildo pendas			reting	Bourson Ultim	1000
lehko persikia Bumma mitur		20		STREET, STORE	-
		136		STREETSTAN INV	
lehito perolata		N		Bourso's 12ton	
		la .		Source Nine	
behas gendas				STRUCKION WY	
letuko perroluko		14		Source's Allies	
letuio penduio				\$18405CAGWY	
				\$18400JPAG WY	
		N.N.			

2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	Farificone Randicone Devicación Sarter Devicación Randicone Randicone Randicone	Fagus suhvelice Fagus suhvelice Place subvelice	10		
	Devideriche Geler Gewähnliche Keler Referche Referche			200	Elimotena) are
	SewStratione Keller Randounie Randounie		10		§18NOSCNAS-MIT
			3		100. \$18505CAA3.NTT
		Part 20-2(A)		ide.	stig. § Briotichal) are
			7		\$18NGSCNAD.NET
			10		\$18905cha5.ncr
			,		E/BNOSCIAC-NY
		Proper sylvention			\$185eduniQuick
	hrèche	Fagus sylvetica	10		\$18NetSchall No.
		Pages sylvetica	10		ESTRUGURGORY
	Priductus	Proper sylvetices	77		URSelf-half-act
	Par-Buche	fagus sylvetica			\$18000000 NT
	For Bushe	Color schools or	10		C Strade AND ACT
	Dr. Aucho	Pagus sylvetice	-	140	Carrieration
	DOD-ON	FORM NAVOTOD			\$18565C562.011
	Dr. Burbe	Sant station	100	107	Citrority and artif
	iarikote	Fagur sylvetica	10	19	Electronia est
	TOTAL COM	Togus surveitors	0	157	\$18600.040.04T
	Tat Buche	Come solution	10	100	Elfrenfe had any
	DOB/ON	Food services	- 2	100	A Broth tables
	Total Care	Tages sylvettes	- č	204	Manual Street, and arrived them
	hn-kuche	Fagus sylvetics	10	200	Elfrictic hall acc
	ronacos Sevonicos Bris		- 0	Cit	Manual Statestone and Tabus
	Devitriche Bris	Betco pentura		126	
		Setuir pendule	- 5	126	
		Set/is pend/is		110	foliog (I thotiched mir I flour
	Constitution line	Bathia panahila	-	200	
		Angus suhierico			
		Pagus sylvation	10		folios (18nuouno nr. 18sus
		Program sylventions			Many Standard Name Taxon
		Aspat Medica	-0	101	Many Street, NAS NOT 3 Store
		Pages sylvation	34	340	Miles STREET, AND ACT 3 House
	Nacion Motore	Potanus a historico			(HIDS BOUTHUR, EERIE
			10	201	that (resonance)
-		ochstomperations planearde libera		ter Nome	
	Acer compenhe		Felo-At	1075	
	Acer pseudopro	manus	899.40		
			Sond-8		
	Betulo pendulo		Points		
	Corprus between				
	Continuo betuto Continuo columa		(kum)		
	Contra columa Fagus sylvatica		Ect-0.4	Per .	
	Control behavior Control column Fagus sylvation Augists regis		Econo I	Per National	
	Contra columa Fagus sylvatica		Ect-0.4	Per Nghua ne	

88 Randuche Augus synotico 10 198 (1984)CCAO Art



	serfichen, bands vollagender umvelfbezogenen Stell zum Endov- und Plimingsportst IPV unter gängkin gemacht.
HRENSVERMERKE	Der Entworf des Nebsourgegebnes Nr. 24, beziehend z gründung einscht. Umwellberlicht, Eingriffs-Ausgleichtet bag sowie der wesenflichen, bereits vollegenden um
ungilisectrius zum Bellesuungsplein. Nr. 24 wunde durch iste Gemeinsterseinstrung des Lee- erts um 21.00,2016 geleist. Die einfolielliche Bellestrinischlung des Aufdellungsbeschlusses sch veröffentlichung en "Ibodomer Amhlitzer" um 21.61,204.	norm bit zum withnend teigender i montage bit mithworte von 5 (0 km - 12,00 km donnentage von 5 (0 km - 12,00 km bestiese von 5 (0 km - 12,00 km von 5 (0 km - 12,00 km)
Selfit (Meditinflut) Volyommen), den	nach § 1 Nov. 2 Saudië öfferrich ausgelegen. Die öffe- lungschmes während der Ausegungstilt von jederso- werden können und richt Bildgerecht abgegebene 1
neider	den Bebournggelen IX-3X unberücksichtigt bleben Antibild* om orbiblich bekanntgenocht e
mostrung und Landesplanung zudündige Stelle int gemäß § 17 Abs. 1 UPG INV beheligt	Sectod Exterit (Heckerburg-Yaponment), den
Refly (Medilenburg Voccomment), den	Der Bürgermeitrer
neither	8. Die von der Aufdeläung des Bebraumgeptenes Hr. 24 bei betange und mit Schreiben vor gefahrde in vonden.
ndeventrating dat Seabado Sciarita hot am	Seated Criedy (Nections y Yapanmen), des
selfs (NecliterEurg Vorjonnen), den	Der Bürgermeister
notice:	16. De tutualemótige tiedond om WEI- hindotifich der lageschilgen Danteitung der Geragu- gob ertogke, do die richtweiblickhie Funde in si einnen Anhit derwalde werden.
wurft des Betraumgeglannes Hr. Sit, Derhittend aus Floriebinnung Seit Al, Teil (Sei 1), Be- Checkfelle für die Unwerfpeltigtig und Anneuchschreibinfahren früschliering, wurde in der Seit (Die Junn	Orbestod Zimonife (Nocitie Surg Varporemen), den

Seebad Schells (Mecklerburg Varjammen), sten.

Stationgraftmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, somligen höger öffentlicher Belonge und Nichtiggemeinden am gegrößt. Dis Sigebeit int mitigetielt worden.

Seatod Scientis (Nectionburg Vorpomment), sten.

Seebad Scients (Mediterburg Vagommen), don

Ulgrund des § 10 des fürgeseidsucher disudBij in der Fosung der Sekannlang nom 05.11.2017 füllt 15. Jahrt. Jahrt gedinger dach Antied 3 des Gesatzes vom 20.12.2020 (RGB. 1 nr. 394), des § lis

	Der Mirgermeister
	R. Die von der Auftellung dies Betraumgestenes IN: Dit berühnen Benönden, sonstigen Stigger öllenfelner Netzige unch Nachbangemenden and mit Scheiden vom
un gapito.	Seebed Eckelly (Necklerbury Vorporament), den
	Der Körge meinter
15), Se- der Delt	18). De Latralemátige Beskind om
d unto c enge-	Osheokod Zireoniki (Nockle Yorg Varporenen), don
	Öfenlich bedeller Vernesungsingenleur
dor Jest Advisor	Die Gemeindenstatung des Seebodes Ecteritir nort der zum Britand des Bebouwagsplanes in. 34 ebgogsberen Selburgsnichten der Öffenflichteit sonlie des Berücken sonligen Tobge öffenflicher Reitings und Machingsmerkeiten zum
toxen	Second Eckells (Mediterburg-Yappanmerr), den
	Der Körgermeister
too Stei- elarschii ng Ober edicher	TE. Der Bebournggelen Nr. Dit, beriehend aus Porssichnung diel Al und fied (bil 8), wurde om- von der Gemeinsbeweinsterig der Seistense Untwitz als Seistense. Die Beglonkung einzu M. Untwitterschitt zum Bebourngelen 19, 20 wurde mit Beschluss der Gemeinderenmannig der Seiscobe die Gestellt zum
	Seated Echells (Nectionsury Vorponness), dan
	Der Körgermeiner

M. Disturgion Commissão Solocido Cisantio Sicor dant Robinskoppion Nr. 24 nºF Protestiturago (M. A. 16 nº M. E. 24 nºF Protestiturago (M. A. 16 nº M. E. 24 nºF Protestiturago (M. A. 16 nº M. E. 24 nºF Protestiturago (M. A. 16 nº M. E. 24 nº M. E.

Der Körgermeinter

Der Stellund des Seldoungsplates 16. 28. bestehend aus Reisenkhnung dief Al. Teet Del 18 und be-glünding descht. Unweisteilnet, fürgiffe Ausgelichkonderung und Ansectutungsschlichen Solchei-feitig seine dem weiserlichen, werder einsgemöst unweistengende Fallerung von seine dem seine

be that of the Making-place by \$2 \text{ involved or Presidency \$16.1 \text{ for \$26 \text{ for \$16 \text{ for





200	-	No.	a	-0
udiovad family	es Beltrauungsplan Beson & SPA* on	nes Nr. 24 der Stroße Arts Es	organic der Geme	inde Se
	_		_	_
			Longhoff	
urhfassung				

Varietosiferung	00-9005	Hoph	Longhoff	1
Nonungshore	Dolum	Gestichnet	Beabelet	1

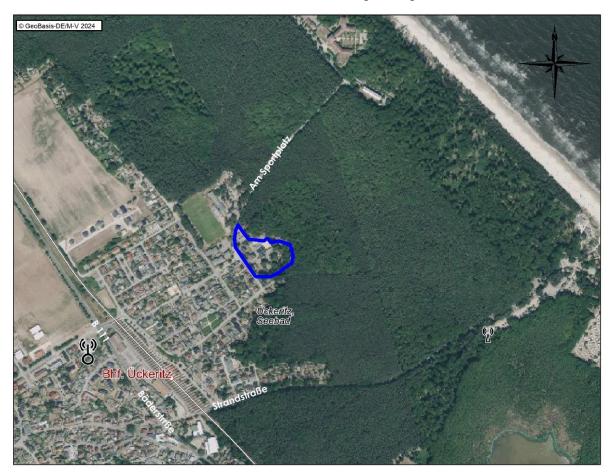
STANDORTANGABEN

Mecklenburg-Vorpommern Landkreis Vorpommern-Greifswald Amt Usedom Süd

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße *Am Sportplatz*



VORENTWURFSFASSUNG VON 02-2025

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	<u>BEGRÜNDUNG</u>	
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	

		3 -	Seite
1.0	EINLE	ITUNG	4 - 16
	1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
	1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 9
	1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
	1.4	Flächennutzungsplan	11 - 12
	1.5	Belange des Natur- und Umweltschutzes	12 - 13
	1.6	Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	13 - 14
	1.7	Rechtsgrundlagen	15 - 16
2.0		EBAULICHES KONZEPT setzt durch Präsentationunterlagen	17
3.0	PLAN	INHALT UND FESTSETZUNGEN	18 - 35
	3.1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise und Baugrenzen Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Caragon sowie für Nebengalagen	18 - 27 18 - 21 22 - 23
		Carports und Garagen sowie für Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Plangebietes Verkehrsflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege	24 25
	2.0	und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25 - 27
	3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27 - 28
	3.3	Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	29 - 30
	3.4	Hinweise	31 - 35

		Seite
4.0	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	36
5.0	SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37

ANLAGE

Präsentationunterlagen zum Städtebaulichen Konzept

TEIL 2 UMWELTBERICHT

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung
Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

FACHGUTACHTEN

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 09-2024

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat nach der Wende den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz" aufgestellt, der am 13.02.1998 in Kraft getreten ist.

Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Grundstücken, die ehemals als Ferienlager genutzt wurden sowie zur Sicherung des Standortes für den gemeindlichen Sportplatz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 ist als "Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr" festgesetzt und in die Teilplangebiete SO 1 bis SO 3 untergliedert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 5.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigte ein Interessent im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ein Hotel zu errichten. Dementsprechend wurde in der Ursprungsplanung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO verankert.

Der vormalige Interessent trat jedoch von der Planung zurück und ein neuer Vorhabenträger erwarb das Gebiet, rekonstruierte einen Teil der Bausubstanz und errichtete Ferienhäuser und ein Multifunktionsgebäude.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Jahr 2008 für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 24 die Umwidmung von einem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO vorgenommen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgten im Jahr 2013 Anpassungen an die Zulässigkeit von Nebengebäuden und die Umgestaltung der Freianlagen mit Stellplätzen, Grünanlagen und Flächen für Sport und Spiel.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der touristischen Einrichtungen im Bebauungsplangebiet Nr. 24 vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn.

In den letzten Jahren wurde der Fokus auf den Familientourismus gelegt. Hierzu hat der Tourismusverband MV eine entsprechende Klassifizierung nach "Familienland MV" ausgesprochen.

Um die Beherbergungseinrichtung den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine langfristig nachhaltige Entwicklung der touristischen Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erfordert.

Die aktuellen Planungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Daher wurde im Vorfeld anhand der Darstellung der erforderlichen Plananpassungen mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Technische Bauaufsicht/Bauplanung, die Abstimmung zum Umfang des erforderlichen Planverfahrens durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mitgeteilt, dass die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planungen nicht im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden können, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB empfohlen.

Der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" einschl. der Kostenübernahmeerklärung vorgelegt.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 01.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (im Folgenden als "Plangebiet" bezeichnet) gefasst.

Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes.

Damit wird den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

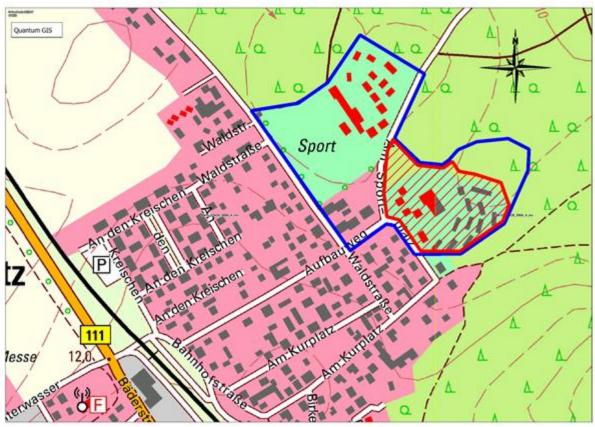
Geographisch liegt das Gemeindegebiet im schmalen Mittelteil der Insel Usedom zwischen Ostsee und Achterwasser.

Es wird durch die Gemeinden Loddin im Nordwesten, Pudagla im Süden und Heringsdorf im Osten begrenzt.

Das Seebad Ückeritz gehört zum Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom. Die Entfernung zum Grundzentrum Heringsdorf beträgt rd. 11 km, zum Mittelzentrum Wolgast rd. 21 km.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz", auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage "Hudewald - Resort" befinden.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" (blaue Umrandung) und des Bebauungsplangebietes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (rot schraffierte Fläche)

Auf den angrenzenden Grundstücken sind folgende Nutzungen zu verzeichnen:

im Norden: Waldflächen,

im Osten: Waldflächen und Wohnbebauung,

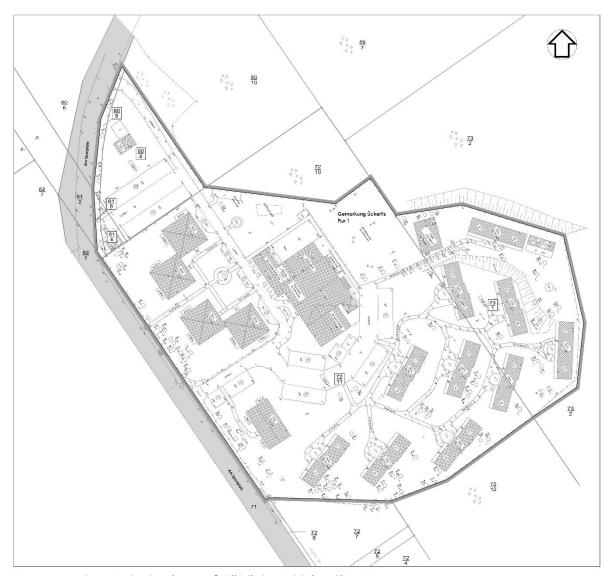
im Süden: Straße Am Sportplatz und sich anschließende Wohn- und Ferienhausbebauung sowie

im Westen: Straße Am Sportplatz, Wohn- und Ferienhausbebauung sowie gemeindlicher Sportplatz

Zum Plangebiet gehören gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Kataster die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 72/11 und 73/1 in der Flur 1 der Gemarkung Ückeritz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Ückeritz begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 50/10, 72/10 und 73/2,
- im Osten durch Flurstück 73/2,
- im Süden durch die Flurstücke 72/7, 72/8 und 72/12 und sowie
- im Westen durch die Flurstücke 60/6,61/2, 62/1 und 71.



Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert)

Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2024 verfasst. Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 14.224 m².

Vorhabenträgerin

Als Vorhabenträgerin fungiert die Betreiberin des Hotels. Sie ist Eigentümerin der in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 60/8, 61/6, 72/11 und 73/1. Die Flurstücke 60/9 und 61/5 sind Eigentum der Gemeinde.

Im städtebaulichen Vertrag wird der Nachweis der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über v.g. Flurstücke erbracht und Regelungen zur Inanspruchnahme des gemeindlichen Flurstückes 60/9 für die Herstellung der Tiefgaragenzufahrt und den Haltebereich für Entsorgungsfahrzeuge getroffen.

Bestandssituation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Sportplatz aus. Die zum Plangebiet gehörenden Grünflächen entlang der Straße sind von gepflegten Grünanlagen mit Einzelbaumbeständen, wie Birken, verschiedenen Ahorn-Baumarten, Linden und Fichten, geprägt. Die baulichen Anlagen im Plangebiet setzen sich aus den von der Straße sichtbaren fünf zweigeschossigen Bettenhäusern, einem eingeschossigen Multifunktionsgebäude und 11 kleinteiligen eingeschossigen Ferienhäusern im rückwärtigen Bereich zusammen.

Das Mehrzweckgebäude beherbergt im Wesentlichen Lobby, Restaurant, Wellnessbereich mit SPA und Innenpool, Spiel- und Sportzimmer, Gästelounge und Büroräume.

Die Freianlagen der Ferieneinrichtung sind mit Gehölzanpflanzungen und Beeten gestaltet und verfügen über Wegebeziehungen zu den einzelnen Einrichtungen, Parkplätzen, einem Spielplatz, einer Fläche für Sitzpavillons und kleinteilige Nebenanlagen zur Bewirtschaftung.

Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes sind alte Buchenbestände prägend. Zudem befinden sich in den Grünflächen einzeln eingestreute Baumgruppen mit Birken. Sich randständige an der Plangebietsgrenze befindende Kiefern zeigen deutliche Schädigungen und sind teilweise abgängig. Die Grünflächen im Bereich der Gehölzbestände weisen Rasenvegetationen auf, wobei eine kontinuierliche Pflege der Anlagen erkennbar ist.

An die östliche Grenze des Plangebietes schließen Waldflächen an, in denen Buchen und Kiefern dominieren. Der Baumbestand reicht mit den Kronen teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.



Foto 1: Blick auf das Rezeptionsgebäude und ein Bettenhaus. Die Zuwegungen sind gepflastert. Die Freiflächen sind mit Hecken, Strauch- und Gehölzanpflanzungen gestaltet.



Foto 2: Blick von Osten auf das Mehrzweckgebäude und auf die von älteren Buchenbeständen, Rasenvegetationen, Stellplätzen für Pkw sowie Spiel- und Sportanlagen geprägten Freiflächen.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende wesentliche raumordnerische Belange gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind zu berücksichtigen:

Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung liegt die Gemeinde Seebad Ückeritz im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Programmsatz 3.1.3 (3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum**.

"In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden." (Programmsatz gemäß 3.1.3 (4) RREP VP)

Attraktive Angebote für den Gesundheits- und Wellnesstourismus sollen für die Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden. (Programmsatz gemäß 3.1.3 (16) RREP VP)

Gemäß Programmsatz 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den **touristischen Siedlungsschwerpunkten** in der Planungsregion Vorpommern.

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten Küstenschutz,
- Vorbehaltsgebieten Kompensation,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überwiegend als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus I) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Der nördliche Randstreifen des Plangebietes ist als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB gekennzeichnet.

Die betroffenen Flurstücke 72/11 teilweise und 73/1 sind im Waldkataster nicht als Waldflächen geführt. Im Bebauungsplan Nr. 24 erfolgt die Einbeziehung der Flächen in die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung.

Eine kleine westliche Teilfläche ist als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Ruhender Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.



Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 (Umrandung in Blau)

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 24 befinden sich somit noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 24 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen sollen im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die gesamtgemeindliche Entwicklung angepasst werden.

1.5 Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Die 60/8, 60/9, 61/5 61/6 Flurstücke und befinden sich Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die verbleibenden Flurstücke betreffen keine nationalen Schutzgebietsflächen.
- Schutzgebietskulissen eines **Natura 2000-Gebietes** werden durch das Planvorhaben nicht berührt.
- Das Kataster des Landes weist im Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG
 M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Die Belange des **gesetzlichen Gehölzschutzes** gemäß § 18 NatSchAG M-V sind in die Planungen einzustellen. Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Im Zuge der Planungen sind Maßnahmen zu treffen, um den Erhalt gesetzlich geschützter Bäume zu sichern. Maßnahmen zum Baumschutz wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Erforderliche Baumfällungen sind zu begründen und eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt nicht über eine gemeindliche Baumschutzsatzung.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen zu treffen.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wird durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter **Teil 2 der Begründung** erarbeitet.
 - Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Im Umweltbericht ist darzustellen, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich Verluste von Biotopen und Flächenversiegelungen. Betroffen sind bereits anthropogen belastete Biotope bzw. siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Der Biotopverlust macht eine entsprechende Kompensation erforderlich. Es wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, auf deren Grundlage eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt werden.

1.6 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBI. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil
 B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Konfliktplan

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wird eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erbrachten, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung und der Funktionserhaltung begegnet werden kann. Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 01.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 gefasst und im "Usedomer Amtsblatt" am 21.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Anmerkung:
 - Die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 16.06.2020 den Beschluss GVUe-0696/20 zur Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst. Die Inhalte der 5. Planänderung betrafen lediglich Plananpassungen für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Freianlagen und die Anpassung der Grundflächenzahl. Aufgrund der aktuell umfassend vorgesehenen Plananpassungen und den behördlichen Vorgaben zum Planverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2020 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 24 (Punkt 3) aufgehoben und im Usedomer Amtsblatt am 21.02.2024 bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** ist am **28.02.2024** erfolgt.
- Der vorliegende Vorentwurf von 02-2025, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt.
 - Die Vorentwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.
 - Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.7 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBL I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBL I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBI. M-V, S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. I Nr. 394)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBI. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V, S. 322)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBI. M-V, S. 453)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBI. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBI. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung -WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBI. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt "Der Planung zugrunde liegende Vorschriften" jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung folgende örtliche **Bauvorschriften** Berücksichtigung:

- Hauptsatzung der Gemeinde Ückeritz vom 27.09.2023
- Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007)

2.0 STÄDEBAULICHES KONZEPT untersetzt durch Präsentationunterlagen

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Beherbergungseinrichtung erstellt

Dieses Konzept haben die Vorhabenträgerin und der von ihr beauftragte Architekt der Gemeinde im Rahmen des Bauausschusses am 25.05.2023 vorgestellt. Gemäß den aktuellen Planungen sollen attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern angeboten werden, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden.

Teilbereiche der Gastronomie und des Wellnessbereiches sollen öffentlich zugänglich gestaltet werden.

In Umsetzung der Planung werden die vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt.

In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Umwelt- und Kilmaschutz werden die Flächen für den ruhenden Verkehr künftig in einer Tiefgarage eingeordnet und ergänzend Anlagen für erneuerbare Energien und E- Mobilität zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

Die Ferienbungalows im nördlichen Teil des Plangebietes sollen erhalten und insbesondere hinsichtlich der Eingangs- und Terrassengestaltung modernisiert werden.

Die Grundaussagen des städtebaulichen Konzeptes, die den Arbeitsstand des Entwurfsprozesses widerspiegeln, sind informell aus den als **ANLAGE** der Begründung beigefügten Präsentationsunterlagen ersichtlich.

Der Bebauungsplan Nr. 24 stellt eine eigenständige Planung dar, in der aber die städtebaulichen Zielsetzungen der Ursprungsplanung, des Bebauungsplanes Nr. 5 einfließen. Hierzu werden in den folgenden Darstellungen zu den textlichen Festsetzungen entsprechende Verweise aufgenommen.

3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 4. Änderung ist das Bebauungsplangebiet Nr. 24 als SO 3 - Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Kapazitäten wurden mit rd. 80 Ferienwohnungen (a 2- 4 Betten) prognostiziert.

Im Bestand befinden sich 30 Ferienwohnungen und Apartments sowie 10 Doppelbungalows. Die Gesamtkapazität beträgt 156 Betten. Schwimmbad und Wellnessbereich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes nehmen rd.150 m² in Anspruch. Die Gastronomie verfügt über 75 Sitzplätze indoor und 40 Sitzplätze auf der Sommerterrasse. Die Pkw-Stellplätze sind oberirdisch eingeordnet.

Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin werden die Planungsziele zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer vorhandenen Beherbergungseinrichtung angepasst.

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung.

Die Baugebietsentwicklung dient der Stärkung des Seebades Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum.

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung Sonstiger Sondergebiete bedarf es daher im Bebauungsplan einer genauen Definition von Zweckbestimmung und Art der Nutzung.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete müssen so festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungsrichtung eindeutig ersichtlich ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen der Planung ermöglicht.

Allgemein gehaltene Zweckbestimmungen sind ohne konkretisierende Festsetzung nicht ausreichend, da sie breites ein Nutzungsspektrum mit sehr unterschiedlichen schalltechnischen oder verkehrlichen Auswirkungen eröffnen und z.B. bei einem Eigentümerwechsel diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten fehlen.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Der Ausschluss von Nutzungen ist vorzunehmen, wenn diese Nutzungen den Planungszielen zuwiderlaufen.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird daher entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen folgender Nutzungskatalog der zulässigen, ausnahmsweise und nicht zulässigen Nutzungen festgelegt:

Zulässige Nutzungen

Geplant ist eine Durchmischung aus Angeboten in Hotelzimmern, Ferienappartements und Ferienwohnungen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht insgesamt 94 Beherbergungseinheiten, davon rd. 2/3 in Familieneinheiten und 1/3 in Zweibettzimmern, vor. Die Gesamtkapazität wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt.

Die für den Bedarf des Plangebietes erforderlichen Anlagen für

- gastronomische Einrichtungen,
- Wellnessbereich mit Indoor- und Outdoorpool,
- Spiel- und Freizeiteinrichtungen Indoor und Outdoor,
- Lobby, Rezeption und Bar,
- Dienstleistungseinrichtungen wie Kosmetik, Internet, Fahrradverleih,
- Nebenräume zur Bewirtschaftung der Einrichtungen im Plangebiet für Verwaltung, Service, Küchen, Technik, Aufenthalts- und Umkleideräume für Mitarbeiter, Anlieferung, Müllplätze, etc.,
- Außenliegeflächen, Sonnendecks,
- Flächen für den Verkehr wie Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage einschl. Anlagen für erneuerbare Energien und E- Mobilität und
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

waren überwiegend bereits zulässiger Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 und werden in die neue Planung überführt.

Die Einordnung einer Tiefgarage mit rd. 102 Stellplätzen wird in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Mit der Einordnung der Stellplätze in der Tiefgarage können die oberirdischen Stellplätze weitestgehend zurückgebaut und in die Gestaltung der Grünanlagen einbezogen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Dauerwohnungen und Einzelhandelseinrichtungen werden i. S. § 1 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Baugebietsflächen für die Dauerwohnnutzung und Einzelhandelseinrichtungen an städtebaulich integrierten Standorten vorhanden.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete. Nutzungskonflikte mit den anderen gewerblichen Nutzungen und dem Wohnumfeld werden so ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird für Sonstige Sondergebiete als Obergrenze für die Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 angegeben.

Für das Plangebiet wird die Obergrenze der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,8** festgelegt. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Grades der Überbauung und der anhand des städtebaulichen Konzeptes vorgenommenen Berechnung der GRZ.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Anhand der Neuberechnung der Grundflächenzahl wird die Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Gebäudebestand besteht aus den Bettenhäusern mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach und weist Gebäudehöhen von rd. 17,00 m über NHN auf.

Das Mehrzweckgebäude ist eingeschossig mit Pult- und Satteldach. Die Gebäudehöhen differieren entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsbereichen zwischen rd. 7,00 m und 14,70 m über NHN.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich die eingeschossigen Ferienhäuser. Diese sind mit Pultdach angelegt. Die Gebäudehöhen differieren aufgrund des nach Nordosten ansteigenden Geländes zwischen 11,20 m und 12,20 m über NHN.

Aus dem städtebaulichen Konzept ist ersichtlich, dass im Bereich der Bettenhäuser und des Mehrzweckgebäudes eine umfassende Umgestaltung geplant ist.

Hierzu wird das gesamte vordere Baufeld durch eine Tiefgarage unterbaut und eine Bebauung mit einem in sich geschlossenen Gebäudekomplex vorgenommen.

Insgesamt ist der Gebäudekomplex entsprechend den Anforderungen der differenzierten Nutzungen zwischen einem Vollgeschoss und vier Vollgeschossen konzipiert.

Die in 1. und 2. Reihe zur Straße *Am Sportplatz* sichtbaren Bettenhäuser sollen durch ihre Anordnung und übereinstimmende Kubatur sowie den mittig eingeordneten Rezeptions-/Eingangsbereich eine homogene Hauptansicht vermitteln.

Für die Bebauung unmittelbar an der Straße Am Sportplatz werden in der Nutzungsschablone entsprechend dem Bestand maximal zwei Vollgeschosse (II) und einer Gebäudehöhe von maximal 17 m über NHN festgesetzt.

Für die rückwärtig der Straße Am Sportplatz geplanten Teile des Gebäudekomplexes wird gemäß der Nutzungsschablone die Obergrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit vier Vollgeschossen (IV) einschl. der zulässigen Gebäudehöhe (GH) mit 19,50 m über NHN angegeben.

Die Abgrenzung des zulässigen Maßes der Nutzung hinsichtlich der unterschiedlich zulässigen Anzahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.16. der PlanZV) festgelegt.

Gegenüber den Bestandsgebäudehöhen von rd. 17,00 m über NHN an der Straße Am Sportplatz wird mit der Neuüberplanung im rückwärtigen Grundstücksteil eine punktuelle Erhöhung um maximal 2,50 m zugelassen, die im Gesamtkontext der Planung angemessen ist, zur Einordnung der Funktionalitäten und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Baufeldes soll nicht erfolgen, um den Planern die notwendigen Freiheiten zur Ausgestaltung des architektonischen Entwurfes einzuräumen.

"Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden." (§ 20 BauNVO) Hier legt der § 2 Abs. 6 der LBauO MV folgende Vorschrift fest:

"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben."

Auf dieser Grundlage erfolgt die textliche Festsetzung I.2., wonach die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen, die sich unterhalb der aufgehenden Gebäudeteile befindet, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe werden punktuell für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 23,00 m über NHN zugelassen.

In der Nutzungsschablone für das hintere Baufeld sind die bestehenden fünf Ferienhäuser erfasst, die unter Berücksichtigung der forstlichen Belange als Entwicklungsflächen ausgewiesen werden dürfen.

Hier wird entsprechend Bestand die Obergrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

3.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die geplante Bebauung im vorderen Baufeld zur Straße Am Sportplatz ist als zusammenhängender Gebäudekomplex vorgesehen. Lediglich die beiden Bettenhäuser im südlichen Bereich des Baufeldes sind ohne oberirdischen Anschluss an diesen Gebäudekomplex vorgesehen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf höchstens 50 m betragen.

Die baulichen Anlagen des zusammenhängenden Gebäudekomplexes werden eine Länge von 50 m überschreiten.

Aus diesem Grunde wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung in Punkt I.3. entsprechend definiert. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Gemäß § 32 LBauO M-V sind die einzuhaltenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte in den Bereichen, wo sich die Abgrenzung der Baugrenzen nicht an der Bestandsbebauung orientiert, durch eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für das Plangebiet wird im Text (Teil B) unter I.4. festgesetzt, dass die Baugrenzen durch die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen sowie Balkone und Außentreppen überschritten werden dürfen. Dabei ist zu beachten, dass andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften (z.B. einzuhaltende Abstandsflächen) dem nicht entgegenstehen dürfen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Baugrenzen im vorderen Baufeld zur Straße Am Sportplatz wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 4. Änderung übernommen und das aktuelle städtebauliche Konzept in dieses Baufeld eingepasst.

Auch im Bereich der Vorfahrt wurde die Baugrenze für eine ggfs. vorgesehene Überdachung belassen.

Im Plangebiet befinden sich 11 kleinteilige eingeschossige Ferienhäuser.

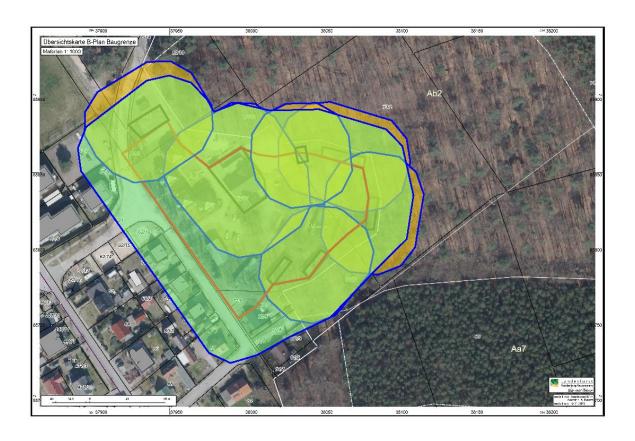
Die 3 Ferienhäuser im Bereich des vorderen Baufeldes werden im Rahmen der Baufreimachung zurückgebaut.

Die verbleibenden 8 Ferienhäuser befinden sich im 30 m – Waldabstand.

Zur Abklärung der forstlichen Belange wurde daher im Vorfeld eine Erörterung mit der zuständigen Forstbehörde durchgeführt.

Nach eingehender Prüfung hat die zuständige Forstbehörde eine Baugrenzenausweisung für die fünf innenliegenden Ferienhäuser in Aussicht gestellt, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, die den Waldabstand prägt und der Waldabstand durch die Planung nicht verringert wird.

Die zulässige Abgrenzung der Baugrenzen wurde durch die zuständige Forstbehörde gemäß beigefügter Skizze vorgegeben und entsprechend in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.



3.1.3 Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen sowie für Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der textlichen Festsetzung I.5. sind die für das Plangebiet erforderlichen Pkw- Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Kurzzeitparkplätze gegenzeichneten Flächen im Bereich der Hotelvorfahrt zulässig.

Freistehende Carports und Garagen sind unzulässig.

Damit soll klar geregelt werden, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage einzuordnen sind. In der Tiefgarage sind rd. 102 Pkw- Stellplätze geplant.

Bei der Kapazitätsbemessung wurde die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007) mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

Durch die Einordnung einer Tiefgarage anstelle oberirdischer Stellplätze werden in erheblichem Umfang zusätzliche Versiegelungen vermieden und eine städtebaulich und funktionell attraktivere Gestaltung ermöglicht.

Die Abgrenzung der Außenwand der Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen einschl. der Tiefgaragenzu- und -abfahrt erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV.

Gemäß der textlichen Festsetzung I.4. ist die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß Text (Teil B). I.1.(2) werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen.

Folgende Nebenanlagen werden entsprechend dem aktuellen Stand der Planung in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- Im Haltebereich für die Entsorgungsfahrzeuge an der Straße Am Sportplatz, südlich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt, wird eine Nebenanlage zum Abstellen von Abfallcontainern festgelegt.
- An der nördlichen Grenze des Flurstückes 73/1 wird ein vorhandener Schuppen als Nebenanlage zu Lagerzwecken für die Bewirtschaftung der Freiflächen ausgewiesen.

3.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Abgrenzungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und der angrenzenden öffentlichen Straße Am Sportplatz im Bereich der Zu- und Abfahrtsbereiche jeweils mit einer öffentlichen Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) wie folgt differenziert festgesetzt:

Bereich A - B Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Hotelvorfahrt

Bereich C - D Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgarage

Als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden innerhalb des Plangebietes die Hotelvorfahrt mit den beidseitig vorgesehenen Kurzzeitparkplätzen, die Tiefgaragenzu- und -abfahrt und der Haltebereich für die Entsorgungsfahrzeuge ausgewiesen.

Gemeinde und Vorhabenträger planen in Verbindung mit der Anlage der Hotelvorfahrt den Übergang vom Hudewald SPA Hotel & Resort zur Straße Am Sportplatz (Flurstück 62/1) durch einen Gehweg zu ergänzen und die Regenentwässerung zu ertüchtigen.

3.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna sowie die naturnahe Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild, welches von den an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbeständen des Küstenwaldes geprägt ist.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich besonders prägnanter älterer Buchenbestand sowie Birken, die den naturnahen Charakter der Ferienanlage unterstreichen. Der Großteil des Baumbestandes weist Stammumfänge von mehr als 100 cm auf und ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die mit einem Erhaltungsgebot unterlegten Bäume sind insbesondere im Zuge der Bauausführung vor Schädigungen zu schützen. Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen und Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Um den naturnahen Charakter der Ferienanlage zu unterstreichen und eine natürliche Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu ermöglichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Die Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Freiflächen der Ferienanlage werden die Aufenthaltsqualität maßgeblich mitbestimmen. Es sind hier unter gestalterischen Gesichtspunkten Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen. Um eine natürliche Einbindung der Freiflächen in dem durch den angrenzenden Küstenwald geprägten Raum zu sichern und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde die Festsetzung getroffen, dass 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind.

In den Freiflächen des Plangebietes sind insgesamt 31 Laubbäume in definierter Pflanzqualität zu pflanzen. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangebiet, die nicht vermieden werden können bzw. aufgrund bestehender Schädigungen erforderlich werden. Mit Verweis auf eine Artenauswahl zu pflanzender Bäume in den Hinweisen zum Text (Teil B) wird sichergestellt, dass Baumarten zur Anwendung kommen, die heimisch und für diesen Standort in der Nähe des Küstenwaldes typisch sind.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Die geplanten Gründächer sind mit einer dauerhaften Gräser-, Kräuter-, Staudenflur zu begrünen und ermöglichen damit eine natürliche Einbindung der Gebäude in das landschaftlich reizvolle Umfeld. Die Verwendung von Photovoltaikanlagen auf den Gründächern ist möglich, wobei die in den Festsetzungen genannten Parameter zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Planung.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)

In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz und großflächige Glasflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Dementsprechend sollen für die **Hauptfassadenflächen** glatte und feinstrukturierte Flächen, Naturmaterialien, Vorhangfassaden aus vertikalen Holzkonstruktionen mit Rankgewächsen und durchsichtige Materialien verwendet werden.

Auf Festlegungen zu den zulässigen Dachneigungen soll aufgrund der gestalterischen Vielfalt der Dachlandschaft verzichtet werden. Hinsichtlich der **Dacheindeckung** werden für die Hauptdachflächen

- Tonzieael

- Kunststoff- und Metalleindeckungen,
- extensive Begrünungen,
- Bekiesungen,
- Glaskonstruktionen,

- Technik für erneuerbare Energien sowie
- für Dachterrassen Betonsteinplatten, Keramikplatten und Holzterrassendielen

zugelassen.

Eindeckungen mit Rohr sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption nicht vorgesehen und sollen zudem aufgrund der hohen Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung unzulässig sein.

Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Zugelassen werden maximal zwei freistehende **Werbeanlagen** im Bereich der beiden Zufahrten zum Plangebiet mit einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,00 m². Die Werbeanlage zur Bezeichnung des Resorts ist flach auf der Fassade oder als Schriftzug auf der Fassade zulässig.

Die **Plätze für bewegliche Abfallbehälter** sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes verhindern. Zu diesem Zweck wird südlich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ein Nebengebäude zur Lagerung der Abfallbehälter errichtet und durch einen Haltebereich für Entsorgungsfahrzeuge ausgestattet.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Festsetzungen zur Einfriedung sollen nur für die äußeren Grenzen des Plangebietes erfolgen.

Zugelassen werden nur

- blickdurchlässige Metallgitterzäune,
- mit Natursteinen verfüllte Gabionen,
- bepflanzte Natursteinmauern und
- Hecken aus heimischen Gehölzen.

die zu einer landschaftsbezogenen Freiflächengestaltung beitragen.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Nutzungsbereiche durch abwechslungsreiche Freiflächen ohne Einfriedungen harmonisch zusammengeführt.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

3.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, erarbeitet.

Der Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

An den Gebäuden wurden keine offensichtlichen Besiedlungsspuren von **Vogelarten**, wie z.B. Mehlschwalbennester, festgestellt. Nischen- und Höhlenbrüter an den Gebäuden können ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit nicht ausgeschlossen werden.

In den Gehölzen wurden keine als Brutplatz nutzbare Höhlungen für Vögel festgestellt. Eine Nutzung durch Freibrüter ist möglich. Auch die Freiflächen dienen verschiedenen Vogelarten zur Nahrungssuche. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Ferienanlage und der damit verbundenen menschlichen Präsens, kann das Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann.

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere für **Fledermäuse** auf. Dies betrifft kopfstarke Koloniequartiere. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können jedoch nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost tolerante Arten können ganzjährig vorkommen. Somit sind Tötungen, Störungen und Quartierverluste durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen (Höhlungen und Spalten) auf. Gehölzrodungen führen bei Vorhandensein von potenziell nutzbaren Quartieren zur Auslösung von Verbotstatbeständen.

Eine Nutzung der Gehölze und der Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Störungen sind durch Gehölzrodungen und Lichtemissionen möglich.

Laichgewässer für **Amphibien** kommen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor. Ein Einwandern von Einzelindividuen in das Plangebiet zur Überwinterung kann in Gänze nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der damit verbundenen Pflege der Freiflächen wird eingeschätzt, dass sich mit der Umsetzung der Planungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Amphibien ergeben.

Das Vorkommen von **xylobionten Käferarten** kann aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Baumbestand des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Geschützte **Falterarten** und deren Raupen kommen im Plangebiet aufgrund fehlender Futterpflanzen nicht vor.

Mit der Vorgabe von **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres, zulässig. Die gerodeten Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Im Vorfeld der geplanten Rodungen sind Gehölze mit Höhlungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin zu überprüfen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

Bei Baumaßnahmen **an Bestandsgebäuden** ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine **Besiedlungskontrolle** durchzuführen. Geschützte Lebensstätten sind zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde funktional zu ersetzen. Es sind Bauzeitenregelungen zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um für geschützte Tierarten Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

Um bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist eine **ökologische Baubegleitung** hinzuzuziehen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neu- und Umbauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. Bei Neubauten mit mittlerem und hohen Kollisionsrisiko sind Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme VM 4)

Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtungen und der Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

3.4 Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

1. Waldabstandsflächen

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Das Plangebiet wird von 3 Seiten durch Waldflächen begrenzt.

Der in das Plangebiet reichende 30 m - Waldabstand ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einer grün gestrichelten Linie dargestellt.

Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde werden für die durch Bestandsbebauung vorgeprägten Bereiche Unterschreitungen des geforderten Waldabstandes in Aussicht gestellt.

Unter Punkt 3.1.2 ist im Abschnitt überbaubare Grundstücksflächen eine von der zuständigen Forstbehörde erstellte Skizze mit der unter Berücksichtigung der forstlichen Belange zulässigen Abgrenzung der Baugrenzen im Bereich der Ferienhäuser ausgewiesen.

2. Gemeindliche Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007) mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Der Nachweis der Stellplätze ist gemäß den in der Anlage zur Stellplatzsatzung in Punkt 6 für Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen festgelegten Richtwerte zu erbringen. Danach ist 1 Stellplatz je 4 Betten (Punkt 6.3) einzuplanen.

Zusätzlich berücksichtigt werden Stellplätze für Angestellte und für die der Öffentlichkeit zugänglichen Einrichtungen wie dem Restaurant.

3. Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

4. Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5 und 61/6, Flur 1 der Gemarkung Ückeritz befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel", das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern. Innerhalb der Schutzgebietsausweisung befinden sich bereits mit siedlungstypischen Nutzungen beanspruchte Grundstücksflächen. Im Rahmen des **Planverfahrens** Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Bäume im Wald gemäß Landeswaldgesetzt unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Können Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht vermieden werden, ist ein begründeter Fällantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet umzusetzen bzw. Ersatzzahlungen vorzunehmen.

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten gewährleisten soll.

6. Baumbestand des Plangebietes

Der Baumbestand des Plangebietes wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume bestimmt. Die Bäume wurden in der Planzeichnung mit Baumnummern versehen und tabellarisch dargestellt. Der Tabelle sind die Baumarten, die Kronen- und Stammumfänge sowie Eingriffswirkungen durch Fällung und das Ersatzerfordernis zu entnehmen. Eine im Zuge der Neueröffnung der Beherbergungseinrichtung gepflanzte Platane (Baum-Nr. 81) soll erhalten und umgesetzt werden. Zudem ist die Fällung von zwei Kiefern erforderlich, die bereits abgängig sind. Für diese Bäume wurde kein Ersatzerfordernis ausgewiesen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1*	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
2	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
3	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8	110		§18NatSchAG M-V	
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6	94		Baumsch.komp.erlass	
5	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
6	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	141		§18NatSchAG M-V	
7	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
8	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
9	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126		§18NatSchAG M-V	
10	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126		§18NatSchAG M-V	
11	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§ 18NatSchAG M-V	
12	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	79		Baumsch.komp.erlass	
13	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	79		Baumsch.komp.erlass	
14	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	94		Baumsch.komp.erlass	
15	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
16	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	10	60_60	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
17	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§18NatSchAG M-V	
18	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
19	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
20	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	9	188		§18NatSchAG M-V	
21	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	8	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
22	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126_126_60		§18NatSchAG M-V	
23	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	12	188		§18NatSchAG M-V	
24	Stech-Fichte	Picea pungens	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
25	Stech-Fichte	Picea pungens	6	173	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
26	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
27	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	3	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
28	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	173	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
29	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	141	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
30	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
31	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
32	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	3	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
33*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	63		Baumsch.komp.erlass	
34	Stiel-Eiche	Quercus robur	14	251		§18NatSchAG M-V	
35*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	126		§18NatSchAG M-V	
36*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	94		Baumsch.komp.erlass	
37*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	94		Baumsch.komp.erlass	
38*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	141		§ 18NatSchAG M-V	
39	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	94		Baumsch.komp.erlass	

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
40	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
41	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
42	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	94_94		§18NatSchAG M-V	
43	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	2	63		Baumsch.komp.erlass	
44	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188		§18NatSchAG M-V	
45	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	4	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
46	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188		§18NatSchAG M-V	
47	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§18NatSchAG M-V	
48	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	157		§18NatSchAG M-V	
49	Rot-Buche	Fagus sylvatica	14	283		§18NatSchAG M-V	
50	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	220		§18NatSchAG M-V	
51	Rot-Buche	Fagus sylvatica	15	314		§18NatSchAG M-V	
52	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	5	157	abg.	§18NatSchAG M-V	
53	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	4	126	abg.	§18NatSchAG M-V	
54	Rot-Buche	Fagus sylvatica	7	126		§18NatSchAG M-V	
55	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	220		§18NatSchAG M-V	
56	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
57	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
58	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
59	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
60	Rot-Buche	Fagus sylvatica	11	157		§18NatSchAG M-V	
61	Rot-Buche	Fagus sylvatica	8	157		§18NatSchAG M-V	
62	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	110_110		§18NatSchAG M-V	
63	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
64	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
65	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
66	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
67	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
68	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	188		§18NatSchAG M-V	
69	Rot-Buche	Fagus sylvatica	13	251		§18NatSchAG M-V	
70	Rot-Buche	Fagus sylvatica	16	314	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
71	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	220		§18NatSchAG M-V	
72	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
73	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
74	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
75	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
76	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	220	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
77	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
78	Rot-Buche	Fagus sylvatica	8	141	Fällung	§ 18NatSchAG M-V	1 Baum
79	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	251	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
80	Rot-Buche	Fagus sylvatica	14	345	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
81	Bastard-Platane	Platanus x hispanica	6	72	Umpfl.	Baumsch.komp.erlass	
82	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	251	Erhalt	§18NatSchAG M-V	

7. Artenliste für zu pflanzende Bäume

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde in den Hinweisen zum Text (Teil B) eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baumarten gewährleisten soll.

8. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzulegen. Aufgrund der Bestandssituation, der festgesetzten Grundflächenzahl und einer ersten Einschätzung der Eingriffswirkungen wird der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden können.

Es wird klargestellt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu übernehmen hat.

9. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) im Amt "Usedom Süd" in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt, eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

4.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind über den Bestand an Gebäuden und Verkehrsanlagen hinaus funktionale Verluste von Biotopbeständen und Einzelbäumen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Zur Ermittlung des Ersatzerfordernisses aufgrund der erforderlichen Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V anzuwenden. Hierzu erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine gesonderte Betrachtung.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.

5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Tourismusstandortes handelt, liegen die Medien der Ver- und Entsorgung bereits an.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Verfahren hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

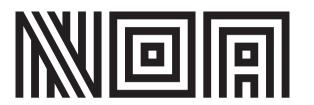
Für notwendige Erweiterungen der medienseitigen Erschließung oder Umverlegungen hat die Vorhagenträgerin mit dem jeweiligen Träger der Verund Entsorgung Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung trägt die Vorhabenträgerin

Dies schließt auch Maßnahmen der Sicherung der Löschwasserversorgung ein, soweit dies zur Objektsicherung notwendig ist.

Seebad Ückeritz im Februar 2025

Der Bürgermeister



Bebauungsvorschlag zum B-Plan



Hudewald

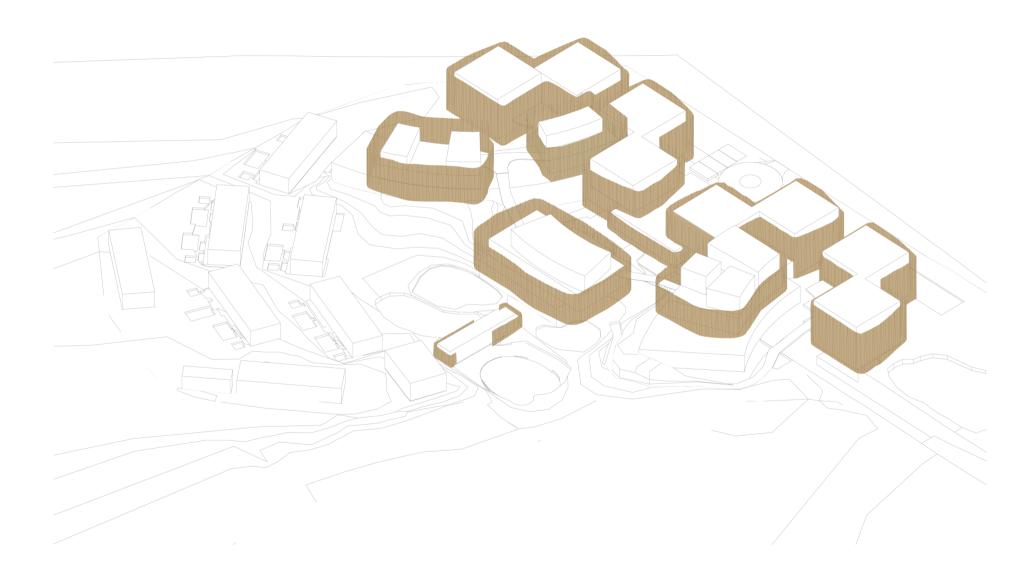
Usedom (DE) 18 Oktober 2024



JUNIOR SUITE/ZIMMER HAUS 5-8 ZIMMER SAUNEN FAMILY SUITE HAUS 1-4 BUNGALOW TREATMENTS WELLNESSBEREICH FINE DINING 04 VERWALTUNG 07 WELLNESS & SPA 10 MITARBEITER UNTERKUNFT ZIMMER VERBINDUNGSFLÄCHEN 05 GASTRONOMIE 08 MEETING & CONVENTION 11 TIEFGARAGE 03 ÖFFENTLICHE BEREICHE 09 SPORT, FUN, KIDS 12 EXTRA 06 WIRTSCHAFTSBEREICHE



RÄUMLICHES VOLUMSMODELL





SCHEMATA





Hudewald Usedom (DE), 18 Oktober 2024

RENDERING

VERTIKALE HOLZKONSTRUKTIO BESTEHENDER GEBÄUDETEIL NEUER GEBÄUDETEIL GELÄNDERKONSTRUKTION STAHLUNTERKONSTRUKTION

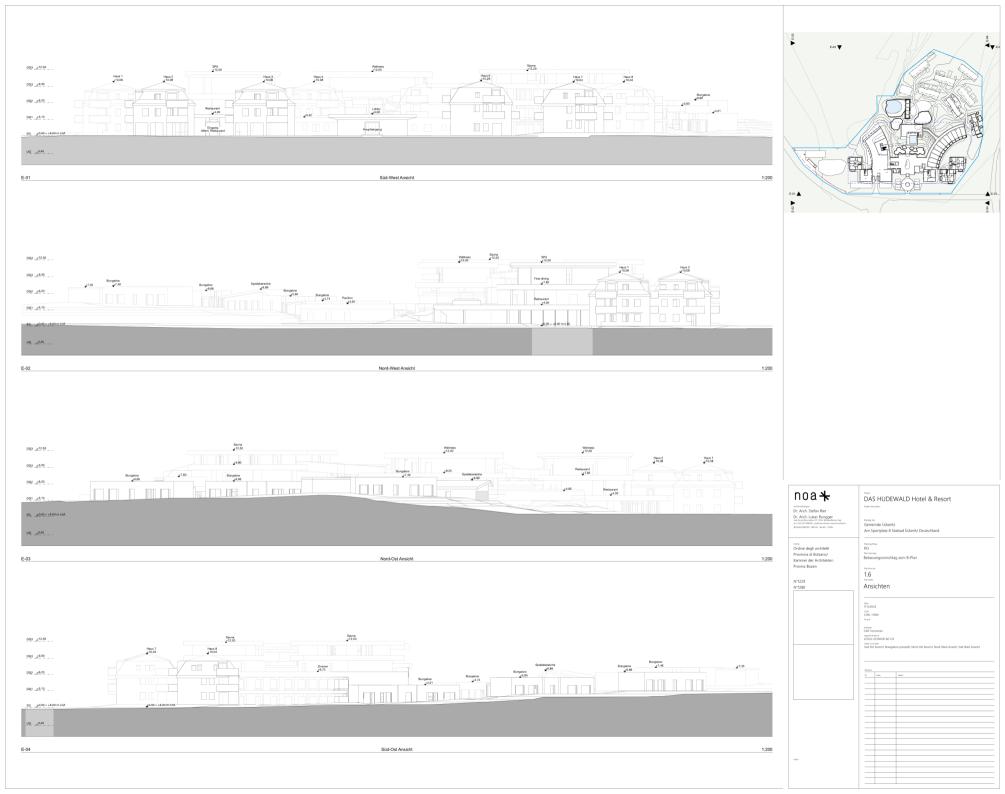




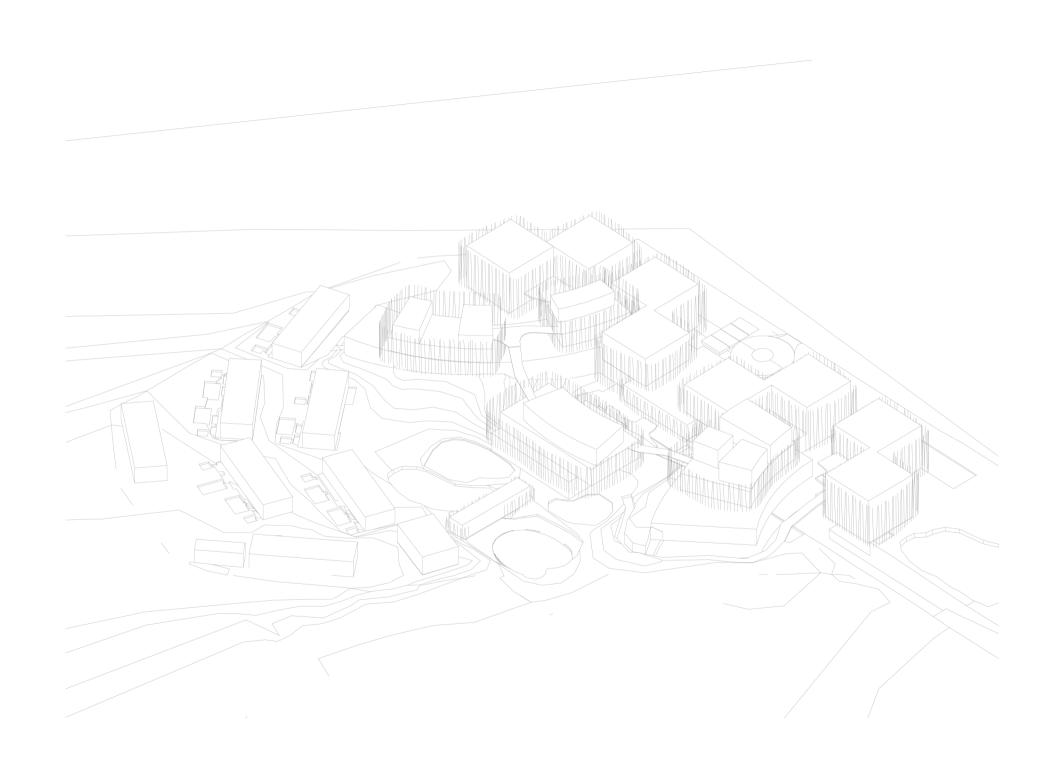










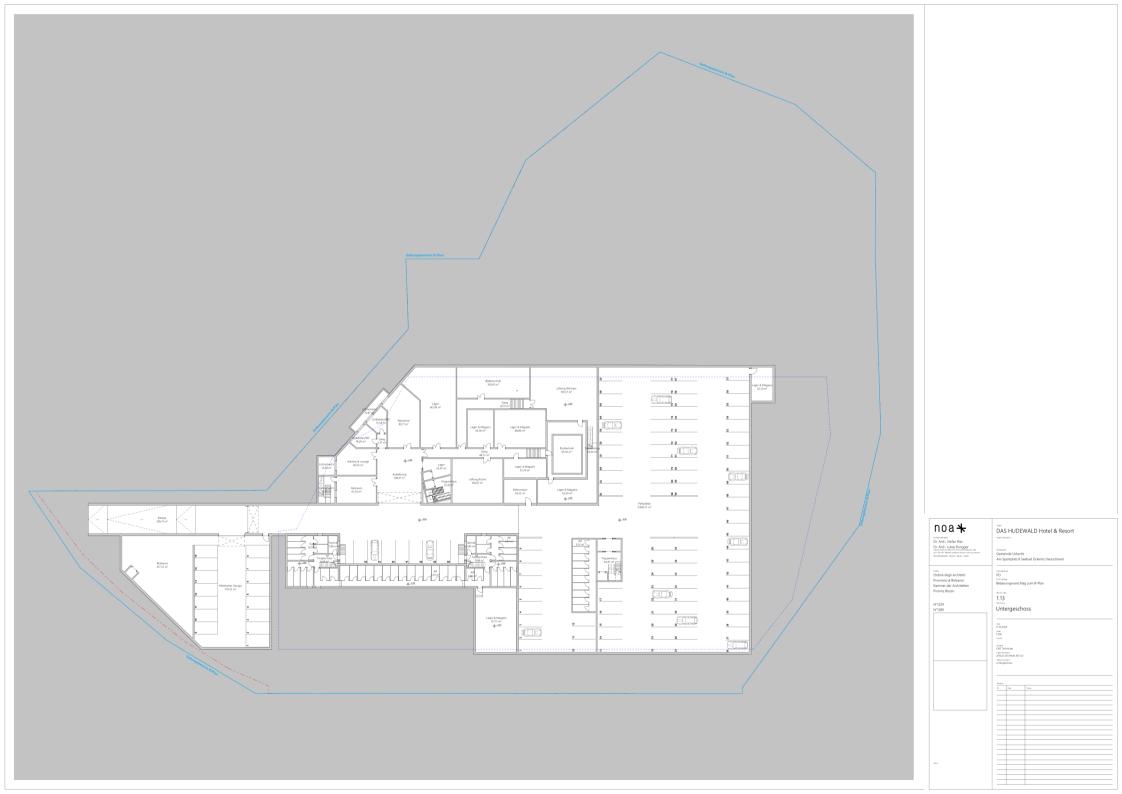












Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	14.224 m²

<u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 möchte die Gemeinde Seebad Ückeritz die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr schaffen. Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer bestehenden Beherbergungseinrichtung und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes. Hierzu wurde zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der touristischen Anlage ein ganzheitliches Entwicklungskonzept entworfen.

Geplant sind attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden. Die Gesamtkapazität der Beherbergungseinrichtung wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt. Die Gestaltung der geplanten Baulichkeiten wird die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen. Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in einer Tiefgarage eingeordnet und Anlagen für erneuerbaren Energien und E-Mobilität für die Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

<u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem FNP</u>: Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Der nördliche Randstreifen wird als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Die betroffenen Flurstücke befinden sich jedoch nicht im Waldkataster. Eine westlich gelegene Teilfläche ist als Verkehrsfläche Zweckbestimmung ruhender Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung und sollen im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen	
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	Teilflächen befinden sich im LSG "Insel Usedom mit Festlandgürtel"	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V		
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbaumbestand im Plangebiet ist gesetzlich geschützt	
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V		
B 1.11	Europäisches Netz "Natura 2000" (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	PG berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes	

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

		teilung blichk licher virkun	gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" der Gemeinde Seebad Ückeritz. In der Ursprungssatzung erfolgte die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, um ein Hotel zu errichten. Die Planung wurde nicht realisiert und durch einen neuen Eigentümer Ferienhäuser sowie ein Multifunktionsgebäude errichtet und vorhandene Bausubstanz rekonstruiert. Neben der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen von Schulklassen wurde der Fokus in den letzten Jahren auf den Familientourismus gelegt. Es wurden Umbaumaßnahmen durchgeführt, um den damit verbundenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Jedoch ist für eine langfristige Sicherung der Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erforderlich. Die Beherbergungseinrichtung verfügt über viele Potenziale zum Zwecke der Erholung. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Küstenwald und Ostsee ist eine besondere Eignung für das Naturund Landschaftserleben gegeben. Insbesondere ältere Buchenbestände prägen die Grundstücksflächen in Angrenzung zum Wald. Durch den Baumbestand wird der naturnahe Charakter des Küstenwaldes in das Plangebiet hineingeführt. Die Freiflächen wurden unter gestalterischen Gesichtspunkten mit Rasenvegetationen, Beeten und Rabatten mit Sträuchern und Gehölzen sowie Heckenpflanzungen begrünt. Einzelbaumbestände wurden in die Gestaltung eingebunden. Sport- und Freizeitflächen sowie gastronomische Einrichtungen mit großen Terrassen bieten eine				Das Plangebiet befindet sich in einem Raum mit hohen Potenzialen für eine landschaftsgebundene Erholung. Den besonderen Schutzerfordernissen aufgrund der Lage im Nahbereich des Küstenwaldes ist Rechnung zu tragen. Dieses betrifft insbesondere den Erhalt des in das Plangebiet reichenden älteren Buchenbestandes, der den naturnahen Charakter der Beherbergungseinrichtung unterstreicht. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Beherbergungseinrichtung erfordert ein ganzheitliches städtebauliches Konzept. Das vom Vorhabenträger erstellte Konzept sieht attraktive Ferienunterkünfte (Ferienappartements, Ferienwohnungen, Hotelzimmer) vor. Diese werden durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor ergänzt, wobei Gastronomie und Wellnessbereiche öffentlich zugänglich sein sollen. Das Konzept sieht insgesamt 94 Beherbergungseinheiten, davon 2/3 in Familieneinheiten und 1/3 in Zweibettzimmern, vor. Die Gesamtkapazität wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt. Das Vorhaben soll unter Berücksichtigung der Lage in einem landschaftlich reizvollen Raum naturnah umgesetzt werden. Fassaden mit Naturholzelementen, Glasflächen sowie begrünte Dachflächen prägen die geplanten Gebäude. Zudem werden Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz umgesetzt, die wiederum für das Schutzgut Mensch positiv zu werten sind. Die Planungsziele dienen der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Beherbergungseinrichtung und korrespondieren mit der gesamtgemeindlichen Planung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusschwerpunkträumen die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes

Bestandssituation	Erhe mögl Ausv auf	teilung blichk licher virkun	gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bz einzuholende Unterlagen		
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen			
Ti				sensible Nutzungen oder Einrichtungen im Umfeld können ausgeschlossen werden. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes und umgebende touristische Nutzungen		
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. An den Gebäuden wurden keine offensichtlichen Besiedlungsspuren von Vogelarten, wie z.B. Mehlschwalbennester, festgestellt. Nischen- und Höhlenbrüter an den Gebäuden können ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit nicht ausgeschlossen werden. In den Gehölzen wurden keine als Brutplatz nutzbare Höhlungen für Vögel festgestellt. Eine Nutzung durch Freibrüter ist möglich. Auch die Freiflächen dienen verschiedenen Vogelarten zur Nahrungssuche. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Ferienanlage und der damit verbundenen menschlichen Präsens, kann das Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere für Fledermäuse auf. Dies betrifft kopfstarke Koloniequartiere. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können jedoch nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost tolerante Arten können ganzjährig vorkommen. Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen (Höhlungen und				Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasflächen zu treffen. Gegenüber Frost tolerante Fledermausarten können ganzjährig im Plangebiet vorkommen. Somit sind Tötungen, Störungen und Quartierverluste durch Baumaßnahmen möglich. Um mit der Umsetzung der Planungen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen festzulegen. Die Betreuung der Baumaßnahme durch einen Artenschutzbeauftragten, der die Umsetzung der Maßnahmen begleitet, ist zu beachten. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen. Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.		

		teilung blichk icher virkun	eit gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Spalten) auf. Eine Nutzung der Gehölze und der Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Laichgewässer für Amphibien kommen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor. Ein Einwandern von Einzelindividuen in das Plangebiet zur Überwinterung kann in Gänze nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der damit verbundenen Pflege der Freiflächen wird eingeschätzt, dass sich mit der Umsetzung der Planungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Amphibien ergeben. Das Vorkommen von xylobionten Käferarten kann aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Baumbestand des Plangebietes ausgeschlossen werden. Geschützte Falterarten und deren Raupen kommen im Plangebiet aufgrund fehlender Futterpflanzen nicht vor.				Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen
Pflanzen				
Das Plangebiet ist bereits mit mehrgeschossigen Bettenhäusern, einem Multifunktionsgebäude sowie 11 kleinteiligen eingeschossigen Ferienhäusern touristisch erschlossen. Es befindet sich im Nahbereich des Küstenwaldes. Insbesondere die Grundstücksflächen im östlichen und südlichen Planbereich sind naturnah geprägt, da ältere Buchenbestände in die Ferienanlage hineinreichen. Sich randständig befindende einzelne Kiefern weisen deutliche Schäden und Totholzbesatz in den Kronen auf bzw. sind abgängig. In den Freiflächen sowie auf der Grünfläche entlang der Straße Am Sportplatz stehen einzelne oder Gruppen bildende Birkenbäume.				Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen. Da das Plangebiet bereits von Gebäuden, Stellplatzanlagen sowie Zuwegungen und Zufahrten der Beherbergungseinrichtung überprägt ist, bleiben die Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt. Verluste ergeben sich ausschließlich für siedlungstypische Biotope, die die Freiflächen prägen. Diese Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung. Der Biotopverlust und die mit der geplanten Bebauung und Anlage der Verkehrsflächen verbundenen zusätzlichen Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die

Bestandssituation	Erhel mögl Ausw auf	teilung blichk licher virkun	eit gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Der Großteil des Baumbestandes des Plangebietes weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegt damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Freiflächen der Beherbergungseinrichtung weisen hauptsächlich Rasenvegetationen, Beete und Rabatte mit Strauch- und Gehölzanpflanzungen sowie geschnittene Hecken auf. Die Wegeverbindungen zu den Ferienhäusern sind zumeist mit wassergebundenen Decken befestigt. Auch die Stellplatzanlagen sind mit teilversiegelten Belagsarten befestigt. In der Ferieneinrichtung überwiegt mit den gepflegten Grünanlagen der siedlungstypische Charakter. Die Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung. Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die Flächen sind teilweise mit Schuppen bebaut und weisen Stellplätze für PKW sowie großflächige Versiegelungen auf.				Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes M-V (2018). Der Ausgleich kann erfahrungsgemäß im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden. Gemäß dem Maßnahmenkatalog der "Hinweise zur Eingriffsregelung" M-V können Dachbegrünungen kompensationsmindernd angerechnet werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf kann durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, beglichen werden. Mit der Umsetzung der Planung bzw. aufgrund von Schäden im Baumbestand kann die Fällung von Einzelbäumen nicht vermieden werden. Die Fällung betrifft sowohl gesetzlich geschützte Bäume als auch Bäume, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V dem Schutz unterliegen. Für die zu fällenden Bäume sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen umzusetzen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützten. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Beeinträchtigungen und Schäden im Wurzelbereich der Bäume auszuschließen. Dies betrifft u.a. erforderliche Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Tiefgaragen. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes; sich an das Plangebiet anschließende Waldflächen und Baumbestände, die an das Plangebiet hineinreichen Datengrundlage: Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen

		teilung blichke icher virkung tzgüte	eit gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe bis sehr hohe funktionale Bedeutung. Im Plangebiet befinden sich neben siedlungstypischen Grünflächen Gebäudebestände, so fünf zweigeschossige Bettenhäuser, ein eingeschossiges Multifunktionsgebäude und 11 kleinteilige eingeschossige Ferienhäuser sowie Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wege. Hier ist von vollständigen funktionalen Verlusten von Böden auszugehen. Bei den im Nahbereich zum Wald gelegenen Grundstücksflächen, die vorwiegend Buchenbestände aufweisen, kann von einem Vorkommen natürlich gewachsener Böden ausgegangen werden. In den Sport- und Spielplatzbereichen sind Bodenaustausch und Bodenauffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit wahrscheinlich, so dass natürlich gewachsene Böden nicht zu erwarten sind. Gesetzlich geschützte Geotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes katasterlich nicht erfasst.		\boxtimes		Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Da vollständige Bodenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Gebäude, Stellplatzanlagen und Wege/Zufahrten bereits vorliegen, bleiben die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Die sich mit dem Vorhaben ergebenden zusätzlichen Bodenversiegelungen entsprechend der Festlegungen zur GRZ werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis. Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)
Fläche				
Der Plangeltungsbereich schließt eine bestehende Beherbergungseinrichtung mit Gebäuden, Wegen und Zufahrten, Stellplatzanlagen, gestalteten Freiflächen und Baumbestand ein. Grünland- und Ackerflächen, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor. Waldflächen schließen an die östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes an. Die				Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Dem Grundsatz wird mit den Planungen Rechnung getragen. Das Vorhaben betrifft die Umsetzung eines

		teilung blichk licher virkun	gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen		
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen			
forstrechtlichen Belange sind in die Planung einzustellen.				ganzheitlichen Konzeptes zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung einer bestehenden touristischen Einrichtung. Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes. Den Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz wird entsprochen. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in einer Tiefgarage eingeordnet und Dachbegrünungen vorgesehen. Zudem sind Anlagen für erneuerbare Energien und E-Mobilität für die Versorgung des Plangebietes geplant. Die forstrechtlichen Belange wurden hinsichtlich der Bestandsüberplanung von Ferienhäusern im 30 m-Waldabstand vorab mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Plangebiet und für das Schutzgut Fläche einzubeziehender Waldbestand Datengrundlage: Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP		
Grund- und Oberflächenwasser	ı	ı	ı			
Grundwasser Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotential) sind die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V von hoher Bedeutung. Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und damit des Fehlens bindiger Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt.				Grundwasser Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Da es sich um ein bereits bestehendes Ferienresort handelt, bleiben zusätzliche Inanspruchnahmen von Bodenflächen begrenzt. Damit sind Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildung nicht wahrscheinlich.		

Bestandssituation		teilung blichk icher virkun	gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für den Hauptteil des Plangebietes Grundwasserflurabstände zwischen 5 m und 10 m auf. Die nordwestlichen Plangebietsflächen haben Grundwasserflurabstände von mehr als 10 m. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine untergeordnete Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für den Hauptteil des Plangebietes mit 185 mm/a angegeben. Die Daten des LUNG M-V weisen für den nördlichen Teil Grundwasserneubildungsraten von 24,8 mm/a aus. Die Grundwasserressourcen sind mit hydraulischen Einschränkungen potenziell nutzbar. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V wird das Plangebiet durch den Grundwasserkörper Usedom Mitte (WP_KO_6_16), der eine Fläche von 145,21 km² aufweist, definiert. Dieser wurde hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut und hinsichtlich des chemischen Zustandes als nicht gut bewertet. Signifikante anthropogene Belastungen ergeben sich u.a. mit landwirtschaftlichen Nutzungen.				Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens
Oberflächenwasser Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.	\boxtimes			Oberflächenwasser Es ergeben sich keine erkennbaren Befindlichkeiten aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässer.
Trinkwasserschutz Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es berührt zudem keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete Trinkwasserschutz gemäß RREP VP.				Trinkwasserschutz Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.
Küsten- und Hochwasserschutz Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet ausgeschlossen werden.	\boxtimes			Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes haben für die Planungen aufgrund der Höhenlage des Plangebietes keine Relevanz.

Bestandssituation	Erhel mögl Ausv auf	teilung blichk icher virkun	gen die	Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Große klimawirksame Flächen sind die sich im Umland befindenden Waldflächen, die eine besondere klimatisch- lufthygienische Ausgleichsfunktion haben. Auch die Nähe zur Ostsee bewirkt hinsichtlich des Luftaustauschs eine günstige klimatische Situationen für den Plangeltungsbereich. Das Plangebiet selbst weist bereits bauliche Anlagen auf, die keine funktionale Bedeutung für das Schutzgut Klima haben. Eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die mit Sträuchern und Bäumen begrünten Freiflächen sowie der vorhandene ältere Baumbestand an Buchen.				Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die bezüglich ihrer klimatischlufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Mit der Umsetzung der Planungen und der Neuordnung der Freiflächen ergeben sich Verluste von Grünanlagen mit Vegetationsbeständen. Hierbei sind die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation nicht maßgeblich. Der nicht vermeidbare Verlust von Einzelbäumen, u.a. auch von Altbaumbeständen an Buchen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion haben, wird erkennbar sein. Kompensierend wirkt der Waldbestand im Umfeld des Plangebietes sowie die günstige klimatische Situation durch die Nähe zur Ostsee. Auch die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Begrünung der Dachflächen sowie Baumpflanzungen im Plangebiet sind für das Schutzgut Klima positiv zu werten. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind Datengrundlage: Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung "Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck" (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Insbesondere der küstennahe Buchenmischwald ist für den Landschaftsraum nördlich der Bundesstraße 111 prägnant und erstreckt sich entlang der Ostseeküste als komplexe Waldstruktur. Auch das Plangebiet selbst weist einzelne ältere Buchenbestände auf, die den naturnahen Charakter insbesondere der nördlichen und östlichen Plangebietsflächen unterstreichen. In diesen Bereichen ist auch das Gelände ansteigend, so dass der natürliche Charakter überwiegt. Ein komplexes geschwungenes Wegesystem führt zu den einzelnen Unterkünften. Die Wege sind mit wassergebundenen Belägen befestigt und fügen sich harmonisch in den naturnah geprägten Teil des Plangebietes ein. Das Plangebiet schließt verschiedenartigen Gebäudebestand ein. Entlang der Straße befinden sich fünf zweigeschossige Bettenhäuser, die durch baumbestandene Grünflächen zur Straße hin begrenzt sind. Mittig des Plangebietes befindet sich ein Multifunktionsgebäude mit Rezeption, Restaurant, Wellness, Schwimmhalle, Büroräumen sowie Sport- und Spielzimmern. 11 kleinere Ferienhäuser befinden sich im rückwärtigen Teil der Ferienanlage. Die Freiflächen sind unter gestalterischen Gesichtspunkten mit Rasenvegetationen, Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen begrünt und entsprechen damit				Im Rahmen der Umweltprüfung sind Auswirkungen der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild zu diskutieren und verbalargumentativ zu bewerten. Ziel der Planung ist die Umsetzung eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer bestehenden Beherbergungseinrichtung sowie die natürliche Einbindung des geplanten Gebäudeensembles in den landschaftlich reizvollen und schützenswerten Naturraum. Gemäß der Planung werden die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt. Der Standort im Nahbereich zum Küstenwald erfordert eine besondere architektonische Gestaltung, die einen Bezug zum Landschaftsbild herstellt, sich aber auch durch eine moderne Formensprache auszeichnet. In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren und so die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind Fällungen von Einzelbäumen, auch von älteren Buchen, nicht zu vermeiden. Fällungen von Buchen in den naturnah geprägten östlichen und südlichen Plangebietsbereich sind nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen hier besondere Baumschutzmaßnahmen vor. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Bestandssituation baulicher Anlagen im Plangebiet, verbal-argumentative Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen			
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen				
dem Charakter eines touristisch geprägten Standortes.				Datengrundlage: Analyse der Landschaftsbildpotentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)			
Kultur- und Sachgütergüter							
Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden hinsichtlich möglicher Betroffenheiten von Bau- und Bodendenkmalen um Stellungnahme gebeten. Derzeitige Informationen liegen nicht vor.				Die Belange der Denkmalpflege werden in die Planungen eingestellt. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes bzw. betroffene Bau- und Bodendenkmale im Wirkbereich des Vorhabens Datengrundlage: Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden			
Biologische Vielfalt							
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Die Freiflächen des Plangebietes sind von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen und einer intensiven Grünpflege gekennzeichnet. Die Grünanlagen haben für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung.				Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Da nach Umsetzung der Planungen wiederum unter gestalterischen Gesichtspunkten begrünte Freiflächen entstehen, sind Veränderungen in der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten. Ersatzpflanzungen im Plangebiet mit heimischen Baumarten sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung werden positiv bewertet und sind der biologischen Vielfalt förderlich. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Biotopbestand des Plangebietes			

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Wechselwirkungen zwischen den Belangen				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

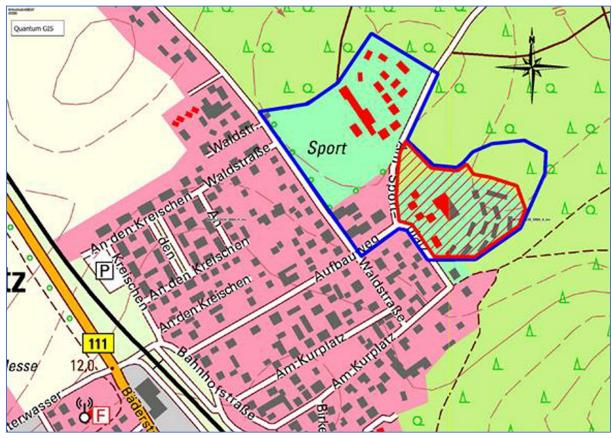


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" (blaue Umrandung) und des Bebauungsplangebietes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (rot schraffierte Fläche)

Auftraggeber: Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Strandstraße 1a 17449 Trassenheide

Gutachter: Kompetenzzentrum

Naturschutz & Umweltbeobachtung

Jen By

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

tel 039992 76654, 0162 4411062

email jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

Datum: 18.09.2024

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Inhalt

1.	Einfül	nrung	2				
	1.1	Vorbemerkung	2				
	1.2	Rechtliche Grundlagen	2				
	1.3	Anlass und Aufgabenstellung	4				
	1.4	Bearbeitungsschritte	6				
	1.5	Wirkungen	6				
2.	Relev	anzprüfung	8				
3.	Dater	quellen der Bestandsanalyse	18				
4.	Erfas	sungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung	20				
	4.1	Vögel	20				
	4.2	Fledermäuse	21				
	4.3	Amphibien	22				
	4.4	Reptilien	22				
	4.5	Weitere Arten/Artengruppen	22				
5.	Maßn	ahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen					
	ökolo	gischen Funktionalität	23				
	5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23				
	5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen					
		Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	25				
6.	Besta	nd sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	25				
	6.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-					
		Richtlinie	25				
	6.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1					
		der Vogelschutz-Richtlinie	28				
	6.3	Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen					
		gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	32				
7.	Gutac	chterliches Fazit	32				
8	Quellenverzeichnis						

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBI. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) geändert. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- 3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. "Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. "zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)"

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der öffentlichen Sitzung am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz", auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage "Hudewald - Resort" befinden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,4 ha und umfasst die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 62/1 teilweise, 72/11 und 73/1, Flur 1 der Gemarkung Ückeritz.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der touristischen Einrichtungen im Teilplangebiet SO 3 vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn. In den letzten Jahren wurde der Fokus auf den Familientourismus gelegt. Hierzu hat der Tourismusverband M-V eine entsprechende

Klassifizierung nach "Familienland MV" ausgesprochen. Um die Beherbergungseinrichtung den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine langfristig nachhaltige Entwicklung der touristischen Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erfordert. Hierzu haben der Grundstückseigentümer und der von ihm beauftragte Architekt der Gemeinde im Rahmen des Bauausschusses am 25.05.2023 ein städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Beherbergungseinrichtung vorgestellt. Gemäß diesem Konzept sollen attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern angeboten werden, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden. Teilbereiche der Gastronomie und des Wellnessbereiches sollen öffentlich zugänglich gestaltet werden. In Umsetzung der Planung werden die vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt. In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Umwelt- und Kilmaschutz werden die Flächen für den ruhenden Verkehr künftig in einer Tiefgarage eingeordnet und ergänzend Anlagen für erneuerbare Energien und E-Mobilität zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Die Ferienbungalows im nördlichen Teil des Plangebietes sollen erhalten und insbesondere hinsichtlich der Eingangs- und Terrassengestaltung modernisiert werden. Die aktuellen Planungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planung können nicht im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB erforderlich.



So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt, können allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen. Sie werden z. B. verursacht durch die Errichtung von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Planes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der rel. geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;

 Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

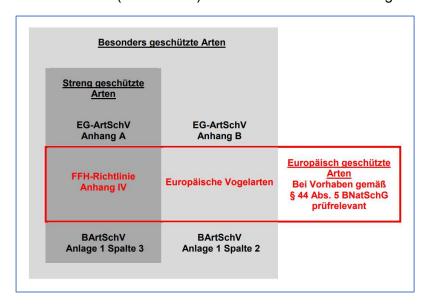
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den geänderten Flächennutzungen. Es sind auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geplanten Nutzungsänderungen, die keine zusätzlichen Störwirkungen mit sich bringen oder zunehmende Störwirkungen bedeuten könnten, keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

2. Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens (bei Vorhaben § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie prüfrelevant. Grundlage bilden die vom LUNG M-V bereitgestellten Tabellen zu in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL und der Arten der Vogelschutzrichtlinie, jeweils ergänzt um neue Artnachweise.

In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die auf Grundlage der spezifischen Lebensraumansprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.



■ Abb. 3
Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projekt- wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstat- bestände
Amphibien				
Bombina bombina	Rotbauchunke	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Bufo calamita	Kreuzkröte	ja]	
Bufotes viridis	Wechselkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Hyla arborea	Laubfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Rana arvalis	Moorfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rana dalmatina	Springfrosch	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Triticus cristatus	Kammmolch	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Fledermäuse				
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Eptesicus nilsonii	Nordfledermaus	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis mystacinus	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Nyctalus noctula	Abendsegler	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Meeressäuger				
Halichoerus grypus	Kegelrobbe	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum	nicht notwendig
Phoca vitulina	Gemeiner Seehund	ja	geeignet	
Phocoena phocoena	Schweinswal	ja		

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projekt- wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstat- bestände	
Landsäuger					
Bison bonasus	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Canis lupus	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig	
Castor fiber	Biber	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Cricetus cricetus	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Felis sylvestris	Wildkatze	ja	_		
Lutra lutra	Fischotter	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Lynx lynx	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Sicista betulina	Waldbirkenmaus	ja			
Ursus arctos	Braunbär	ja			
Weichtiere					
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	ja	scheinlichkeit		
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Libellen					
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	ja	scheinlichkeit		
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	ja	scheinlichkeit		
Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer	ja			
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	ja			
Käfer					
Carabus menetriesi ssp. pacholei	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit, Gebiet nicht als	nicht notwendig	
Cerambyx cerdo	Großer Eichen-/ Heldbock	ja	Lebensraum geeignet		
Cucujus cinnaberinus	Scharlachkäfer	ja			
Dytiscus latissimus	Breitrand	ja			
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	ja			
Lucanus cervus	Hirschkäfer	ja			
Osmoderma eremita	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Falter					
Euphydryas aurinia	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Euphydryas maturna	Eschenscheckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Lopinga achine	Geldringfalter	ja			
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Maculinea arion	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projekt- wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstat- bestände
Rundmäuler		_		
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Lampetra planeri	Bachneunauge	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als	
Petromyzon marinus	Meerneunauge	ja	-Lebensraum geeignet	
Fische				
Acipenser oxyrinchus	Baltischer Stör	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Acipenser sturio	Europäischer Stör	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als	
Alosa alosa	Maifisch	ja	Lebensraum geeignet	
Alosa fallax	Finte	ja	1	
Aspius aspius	Rapfen	ja	1	
Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Cobitis taenia	Steinbeißer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Cottus gobio s.l.	Groppe	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	ja	-Lebensraum geeignet	
Pelecus cultratus	Ziege	ja	1	
Rhodeus amarus	Bitterling	ja	1	
Romanogobio belingi	Stromgründling	ja	1	
Salmo salar	Lachs	ja	1	
Gefäßpflanzen				•
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	ja	keine geeigneten Standortbedingungen	nicht notwendig
Apium repens	Kriechender Sellerie	ja	vorhanden bzw. keine signifikante Auf-	
Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	ja	-tretenswahrscheinlichkeit	
Cypripedium calceolus	Frauenschuh	ja	1	
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	ja	1	
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	ja	_	
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	ja	1	
Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	ja	_	
Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	ja	1	
Moose	•	•	•	•
Dicranum viride	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen	nicht notwendig
Hamatocaulis vernicosus	Firnisglänzendes Sichelmoos	ja	vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Accipiter gentilis	Habicht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Accipiter nisus	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix galericulata	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix sponsa	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alauda arvensis	Feldlerche			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alca torda	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alcedo atthis	Eisvogel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas acuta	Spießente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas clypeata	Löffelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas crecca	Krickente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas penelope	Pfeifente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas platyrhynchos	Stockente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas querquedula	Knäkente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas strepera	Schnatterente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser albifrons	Blessgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser anser	Graugans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser canadensis	Kanadagans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser erythropus	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis	Saatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus campestris	Brachpieper	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus pratensis	Wiesenpieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Baumpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Mauersegler			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
, ,	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
'	Graureiher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya ferina	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Aythya fuligula	Reiherente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya marila	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya nyroca	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bonasa bonasia	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Botaurus stellaris	Rohrdommel	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Branta leucopsis	Weißwangengans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bubo bubo	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bucephala clangula	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Burhinus oedicnemus	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Buteo buteo	Mäusebussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Buteo lagopus	Rauhfußbussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. schinzii			√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. alpina	Alpenstrandläufer Nordischer Alpenstrandläufer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis cannabina	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis carduelis	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis chloris	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis flammea	Birkenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis spinus	Erlenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Certhia familiaris	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia ciconia	Weißstorch	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia nigra	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus cinclus	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circaetus gallicus	Schlangenadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus cyaneus	Komweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus macrourus	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus pygargus	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Coccothraustes coccothraustes	Kembeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba livia f. domestica	Haustaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba oenas	Hohltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba palumbus	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corax	Kolkrabe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus frugilegus	Saatkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Corvus monedula	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Cortunix cortunix	Wachtel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Crex crex	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cuculus canorus	Kuckuck			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus bewickii	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus cygnus	Singschwan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus olor	Höckerschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Delichon urbica	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus major	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus medius	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Dryobates minor	Kleinspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dryocopus martius	Schwarzspecht	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza citrinella	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza hortulana	Ortolan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Emberiza schoeniculus	Rohrammer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Erithacus rubecula	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco peregrinus	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco subbuteo	Baumfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco tinnunculus	Turmfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco vespertinus	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula parva	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fringilla coelebs	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Fringilla montifringilla	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Galerida cristata	Haubenlerche		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinago gallinago	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinula chloropus	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Garrulus glandarius	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Gavia arctica	Prachttaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gavia stellata	Sterntaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Grus grus	Kranich	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haematopus ostralegus	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haliaeetus albicilla	Seeadler	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Himantopus himantopus	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Hippolais icterina	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Ixobrychus minutus	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Jynx torquilla	Wendehals		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Lanius collurio	Neuntöter	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius excubitor	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius minor	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Lanius senator	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus argentatus	Silbermöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Larus canus	Sturmmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus marinus	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus minutus	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus ridibundus	Lachmöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Limosa limosa	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella luscinioides	Rohrschwirl		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella naevia	Feldschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lullula arborea	Heidelerche	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia luscinia	Sprosser			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Luscinia svecica	Blaukehlchen	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta fusca	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta nigra	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergellus albellus	Zwergsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus merganser	Gänsesäger	1		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus serrator	Mittelsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Merops apiaster	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Miliaria calandra	Grauammer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Milvus migrans	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Milvus milvus	Rotmilan	V		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla alba	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla citreola	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla flava	Wiesenschafstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa parva	Zwergschnäpper	✓	/	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa striata	Grauschnäpper	<u> </u>	•	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Netta rufina	Kolbenente				nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher			ja ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Numenius arquata	Großer Brachvogel		√		nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer	-	•	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oriolus oriolus	Pirol			ja	pot. Vorkommen	-
Pandion haliaetus	Fischadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	notwendig
Pandion naliaetus Panurus biarmicus		,		ja		nicht notwendig
	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus ater	Tannenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus caeruleus	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus cristatus	Haubenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus major	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Parus montanus	Weidenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus palustris	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer domesticus	Haussperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer montanus	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Perdix perdix	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pernis apivorus	Wespenbussard	√		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalacrocorax carbo	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phasianus colchicus	Fasan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Philomachus pugnax	Kampfläufer	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus collybita	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus trochilus	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pica pica	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Picus canus	Grauspecht	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Picus viridis	Grünspecht		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Podiceps auritus	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps cristatus	Haubentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps griseigena	Rothalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Prunella modularis	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Psittacula krameri	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rallus aquaticus	Wasserralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Remiz pendulinus	Beutelmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Riparia riparia	Uferschwalbe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola rubetra	Braunkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Scolopax rusticola	Waldschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Serinus serinus	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sitta europaea	Kleiber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna caspia	Raubseeschwalbe	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna hirundo	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Streptopelia decaocto	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Streptopelia turtur	Turteltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Strix aluco	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sturnus vulgaris	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia borin	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia communis	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia curruca	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tadorna tadorna	Brandgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa glareola	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa ochropus	Waldwasserläufer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa totanus	Rotschenkel		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus iliacus	Rotdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus merula	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus philomelos	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus pilaris	Wacholderdrossel		√	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus viscivorus	Misteldrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Tyto alba	Schleiereule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Upupa epops	Wiedehopf		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Uria aalge	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Vanellus vanellus	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebens-

raumansprüche und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

(*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Lebensraumansprüche/ Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

<u>Brutvögel</u> - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen und Mittels optischen Hilfen (Fernglas, Spektiv, Kamera mit Teleobjektiv) überwacht. Es wurden sichtbare Nistplätze und sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt.

<u>Fledermäuse</u> - Es wurde eine Detektorkartierung mit einem Echtzeiterfassungsgerät durchgeführt. Die Bestimmung der Artzugehörigkeit erfolgte mittels Lautanalyse. Die Gebäude wurden auf Quartierhinweise und Gehölze auf Quartierstrukturen überprüft.

<u>Amphibien</u> - Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere nächtliche Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Strahlers und das Verhören. Auf Grund des Fehlens von potentiellen Laichgewässern und der touristischen Nutzung wurden keine Kescher-/Reusenfänge durchgeführt und kamen keine Fangzäune und Bodenfallen zum Einsatz.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Künstliche Verstecke, Fangzäune und Bodenfallen kamen auf Grund der touristischen Nutzung nicht zum Einsatz.

Neben den Arterfassungen wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN - Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019, ornitho.de.



Abb. 4 bis 11 Plangebietsansichten



4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Besiedlungsspuren auf, z. B. Nester von Mehlschwalben. Ein Vorkommen von gebäudebesiedelnden Nischen- und Höhlenbrütern, z. B. Haussperlingen, die oder deren Lebensstätten bei Baumaßnahmen beeinträchtigt werden

könnten, können jedoch nicht ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden.

Die Gehölze weisen keine offensichtlich nutzbaren Höhlungen auf. Eine Nutzung durch Freibrüter ist jedoch möglich. Es sind allerdings keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen, insbesondere die menschliche Präsenz, dies unwahrscheinlich macht. Bei Rodungen in der Brutzeit ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen möglich. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und intensiven Freiflächenpflege ausgeschlossen.

Neben einer Nutzung der Gehölze als Nahrungshabitate, z. B. durch Meisen, ist zu erwarten, dass die Freiflächen ebenfalls zur Nahrungssuche genutzt werden. Da es sich überwiegend um kurzrasige Flächen handelt sind z. B. Amsel, Bachstelze, Buchfink und Hausrotschwanz als Nahrungsgäste zu erwarten. Bei einer Bebauung/Umnutzung gehen entsprechend keine im Siedlungsraum bedeutenden oder gar seltenen Biotoptypen verloren.

Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Glaskollisionen stellen eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln im Siedlungsraum dar.

4.2 Fledermäuse

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere, insbesondere kopfstarker Koloniequartiere auf, die zum Beispiel an Hand von Kotansammlungen oder -anhaftungen erkannt werden könnten. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können hingegen nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten, z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus, sowie Große Abendsegler. Auf Grund des Alt-Baumbestandes können auch Braunes Langohr und *Myotis*-Arten nicht ausgeschlossen werden. Störungen sind hier insbesondere durch intensive Lichtemissionen und Rodungen möglich, die den Charakter des Plangebietes verändern.

4.3 Amphibien

Im Plangebiet und Umfeld fehlen potentielle Laichgewässer. Eine Einwanderung ist auf Grund der Siedlungsflächen und dem Fehlen von Laichgewässern nur in geringen Umfang und von besonders wanderfreudigen Arten möglich. Das Plangebiet stellt dabei nur einen terrestrischen Lebensraum dar, der z. B. Einzelindividuen zur Überwinterung dienen könnte. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und damit verbundenen Pflegemaßnahmen ist durch die neuen Planungen eine zusätzliche Beeinträchtigung oder eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.

4.4 Reptilien

Auf Grund der bestehenden Nutzungen handelt es sich hier um einen nicht gut geeigneten Lebensraum für Reptilien. Es konnten auch keine Reptilienvorkommen festgestellt werden. Auf Grund der kurzen Erfassungszeitraumes ist ein sicherer Ausschluss jedoch nicht möglich. Auf Grund des Alt-Baumbestandes ist v. a. ein Auftreten der Waldeidechse zu erwarten. Durch die neuen Planungen sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Reptilien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.

4.5 Weitere Arten/Artengruppen

Xylobionte Käfer

Geschützte xylobionte Käferarten können auf Grund des Fehlens von geeigneten Strukturen in den vorhandenen Gehölzen ausgeschlossen werden.

Falter

Die typischen Futterpflanzen hier verbreiteter geschützter Falterarten bzw. deren Raupen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Auf Grund der Ortslage und Biotopausstattung ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen/Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Erhaltung des Alt-Baumbestandes

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

VM3 Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

VM4 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

VM5 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neu- oder Umbauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkonoder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM6 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden bei Neu-/Umbau oder Erneuerung auf das notwendige Maß reduziert und es werden insektenbzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel,
 Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten,
 möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

5.2 CEF-Maßnahmen

Derzeit sind keine Maßnahmen erforderlich.

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

<u>Schädigungsverbot</u>: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

<u>Störungsverbot</u>: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: ⊠ nachgewiesen ⊠ potenziell möglich

Lokale Population:

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Besiedlungsspuren auf, z. B. Nester von Mehlschwalben. Ein Vorkommen von gebäudebesiedelnden Nischen- und Höhlenbrütern, z. B. Haussperlingen, die oder deren Lebensstätten bei Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, können jedoch nicht ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden.

Die Gehölze weisen keine offensichtlich nutzbaren Höhlungen auf. Eine Nutzung durch Freibrüter ist jedoch möglich. Es sind allerdings keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen, insbesondere die menschliche Präsenz, dies unwahrscheinlich macht. Bei Rodungen in der Brutzeit ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und intensiven Freiflächenpflege ausgeschlossen.

Neben einer Nutzung der Gehölze als Nahrungshabitate, z. B. durch Meisen, ist zu erwarten, dass die Freiflächen ebenfalls zur Nahrungssuche genutzt werden. Da es sich überwiegend um kurzrasige Flächen handelt sind z. B. Amsel, Bachstelze, Buchfink und Hausrotschwanz als Nahrungsgäste zu erwarten. Bei einer Bebauung/Umnutzung gehen entsprechend keine im Siedlungsraum bedeutenden oder gar seltenen Biotoptypen verloren.

Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Glaskollisionen stellen eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln im Siedlungsraum dar.

Der **Erhaltungszustand** der **Iokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden. Es konnten im Plangebiet nur Nahrungsgäste festgestellt werden.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Baumaßnahmen an Gebäuden können während der Brutzeit Gelege zerstört und Nestlinge getötet werden. Bei Gehölzrodungen während der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen. Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

18.09.2024

Sa	mmelsteckbrief Vögel
	Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL
	Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.
	Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neu- oder Umbauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -
	Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein
	Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen sind durch die geplanten Nutzungsänderungen keine erheblichen Störungen zu erwarten, d. h. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ auswirken könnten. Lediglich umfangreiche Rodungen, die den Charakter der Fläche massiv verändern, könnten sich erheblich auswirken. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Erhaltung des Alt-Baumbestandes Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern. CEF-Maßnahmen erforderlich: - Störungsverbot ist erfüllt: ja nein
2.3	Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Bei Baumaßnahmen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Bei Gehölzrodungen während der Brutzeit kann zur Zerstörung von saisonal geschützten Lebensstätten kommen.
	Bei der Rodung von Gehölzen mit Höhlungen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien. Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbots-

18.09.2024

Sammelsteckbrief Vögel
Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL
tatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
<u>Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden</u> Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.
Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.
CEF-Maßnahmen erforderlich: -
Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

<u>Schädigungsverbot</u>: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

<u>Störungsverbot</u>: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL 1 Grundinformationen Arten im UG: Nachgewiesen Notenziell möglich Lokale Population: Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere, insbesondere kopfstarker Koloniequartiere auf, die zum Beispiel an Hand von Kotansammlungen oder -anhaftungen erkannt werden könnten. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können hingegen nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber

18.09.2024

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten, z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus, sowie Große Abendsegler. Auf Grund des Alt-Baumbestandes können auch Braunes Langohr und *Myotis-*Arten nicht ausgeschlossen werden. Störungen sind hier insbesondere durch intensive Lichtemissionen und Rodungen möglich, die den Charakter des Plangebietes verändern.

Der **Erhaltungszustand** der **Iokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der festgestellten und zu erwartenden Arten wie folgt bewertet: Braunes Langohr, Zwerg-, Mücken- und Fransenfledermaus – günstig; Großer Abendsegler, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus – ungünstig-unzureichend.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen an Gebäuden möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

Ökologische Baubegleitung

22	Tötungsverbot ist erfüllt:	ja 	is. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -		-
) eine ökologi	nden wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaß- ische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Ver- len.

Sa	mmelsteckbrief Fledermäuse					
	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL					
	Erhebliche Störungen sind durch den dauerhaften Verlust von Jagdhabitaten und durch intensive Lichtemissionen im möglich.					
	<u>Erhaltung des Alt-Baumbestandes</u> Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern.					
	<u>Minimierung von Lichtemissionen</u> Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.					
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -					
	Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein					
2.3	Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG					
	Bei Baumaßnahmen an Gebäuden können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Bei der Rodung von Gehölzen mit Höhlungen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen.					
	Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich. Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.					
	Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.					
	Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.					
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -					
	Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein					

18.09.2024

6.2.2 Amphibien und Reptilien

Sa	ammelsteckbrief Amphibien und Reptilien
	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL
1	Grundinformationen
	Arten im UG: ⊠ nachgewiesen □ potenziell möglich
	Lokale Population: Im Plangebiet und Umfeld fehlen potentielle Laichgewässer. Eine Einwanderung ist auf Grund der Siedlungsflächen und dem Fehlen von Laichgewässern nur in geringen Umfang und von besonders wanderfreudigen Arten möglich. Das Plangebiet stellt dabei nur einen terrestrischen Lebensraum dar, der z. B. Einzelindividuen zur Überwinterung dienen könnte. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und damit verbundenen Pflegemaßnahmen ist durch die neuen Planungen eine zusätzliche Beeinträchtigung oder eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. Auf Grund der bestehenden Nutzungen handelt es sich hier um einen nicht gut geeigneten Lebensraum für Reptilien. Es konnten auch keine Reptilienvorkommen festgestellt werden. Auf Grund der kurzen Erfassungszeitraumes ist ein sicherer Ausschluss jedoch nicht möglich. Auf Grund des Alt-Baumbestandes ist v. a. ein Auftreten der Waldeidechse zu erwarten. Durch die neuen Planungen sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Reptilien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.
	Der Erhaltungszustand der Iokalen Population kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.
2.1	Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Vermeidung von Kleintierfallen Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden. CEF-Maßnahmen erforderlich: -
	Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja
2.2	Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Vermeidung von Kleintierfallen Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

Sammelsteckbrief Amphibien und Reptilien								
				Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL				
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -							
	Störungsverbot ist erfüllt:	☐ ja	⊠ nein					
2.3	2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Ein Verlust von essentiellen Lebensstätten ist auf Grund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen.							
	☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen ei	rforderlich: -						
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -							
	Schädigungsverbot ist erfüllt:	☐ ja	⊠ nein					

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Waldeidechse und
- Blindschleiche.

Eine Erhöhung des Lebensrisikos liegt auf Grund der bestehenden Nutzungen durch die geplanten Nutzungsänderungen nicht vor bzw. mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann der hinreichende Schutz auch dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBI. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) geändert.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBI. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBI. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tierund Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie, ABI. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABI. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABI. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABI. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

Schiemenz, H. & Günther, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methoden-standards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/ script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: http://www.feldherpetologie.de/atlas

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.06.2025 - 04.07.2025

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Vorentwurfsfassung von 02-2025

- Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablonen von 02-2025
- Begründung von 02-2025
 - TEIL1
 Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung
- Anlage Begründung
 Präsentationunterlagen zum Städtebaulichen Konzept
- Checkliste für die Umweltprüfung

Bekanntmachungsvermerk: Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage https://www.amtusedom.de am 15.05.2025



über den Bebauungsplan Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz TEXT (TEIL B) Waterbeland/Bitten and § 20 Abs. 1 (World Strau Scheung vor Gefahren dech Wisswurf oder Molitional bei der

Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz





ch/moterialen	Acc	sicht gestellt.	georgion service	O HOLE				
oftanglacaden aus verlikalen Hajkisminuktionen mit Bonkgewächsen und urchsichtige Moterialien								
John Dige Maleriales Scheindeckung	10	Cereindiste Se deturgionnich de		N. 26 K	die fotsa	10 DH	Semende Schert	
suphtoch/Gchen sinsinur suitistig	Arr	retung solvestage botof Nr. 38 vom 24	r Stellpillten Eftellpiol AEF 2007) mit den ok eneliger Delpiilden für	ain gen	von zz. otenen les	in sti	n sx Schoffung. (ŝ
indopti und Metatemdeckungen. densire tegrinungen.			earlin redrain o	Contract of	maje are.			
denive tegrinungen.	3.	beelmoschutz						
Nieungen Internet African	00	the Manager of State	ion beine Bow and Ka					
Doctheropen defundelripiditen, beronkplotten und Höbtenopenderen,	Moi	h pegenvärligen johann jakansk fil	teremisters and a	n Mang	etier teine	Bodeno Money	tentrole betonn sind frinands if	
id Broledung mit Bohr oder Kumbohr. Witeenlagen	Do jedoch jedenter Funde im Florgebert ambelod werden können, sind folgende Her beschiert. Der flegen von Bräckstellen all 8. Holchen vorher schriftlich und verbrallich der Der flegen von Bräckstellen all 8. Holchen vorher schriftlich und verbrallich der Derstragschutzelndebe und dem Landessen 10: falte und Derstragsgege sinzunige während der Schriftlich Soberfund ("Innerschalben," Seinsterungen, Mouren, ind							
n werden moximal zwei heistehende Werbeanlagen im Bereich der beiden Zufahrten zum	+2	need der Brootse	iten Boderfunde	knereck	Hober, 24	insettun	ger, Mouers, In	
riminater Anschriftone von jawait mos. 200 m². eoninge: aur beseichnung des Besch ist frach out der Presede celer on Schriftung auf der	1404	ser. Hobsomhuktiv	onen Bedattinge	n. Ske	ketmode.		ud) oder	
warrage air beauthring des beons in roch our bei rochoe deur de schinnig out der Utbeg	7	des Destarablish	ingeseties des Lor	der, M	NUMBER OF	\$100 per	men Elito I	
re Weteoriagen wit graiten, beweglichen sowie wechsendem (icht sind unzultteig.	• delinació del sociopiscio gobernacio (primercisacion, sinariotimigas, Moules, into indexe, indicionin/sicroco, faciotamingon, Baldemera, Aniceau indi), odor ci facialiminificativi que historiaminificativi per indicioni pe							
Ole Striesenblike Aldelbehiller			oder orfolige Zeuge statete and gem. S					
St Alie. 1 Nr. S Elleu O M-V)	Des	fund and die fun	citatele and gen. §	11 Apr	3 05/20		unverbrüehem (
Er bewegliche Abfalbendter and insertials der privaten Grundstücksfachen orausides In Neille Einterungen mit Eingürung ab absochtmen, dass diese von den öffertlichen	om			530ge 5	och 13gan) cer A	2100	
Schennicht druebbarskid.	4.	kondschoftsschult	rgeblet					
*******	Ban	nicha des Plongebiel	fesibefinden sich im b ng vom 1901, 1995 (ve	mbaha	Fex? Vigel	Jan 2100	d Brandom met haufte	4
ritiedungen St. Atol. 7 Nr. 5 (Bost) M-V)								
dere Einlitedung des Prongetsietes sind nur sulbeig: Internationale Metabolistisserium								
listeker Millesige Metolig/Herolume if Noturdelnen verfolfte Gobignen,	de	s besonderen Schul	terrori i curritorio,/or	, indeed	molere, we	m sie d	en Hoturhousheit :	
	5/20	constitution making	rhachtgen oder so is befinden sich be Kohnen des Norwer	mah m	E deducti	Serior Tel	this poer her	٥
ecken oue heimlechen Gehölten.	Gn	ndificial@ches. In:	Bohmen des Nonvert	ohrens v		nohneo	ponehmigung vom	
ndrumaseri Albiharben	ini	anderior behavior per	lokel geolofit.					
M (BulO M 1)		Sweethicher Ge	AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF					
	804			m (pem	moen in all	ner Höne	von 1,36 Meter	
widig handelt, war den Gestallungsvoschaften gemöß Text (fel 8) il, flunkre 1 bis 3 vandtröch. Dag Juwitschanstallt.	0.9	sedent sind gembb	518 NoticeAG ALV empressionen Detob	geschi	tri. Norma	in was	gemäß Lander-	4
and resembles.	794	Bear Stream near his		Marian.	constant	Day N	ortices because	
mgrwiddigkeit konn gernöll § 94 Abx. 3 LibouO to V mit einer Geldbulle bis au 500,000 € gelahndet								
	Sec	Folkagen von gece	risich geschützten Bö untliesen Nichard hat	umen un	remelaba	. In eine	Assorbine vom p	
	Total Control	colonias na feeta	of im Bourne; hutchorn		orester des	London	A Commont	•
laturschutzrochtliche Regelungen auf der Grundlage	4.		des Flangebieles					
isturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage les § 11 Abs. 3 BNofSchG I.V.m. dem Artenschutz								
les § 11 Abs. 3 BNofSchG I.V.m. dem Artenschutz	*	Source Face	des Flangebieles Botanbohar Harra	Evenan	Pennum	Engill	Schalasta	
les § 11 Abs. 3 BNefSchG I.V.m. dem Arterschutz		Numer	Sotasbiller Name	Evengo- g ib.m				
les § 11 Abs. 3 BNofSchG I.V.m. dem Artenschutz	10	Spits-Anorr	Sotarboter Name Acur picturoides	Evenan- e in m	Transport Sing on		STREETSCHAG MY	
les § 11 Abs. 3 BNefSchG I.V.m. dem Arterschutz	10.00	Spito-Ahori Spito-Ahori	Acer picturodes Acer picturodes	7	10 77		\$18405CHG MV Bourson EBook	
ies § 11 Abs. 3 Medischic IV.m. deem Artenschieft mangen des boordeen Annerschause gemöß § 4 Heipford vor ist zeuchten. Ourch die gehonen gleine Kind ist werden vor der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Abs. 3 met stätlich gesetzlichen kein dem Artenschien der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Das 33 met stätlich gesetzlichen keinschien wählichen in franktion nordenmen, besondigigt oder zeutöf erheit (bezonst. 1) bilder zeuton. 2 Mitaron von entderlichen federlichen beschieden in der	100	Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom	Acer plotonoose Acer plotonoose Acer plotonoose Acer plotonoose	***	10 72 70		STRUSONG MV BOUTSON KROS STRUSONG MV	
ies § 11 Abs. 3 Medischic IV.m. deem Artenschieft mangen des boordeen Annerschause gemöß § 4 Heipford vor ist zeuchten. Ourch die gehonen gleine Kind ist werden vor der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Abs. 3 met stätlich gesetzlichen kein dem Artenschien der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Das 33 met stätlich gesetzlichen keinschien wählichen in franktion nordenmen, besondigigt oder zeutöf erheit (bezonst. 1) bilder zeuton. 2 Mitaron von entderlichen federlichen beschieden in der	1.00	Spits-Ahorn Spits-Ahorn Spits-Ahorn Spits-Ahorn	Schallicher Name Acer plotinodes Acer plotinodes Acer plotinodes Acer plotinodes Acer plotinodes	7	70 70 70 70 10		STRUTSCHAG MAY ROUTECH KROSS STRUTSCHAG MAY ROUTECH KROSS	
ies § 11 Abs. 3 Medischic IV.m. deem Artenschieft mangen des boordeen Annerschause gemöß § 4 Heipford vor ist zeuchten. Ourch die gehonen gleine Kind ist werden vor der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Abs. 3 met stätlich gesetzlichen kein dem Artenschien der bil erheiterten der gemöß 17 Abs. 2 Das 33 met stätlich gesetzlichen keinschien wählichen in franktion nordenmen, besondigigt oder zeutöf erheit (bezonst. 1) bilder zeuton. 2 Mitaron von entderlichen federlichen beschieden in der	1.00	Spite-Anoni Spite-Anoni Spite-Anoni Spite-Anoni Spite-Anoni Operational State	Bollanbother Name Actor protomodes Actor protomodes Actor protomodes Actor protomodes Bollan pervision	7	70 79 70 70 70 70		STRUTSCHAG MAY ROUNCOL KERON STRUTSCHAG MAY ROUNCOL KERON STRUTSCHAG MAY	
ies § 11 Ab. 3 NedSch0 U.V.n. dem Artencheur mangen int bezonden inderschung und 4 keinderfach übr 12 keantes Ourn die einem Office keine Veründung dem dem Arten des Schulberschlieben des genoß (7 Abs. 20 k. U. m.) stellte gesichtlich mehre Veründung werden der Schulberschlieben des genoß (7 Abs. 20 k. U. m.) stellte gesichtlich mehretzen, existizieren bezonden verbennen besinderlicht gesichtlichen behandlicht geleich zu der siche Böhrungen keinterzungen und Schulberschlieben bezonden der Schulberschlieben des mehre bei der die Gelöffenbergere ausschließlich in Jahra m. 1. Edition in 26 Prüferschlieben des mehre begreichen der Schulberschlieben des Gelöffenbergere des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben der Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberscha	96. 1* 2 3 4 5	Spits Anon Spits Anon Spits Anon Spits Anon Spits Anon Oper Smits Sine Oper Smits Sine	Bolisebother Name Actor protomodes Actor protomodes Actor protomodes Actor protomodes Boliso pervisios Boliso pervisios	7	70 70 70 10 84 10 96		STREETSCHAG INV BOURSCH, KERON STREETSCHAG INV BOURSCH, KERON STREETSCHAG INV STREETSCHAG INV	
ies § 11 Ab. 3 NedSch0 U.V.n. dem Artencheur mangen int bezonden inderschung und 4 keinderfach übr 12 keantes Ourn die einem Office keine Veründung dem dem Arten des Schulberschlieben des genoß (7 Abs. 20 k. U. m.) stellte gesichtlich mehre Veründung werden der Schulberschlieben des genoß (7 Abs. 20 k. U. m.) stellte gesichtlich mehretzen, existizieren bezonden verbennen besinderlicht gesichtlichen behandlicht geleich zu der siche Böhrungen keinterzungen und Schulberschlieben bezonden der Schulberschlieben des mehre bei der die Gelöffenbergere ausschließlich in Jahra m. 1. Edition in 26 Prüferschlieben des mehre begreichen der Schulberschlieben des Gelöffenbergere des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben der Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberschliebenschliebenschlieben des Schulberscha	96. 2 0 4 5 5 7	Spit-Aom Spit-Aom Spit-Aom Spit-Aom Spit-Aom Cowfinisine Bas Cowfinishe Bas Cowfinishe Bas Cowfinishe Bas	Acer picturosis Acer picturosis Acer picturosis Acer picturosis Acer picturosis Brido perciso Brido perciso Brido perciso	7	70 70 70 70 70 70 70 70 70		STREETSCHAG MV ROUMOUN KROOL STREETSCHAG MV BOUMOUN KROOL STREETSCHAG MV STREETSCHAG MV STREETSCHAG MV	
ies § 11 Abs. 3 Medischic IV.m. deem Artenschieft mangen des bonordeen Annerschause gemöß § 4 Heipford vor ist zeuchten. Gunch die gehonen gleine kinde Nov. deur Wohn nach alle Antensthien der gemöß 17 Abs. 2 Abs. 3 and stätlich geseichlichen keinschlien, Australien und Frankrichen vorheinenen, besoftlichtigt oder zeucht der stätlich geseichlichen keinschlien Australien und der der verheinen vorheinenen, besoftlichtigt oder zeucht der stätlich vor der der der der der der der der der de	9. 1. 2 5 8 8 7 A	Spits Afron Spits Afron Spits Afron Spits Afron Spits Afron Cowlineline Stee Oowlineline Stee Oowlineline Stee	Acer pictinosis Acer pictinosis Acer pictinosis Acer pictinosis Acer pictinosis Milas perskis Britas perskis Britas perskis Britas perskis	# (N. m)	Neg on 10 79 10 H 10 H 10 H 10		STRUTSCHAG MAY BOUNDON KROW STRUTSCHAG MAY BOUNDON KROW STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY	
les § 11 Am. 3 Herdeche U.vm. dem Arterschuld. Mannen des konsterne mehren gewicht der konsterne Querry der Arter der Kristigen der Verlegen der Ve	9. 1. 0 0 x x x x x x x x x x x x x x x x x	Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star Operation Star	Acer pictinodes Acer pictinodes Acer pictinodes Acer pictinodes Acer pictinodes Bendo peridas Bendo peridas Bendo peridas Bendo peridas Bendo peridas	# (h, m)	Neng cm 110 29 110 M 110 M 110 110 110	retry	STRUTSCHAG MAY ROUTED A STRUK STRUTSCHAG MAY ROUTED A STRUK STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY	
les § 11 Am. 3 Herdecho (V.m. dem Arterschuld mangen de konderne men dem general (e. len Arterschuld mennen de konderne mennen dem general) de Arter (dem Arterschuld für den geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne dem den general für der geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne der dem der general für der dem general der der general der dem der dem der general der der der dem general der der dem general der der dem general der der dem dem general der der dem general der der dem general der der dem general dem general der dem general dem	98. 1° 2 0 4 5 5 7 7 10	Spitu-Atom Spitu-Atom	Schmitcher Name Acer pictorocols Acer pictorocols Acer pictorocols Acer pictorocols Acer pictorocols Birtido perolata	7 A B C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Neng cm 110 79 110 M 110 M 110 110 110 110	retry	STRUTSCHAG MAY ROUTED LEROIS STRUTSCHAG MAY BOUTED HAD MAY STRUTSCHAG MAY	
les § 11 Am. 3 Herdecho (V.m. dem Arterschuld mangen de konderne men dem general (e. len Arterschuld mennen de konderne mennen dem general) de Arter (dem Arterschuld für den geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne dem den general für der geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne der dem der general für der dem general der der general der dem der dem der general der der der dem general der der dem general der der dem general der der dem dem general der der dem general der der dem general der der dem general dem general der dem general dem	98. 1° 2 0 4 5 1 7 10 11	Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitu-Acom Spitus-Acom Spit	Acer pictorodes Acer pictorodes Acer pictorodes Acer pictorodes Acer pictorodes Acer pictorodes Bendas pendara	7 A B C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Neg on 10 79 10 H 10 H 10 H 10 H 10 H 10	FETTI	STRUTSCHAG MAY ROUNGON KROSS STRUTSCHAG MAY ROUNGON KROSS STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY STRUTSCHAG MAY	
les § 11 Am. 3 Herdecho (V.m. dem Arterschuld mangen de konderne men dem general (e. len Arterschuld mennen de konderne mennen dem general) de Arter (dem Arterschuld für den geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne dem den general für der geschliche versichen sehnen herderne freiher dem konderne der dem der general für der dem general der der general der dem der dem der general der der der dem general der der dem general der der dem general der der dem dem general der der dem general der der dem general der der dem general dem general der dem general dem	98. 12. 2. 3. 4. 5. 7. 8. 9. 10. 11. 12.	Byzwent Spitz-Anorn Spitz-Anorn Spitz-Anorn Spitz-Anorn Spitz-Anorn OpenStration Op	Situation Name Acer potenties Acer potenties Acer potenties Acer potenties Acer potenties Bello pendas	7 A B B B B B B B B B B B B B B B B B B	Nerg cm 10 79 10 84 110 141 110 110 100 100 100 100 100	FETTI	STRUSTONA INV BOUND LESSON SURESTANDON SUR	
The ST II Also. 2 Medicals (V. M., deem destructive) I was supported to the state of the state	98. 12. 2. 3. 4. 5. 4. 10. 11. 12. 13.	Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Spire-Anom Open/Institute Nam Open/Inst	Bokarischer Nume Acer plotanolest Behälp permäss	7 h h h 7 m n n n n n n n n n n n n n n n n n n	New con 10 79 110 84 110 110 110 110 100 100 100 100 79	FETTI	SIBUSONO MY BURROLLINO SIBUSONO MY BURROLLINO SIBUSONO MY SIBUSONO	
The ST II Also. 2 Medicals (V. M., deem destructive) I was supported to the state of the state	8. 2 2 5 5 5 7 7 8 8 10 11 12 12 13 14	Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Spit-Atom Operations National Operations National Operationa	Situation Nume Acer particulates Acer particulat	7 A B B B B B B B B B B B B B B B B B B	TO T	FETTI	\$18ke50AG MV Borreon 13hos \$18ke50AG MV Borreon 13hos \$18ke50AG MV \$18ke50AG MV \$18ke50AG \$18ke50AG MV \$18ke50AG MV \$18ke5	
The IT I Made I Britished I Virtu dem Arteriochte I von Italian in State I von Italian I von Italian in State I von Italian I vo	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	Sourced Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom Spito-Anom On-Anomaline Site Site Site Site Site Site Site Sit	Notabides Name Ann plotanodes Ann plotanodes Ann plotanodes Ann plotanodes Bella persias	7 A 0 A 7 7 9 A 7 7 9 A 8 A 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Single (In) 100 17	FERING	SIBRISTAN INV BUTTON TRANS SIBRISTAN INV SIBRISTAN INV SIB	
The IT IT ALS I DIRECTION IN the Man determinable The IT IT ALS I DIRECTION IN THE MAN DETERMINED AND THE SECOND IN THE SECOND	10 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Stammed Spits Anom Spits Anom Spits Anom Spits Anom Spits Anom Spits Anom Openfine from Stam Openf	Notabules Name Acer postumotes Acer postumotes Acer postumotes Acer postumotes Acer postumotes Bullan persidas	7 A 0 A 7 7 0 A 7 7 0 A 8 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5	Single (H) 100 110	Filting	\$18x050AG MV BOUNDA LEGOS \$18x050AG MV \$18x050AG MV	
The STATE AND ADMINISTRATION OF THE STATE ADMINISTRATION O	96. 2 2 3 4 5 5 5 7 7 8 8 9 10 11 11 12 12 13 14 12 12 13 14 12 12 13 14 12 12 13 14 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 13 14 12 12 12 13 14 12 12 12 13 14 14 12 12 12 13 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Over-Underland Sket Over-Underland Sket	Nikabida Nara Ani potanoda Ani	7 A 0 A 7 7 0 A 7 7 0 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A	Single (H) 10 10 10 10 10 10 10 1	Filting	\$18x050AG MV Normon 18hos \$18x050AG MV \$18x050AG MV	
The IT I Made I Britished IV m. does determined in the IT I Made I Britished IV m. does determined in the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished IV m. does determine the IT I Made I Britished I Made I Mad	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	Spire-Anoni Spire-	Solandicher Nigere Acur glottenodes Ballab gennäsis	7 A 0 A 7 7 0 A 7 7 0 A 8 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5 A 5	Single (III) 110 1	Fitting	SIBRISTANO MAY ROUTEUN LERNE SIBRISTANO MAY SIBRIST	
The 11 May 1	10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-Morri Spite-	Nikabida Nara Anir potanodri Anir potanodri Anir potanodri Anir potanodri Balay priska Balay pr	7 0 0 7 7 0 7 7 0 8 5 5 5 5 5 5 5	To the test of the	Fitting	SIRROSOAG MAN BOURDA STADE SIRROSOAG MAN BOURDA STADE SIRROSOAG MAN SIRROSOAG MAN	
The 11 May 1	90 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Spite-Anors Occupants Spite	NABBORN NIVE ANY SOSTIMODE MILLO SOSTIMO MILLO	7 0 0 7 7 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Singuise Title T	Fitting	SIRROSOAG MV Rozmot Libras SIRROSOAG MV ROZMOT HISOS SIRROSOAG MV SIRROSOAG MV	
1 (1) And 1 (1)	10 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Spitt-Anom Spitt-Anom Spitt-Anom Spitt-Anom Spitt-Anom Spitt-Anom Open/Indigne Skel	Acer potencies Bethis pencies	# 36.00	Single (H) 100 27 110	FEBRING FEBRIN	\$18x050AG MV BOURDA STANDA SANDA \$18x050AG MV \$18x050AG MV	
1 (1) And 1 (1)	8. 2 2 3 4 5 5 7 10 10 11 12 13 14 15 16 17 18 18 19 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	Rement Spitz-Adors Spitz-Adors Spitz-Adors Spitz-Adors Spitz-Adors Spitz-Adors Spitz-Adors Operification Operification Spitz-Adors Operification Oper	NAZIROJEN NUIVE Acer potenciest Britis persons Briti	7 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	Singuise Title T	FEBRING FEBRIN	STREAM ON THOSE STREAM OF THE STREAM OF THOSE	
1 (1) And 1 (1)	8. 2 2 3 4 5 5 7 10 11 12 13 14 14 15 16 17 18 18 19 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	Parent Selb-Adon Spib-Adon	Included Name And pactition Name	# 36.00	Renga (m) 110 27 110	reting reting	STREETSCHAG VAN STREETSCHAG VAN SOURCE STREETSCHAG VAN SOURCE STREETSCHAG VAN SOURCE STREETSCHAG VAN ST	
1 (1) And 1 (1)	10 10 10 10 10 10 10 10	Receipt Spits Anni Spi	Inclusions Years And potentials And	# hm / / / / / / / / / / / / / / / / / /	Rengion	retrog	STREAM AND	
1 (1) And 1 (1)	10 10 10 10 10 10 10 10	Receipt Selfs Advis 1928 Advis 19	Included Name And pactition Name	7 6 6 6 7 9 9 7 9 8 6 5 5 5 6 6 7 7 9 8 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	Bangs on 110 79 110 79 110 79 110 79 110 70 710	reting Feting Feting Feting Feting	SIRRISTANG MV MANUAL STREET ST	
The state of the s	10 10 10 10 10 10 10 10	Recent September	фонводне Чиния Амер возможения Амер возможения Амер возможения Амер возможения Амер возможения Вина розможения	#3mm / / / / / / / / / / / / / / / / / /	Reng cm Text	Pring	SPECTSONG MV PROPERTY OF THE P	
1 To 10.3 THE OWNER OF THE AMERICAN TO A STATE O	10 10 10 10 10 10 10 10	Receipt Self-Advir State Advir State Advir State Advir State Advir State Advir Self-Advir Self-Advi	Влемович Компо Алея расположен Алея расположен Алея расположен Алея расположен Алея расположен Алея расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен Бальа расположен	7 6 6 6 7 9 9 7 9 8 6 5 5 5 6 6 7 7 9 8 8 8 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	The control of the	reting Feting	SIRRISTANG MV MANUAL STREET ST	
The control of the co	10 10 10 10 10 10 10 10	Recent	Includios trans Acer accorded Acer		Bang cm	reting Feting	STREETS AND WAY TO STREET AND WAY THE STREE	
The state of the s	12 2 3 4 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Parement Series Annual Series	Boldesicker Warre Acer actionome Acer actionome Acer actionome Acer actionome Acer actionome Acer actionome Bolds approximate Bolds approx	#3mm / / / / / / / / / / / / / / / / / /	Barris (III)	reling Felorg Fe	STREET, AND STREET	
The state of the s	12 2 3 4 4 5 5 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Recent Section 1	Richardon Name Acra postumona Acra p	# h	Marie Con	Feing	STREETS AND WAY TO THE TOTAL THREE STREETS AND WAY TO THREE STREETS AND WAY THREETS AND WAY TO THREE STREETS AND WAY THREETS AND WAY TH	
The control of the co	12 2 3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Parent Force of the Control of the C	Roberton Name Acra extensions		Barris (III)	reting	SIBERTONG WY ROUND STREET GENERAL ST	
The state of the s	12 2 3 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Parenti Victorio III de la Constitución de la Const	Schedules Variet Acts addresses Variet Acts addresses Acts address	#0mm	New (West) New	reting	STRUCTOR OF WY	
The control of the co	12 2 3 4 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Recent Section 1	Richardon Name Ace protections Ace protection Ace protec	# h h h h h h h h h h h h h h h h h h h	New year	Feirg	\$ (Mantiso AG New York Control (1990) Mantiso	
The second secon	12 2 3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Section 1 Sectio	Schedules Ware Acts according to the control of th	# hm 7	New year	reing reing fring fring reing	\$18 MISSON ON WAY TO THE CONTROL OF	
The second secon	2 2 3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Received September 1 September	Schedules Variat Act and Controlled Act and Schedules Act and Sche	# h	New year	reing reing fring fring reing	STRUCTOR OF WAR AND	
The second secon	2 2 3 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Society States of the Control of the	Schedules Variat Act and Controlled Act and Controlled Act and additional Act and additio	# hm 7	New year New year	reing reing fring fring reing	STREET, STREET	
The second secon	1	Society September 1 September	Octabilities Name Act an Octabilities Name Act and Controlled Act and Institution Act	# h	New year	reing reing fring fring reing	SEMENAND BAY SEMENAND BAY SEMENAND SEME	
The second secon	1	Section of the Control of the Contro	Scheduler Variat Act and Controller Act and Scheduler Act and Sched	# hm / h / h / h / h / h / h / r / r / h / h	New year New year	reing reing fring fring reing	IRREGIONO DAY FROM THE PROPERTY OF THE PROPER	
The second secon	** 2 2 3 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Received (Sept. Action 1992) and the Sept. Action 1992 and 1992 an	Scheduler Variat Act of Controller Act of Contro	# ham for the first of the firs	New year New year	reing reing fring fring reing	Specificació (LA) de la company de la compan	
The second secon	10 10 10 10 10 10 10 10	Source Spice Andron Spice	Britain Name Act an Octomolos Act and	# hm / h / h / h / h / h / h / r / r / h / h	New year	reing reing fring fring reing	EBERGAND WAY SERVICE AND WAY S	
The second secon	10 10 10 10 10 10 10 10	Recent Spirat Anton	Bulletine Name Acra potentiones Acra pot	# hm / hm	Margin (m) 100	reing reing fring fring reing	CONTROL OF THE PROPERTY OF THE	
The property of the property o	10 10 10 10 10 10 10 10	Received (Fig. 2) Action (Fig.	Bolishine Ware And patiented And And And And And And And An	# ham 7	Manage (M) M) Manage (M)	Fiting	CONTROL OF THE PROPERTY OF THE	
The property of the property o	10 10 10 10 10 10 10 10	Succession Section of the Control of	Bolishine Ware And patiented And And And And And And And An	# ham	Margin (m) 100	Pring Fring	CONTROL OF THE PROPERTY OF THE	

	Retilione			200				
			10					
		Park yours	- 3		100.			
	Gewähnliche Kefer	fina serges	-		100.			
34		Page Newston	7	126		418NoSchab ACK		
	Probacts.		10					
	forexcer.	Fogus Infrestico						
37	Bridgisha	Sees sérvice	-	147		CENSOR NACH		
	DOM: N	Pagus sylvetica	10					
	Earl Booker	Name of the Party of	10			STERNOLAND MY		
	for buchs	Consultation (Control	77					
	for evolve	fagus synotics						
10		Cooks schooling	10	110.110		CERNICIPACING.	_	
		Angua sylvetica	-					
84	Facility Chie	700H NA10TOO				STREET, NACH T		
162	facilities.	Sees schedule	10	107	_	Catalog NAC and		
100		Fagus sylvetica	10			Carefornia sor		
E	FORMACINE.	5004 SA1000	10	197	-	\$18505C5A2.01T		
100	Driftiche.	Same schooling	10	100		District and any		
	randuche	FOOLS NAVOTOD	- 0		_	s/snotchab.ev		
72	ENGRALISM.	Assus severas	- 14	20.6	106/00	\$18505CAA2.NT		
74	Anityche	Fagus sylvetica	10		_			
72	Gewithrighe Bine	NAG perant	1	126	408uno	\$18hotichAD Art		
73		Nationalis	-	126	106,000	\$18605chA3.NO		
	Ge-Ontiche Site	Notice pendula	5				1300	
79		Not depend by	-	110	100,000	STREETS AND ACT	1800	
	forðucha.		10	200	104 mg			
77		Today NAVESTON	10	130	105/100	STREEDS AND ACT		
		Augus sylventiers			Mary			
		Fagur NAHOTOS	10		108/100			
	Earthorne	Copie sylvation	34	340				
	toracou	Fogus NAHOTOD	10					
*80 E	Artemiste für zu :	chitkonpensitoso planearda libima						
	Botonischer Hon			her Name				
	Acid complete		BWO-R					
	Acer pseudoprotorus Betulo pendulo Coronus Betulas			te.				
				cho				
	Conto cotima			icesi				
	Fegus sylvatice		Ect-0.4					
	Aughters reight	Ecros v						
Quecunotur			Staf Scho Elemente					
	Serios oucupar		moneo	100				

pendit § Ale. 1stV.m. § 1s Ale. 3 heads and § 136 sith 136 s houds

Total for the temperapharmativatures cude to the Physiolists and clock the

• The Floring approach imported transcribes for our fluoring opposite degrees to Visional Chemistry (see, Discount agent, Discount and Chemistry (see, Discount Agent) and Chemistry (see, Discount Agent).

di Randuche Paga shistos 10 150 (1810/01/04/03/

Southriche Bess Set de parduit à 157 \$18005CHAS-IN-F

CONTRACTOR AND ADMINISTRATION OF THE PROPERTY Seaton Scients (Mediterburg Vorpommen), sten.

Ulgrund des § 10 des fürgeseidsucher disudBij in der Fosung der Sekannlang nom 05.11.2017 füllt 15. Jahrt. Jahrt gedinger dach Antied 3 des Gesatzes vom 20.12.2020 (RGB. 1 nr. 394), des § lis

Der Auffählungsbechtes zum Beitesungigden M. 24 wurde durch die Gemeinstenschafung des Sau-soder Einzeit um 21 02 2020 getast. Die ondotte Beitenstragtung des Aufbeitungsbeschlusses erfallen Aufrich Veröffertindungen "Leidemer Amhöret" om 21 31 2020.

Die für fraumonitrung und Londosatorung zur
örsäge Delte ist gem
ö
ß § 17 Abs. 1 LPG MV betr
f
ägt.

er Vorenhauf des Bebouungsplanes 14. 24. beziehend ous Plansestraung (bet AJ, Sed (Sel K), Be

grinding. Checidio Sir de Eminologisting and Americantes del manifestation (or only a les les de del vin 98 pm. 1998). In 1997, and 1998, and 1998, and 1998, and 1998, and 1998, and 1998. Advisor letter less based del configuration of manifestation of the configuration of the con

VERFAHRENSVERMERKE

Seebad Scients (Mediterburg Vagommen), don

Stationgraftmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, somligen höger öffentlicher Belonge und Nichtiggemeinden am gegrößt. Dis Sigebeit int mitgefelt worden. Seebood Scharts (MacKenburg Vorpomment), den

Der Stellund des Beldoudrigsbares 16. 24. Derechend aus Prasesbrinung diel Al. Teir Del 19 und de gloding deschi. Unwellsteil für für Ausgelchkönderung und versichungschlichen Social-tig seine dem versichten, sower in Begonden unseinberungsen Stellung einem sower dem des geweine Versichen der by Barry file. Making places in 25 is sentence on Presidence policy of the Verification of the Verification of the Verification of the Verification in the Verification of American of Ame

AUSLEGUNGSEXEMPLAR				
Varentworkforwing	00-2025	Hogh		
Dan market	Contract	Commissional		

STANDORTANGABEN

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10 000

hvorbfassing	00-2005	Hogh	Longholf	
ngrahose	Dolum	Georgichant	Beorbeit	

Safzung der Gemeinde Seebad ückeritz

über den Bebauungsplan Nr. 24

"Hudewold Family Resort & SPA"

Ückerit

an der Straße Am Sportplatz



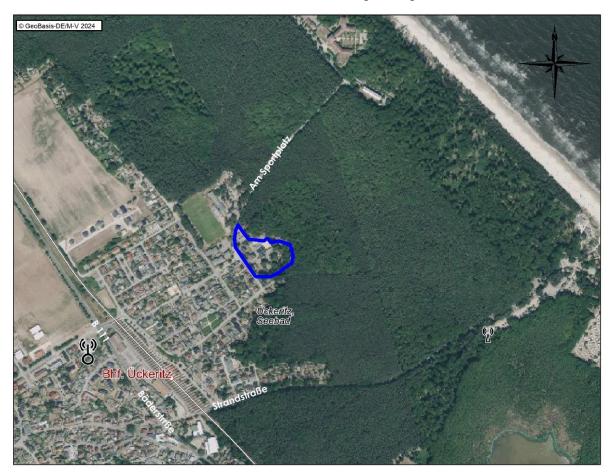


Mecklenburg-Vorpommern Landkreis Vorpommern-Greifswald Amt Usedom Süd

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße *Am Sportplatz*



VORENTWURFSFASSUNG VON 02-2025

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	<u>BEGRÜNDUNG</u>	
	gemäß § 2a Nr. 1 BauGB	

		3 -	Seite
1.0	EINLE	ITUNG	4 - 16
	1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
	1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 9
	1.3	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	10
	1.4	Flächennutzungsplan	11 - 12
	1.5	Belange des Natur- und Umweltschutzes	12 - 13
	1.6	Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	13 - 14
	1.7	Rechtsgrundlagen	15 - 16
2.0		EBAULICHES KONZEPT setzt durch Präsentationunterlagen	17
3.0	PLAN	INHALT UND FESTSETZUNGEN	18 - 35
	3.1.2	Planungsrechtliche Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise und Baugrenzen Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Caragon sowie für Nebengalagen	18 - 27 18 - 21 22 - 23
		Carports und Garagen sowie für Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Plangebietes Verkehrsflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege	24 25
	2.0	und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25 - 27
	3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27 - 28
	3.3	Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	29 - 30
	3.4	Hinweise	31 - 35

		Seite
4.0	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	36
5.0	SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	37

ANLAGE

Präsentationunterlagen zum Städtebaulichen Konzept

TEIL 2 UMWELTBERICHT

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB
Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung
Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

FACHGUTACHTEN

• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 09-2024

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat nach der Wende den Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz" aufgestellt, der am 13.02.1998 in Kraft getreten ist.

Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Grundstücken, die ehemals als Ferienlager genutzt wurden sowie zur Sicherung des Standortes für den gemeindlichen Sportplatz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 ist als "Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr" festgesetzt und in die Teilplangebiete SO 1 bis SO 3 untergliedert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 5.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigte ein Interessent im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ein Hotel zu errichten. Dementsprechend wurde in der Ursprungsplanung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO verankert.

Der vormalige Interessent trat jedoch von der Planung zurück und ein neuer Vorhabenträger erwarb das Gebiet, rekonstruierte einen Teil der Bausubstanz und errichtete Ferienhäuser und ein Multifunktionsgebäude.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Jahr 2008 für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 24 die Umwidmung von einem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO vorgenommen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgten im Jahr 2013 Anpassungen an die Zulässigkeit von Nebengebäuden und die Umgestaltung der Freianlagen mit Stellplätzen, Grünanlagen und Flächen für Sport und Spiel.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der touristischen Einrichtungen im Bebauungsplangebiet Nr. 24 vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn.

In den letzten Jahren wurde der Fokus auf den Familientourismus gelegt. Hierzu hat der Tourismusverband MV eine entsprechende Klassifizierung nach "Familienland MV" ausgesprochen.

Um die Beherbergungseinrichtung den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine langfristig nachhaltige Entwicklung der touristischen Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erfordert.

Die aktuellen Planungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Daher wurde im Vorfeld anhand der Darstellung der erforderlichen Plananpassungen mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Technische Bauaufsicht/Bauplanung, die Abstimmung zum Umfang des erforderlichen Planverfahrens durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mitgeteilt, dass die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planungen nicht im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden können, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB empfohlen.

Der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde ein entsprechender Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" einschl. der Kostenübernahmeerklärung vorgelegt.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 01.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (im Folgenden als "Plangebiet" bezeichnet) gefasst.

Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes.

Damit wird den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

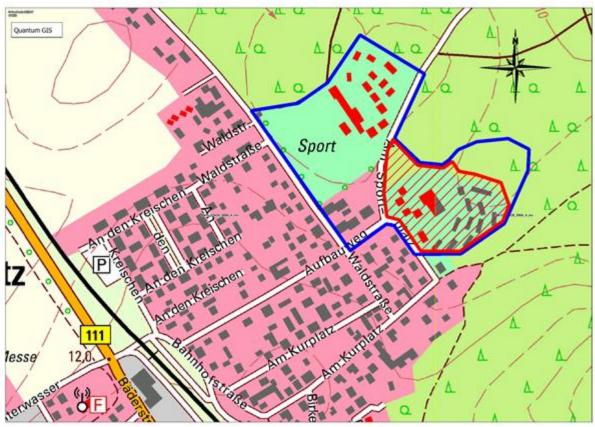
Geographisch liegt das Gemeindegebiet im schmalen Mittelteil der Insel Usedom zwischen Ostsee und Achterwasser.

Es wird durch die Gemeinden Loddin im Nordwesten, Pudagla im Süden und Heringsdorf im Osten begrenzt.

Das Seebad Ückeritz gehört zum Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom. Die Entfernung zum Grundzentrum Heringsdorf beträgt rd. 11 km, zum Mittelzentrum Wolgast rd. 21 km.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz", auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage "Hudewald - Resort" befinden.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" (blaue Umrandung) und des Bebauungsplangebietes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (rot schraffierte Fläche)

Auf den angrenzenden Grundstücken sind folgende Nutzungen zu verzeichnen:

im Norden: Waldflächen,

im Osten: Waldflächen und Wohnbebauung,

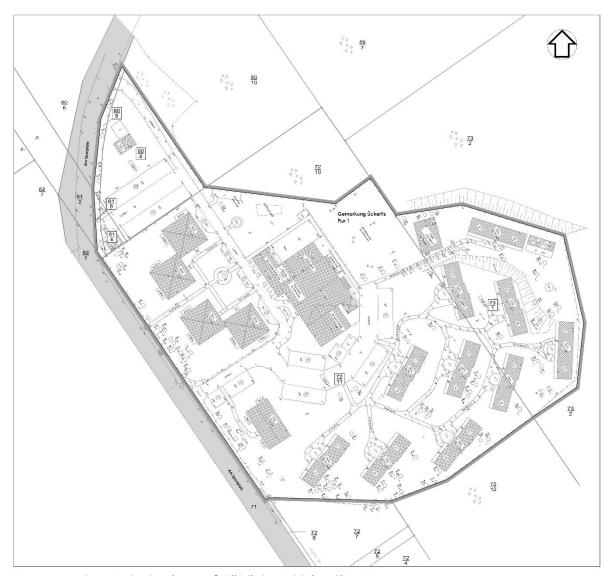
im Süden: Straße Am Sportplatz und sich anschließende Wohn- und Ferienhausbebauung sowie

im Westen: Straße Am Sportplatz, Wohn- und Ferienhausbebauung sowie gemeindlicher Sportplatz

Zum Plangebiet gehören gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Kataster die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 72/11 und 73/1 in der Flur 1 der Gemarkung Ückeritz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Ückeritz begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 50/10, 72/10 und 73/2,
- im Osten durch Flurstück 73/2,
- im Süden durch die Flurstücke 72/7, 72/8 und 72/12 und sowie
- im Westen durch die Flurstücke 60/6,61/2, 62/1 und 71.



Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert)

Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2024 verfasst. Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 14.224 m².

Vorhabenträgerin

Als Vorhabenträgerin fungiert die Betreiberin des Hotels. Sie ist Eigentümerin der in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke 60/8, 61/6, 72/11 und 73/1. Die Flurstücke 60/9 und 61/5 sind Eigentum der Gemeinde.

Im städtebaulichen Vertrag wird der Nachweis der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über v.g. Flurstücke erbracht und Regelungen zur Inanspruchnahme des gemeindlichen Flurstückes 60/9 für die Herstellung der Tiefgaragenzufahrt und den Haltebereich für Entsorgungsfahrzeuge getroffen.

Bestandssituation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Sportplatz aus. Die zum Plangebiet gehörenden Grünflächen entlang der Straße sind von gepflegten Grünanlagen mit Einzelbaumbeständen, wie Birken, verschiedenen Ahorn-Baumarten, Linden und Fichten, geprägt. Die baulichen Anlagen im Plangebiet setzen sich aus den von der Straße sichtbaren fünf zweigeschossigen Bettenhäusern, einem eingeschossigen Multifunktionsgebäude und 11 kleinteiligen eingeschossigen Ferienhäusern im rückwärtigen Bereich zusammen.

Das Mehrzweckgebäude beherbergt im Wesentlichen Lobby, Restaurant, Wellnessbereich mit SPA und Innenpool, Spiel- und Sportzimmer, Gästelounge und Büroräume.

Die Freianlagen der Ferieneinrichtung sind mit Gehölzanpflanzungen und Beeten gestaltet und verfügen über Wegebeziehungen zu den einzelnen Einrichtungen, Parkplätzen, einem Spielplatz, einer Fläche für Sitzpavillons und kleinteilige Nebenanlagen zur Bewirtschaftung.

Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes sind alte Buchenbestände prägend. Zudem befinden sich in den Grünflächen einzeln eingestreute Baumgruppen mit Birken. Sich randständige an der Plangebietsgrenze befindende Kiefern zeigen deutliche Schädigungen und sind teilweise abgängig. Die Grünflächen im Bereich der Gehölzbestände weisen Rasenvegetationen auf, wobei eine kontinuierliche Pflege der Anlagen erkennbar ist.

An die östliche Grenze des Plangebietes schließen Waldflächen an, in denen Buchen und Kiefern dominieren. Der Baumbestand reicht mit den Kronen teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.



Foto 1: Blick auf das Rezeptionsgebäude und ein Bettenhaus. Die Zuwegungen sind gepflastert. Die Freiflächen sind mit Hecken, Strauch- und Gehölzanpflanzungen gestaltet.



Foto 2: Blick von Osten auf das Mehrzweckgebäude und auf die von älteren Buchenbeständen, Rasenvegetationen, Stellplätzen für Pkw sowie Spiel- und Sportanlagen geprägten Freiflächen.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende wesentliche raumordnerische Belange gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind zu berücksichtigen:

Raumstruktur und räumliche Entwicklung

Entsprechend den Raumkategorien der Regional- und Landesplanung liegt die Gemeinde Seebad Ückeritz im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Programmsatz 3.1.3 (3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum**.

"In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden." (Programmsatz gemäß 3.1.3 (4) RREP VP)

Attraktive Angebote für den Gesundheits- und Wellnesstourismus sollen für die Entwicklung Vorpommerns als Gesundheitsregion genutzt werden. (Programmsatz gemäß 3.1.3 (16) RREP VP)

Gemäß Programmsatz 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den **touristischen Siedlungsschwerpunkten** in der Planungsregion Vorpommern.

Entsprechend den Karten der Raumentwicklungsprogramme liegt das Plangebiet außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten Küstenschutz,
- Vorbehaltsgebieten Kompensation,
- Vorbehalts- oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überwiegend als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus I) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Der nördliche Randstreifen des Plangebietes ist als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB gekennzeichnet.

Die betroffenen Flurstücke 72/11 teilweise und 73/1 sind im Waldkataster nicht als Waldflächen geführt. Im Bebauungsplan Nr. 24 erfolgt die Einbeziehung der Flächen in die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung.

Eine kleine westliche Teilfläche ist als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Ruhender Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.



Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 (Umrandung in Blau)

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 24 befinden sich somit noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 24 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen sollen im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die gesamtgemeindliche Entwicklung angepasst werden.

1.5 Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Die 60/8, 60/9, 61/5 61/6 Flurstücke und befinden sich Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die verbleibenden Flurstücke betreffen keine nationalen Schutzgebietsflächen.
- Schutzgebietskulissen eines **Natura 2000-Gebietes** werden durch das Planvorhaben nicht berührt.
- Das Kataster des Landes weist im Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG
 M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Die Belange des **gesetzlichen Gehölzschutzes** gemäß § 18 NatSchAG M-V sind in die Planungen einzustellen. Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Im Zuge der Planungen sind Maßnahmen zu treffen, um den Erhalt gesetzlich geschützter Bäume zu sichern. Maßnahmen zum Baumschutz wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Erforderliche Baumfällungen sind zu begründen und eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt nicht über eine gemeindliche Baumschutzsatzung.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen zu treffen.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wird durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter **Teil 2 der Begründung** erarbeitet.
 - Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Im Umweltbericht ist darzustellen, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich Verluste von Biotopen und Flächenversiegelungen. Betroffen sind bereits anthropogen belastete Biotope bzw. siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Der Biotopverlust macht eine entsprechende Kompensation erforderlich. Es wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, auf deren Grundlage eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt werden.

1.6 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11.2017 (BGBI. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil
 B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)

TEIL 2

Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Konfliktplan

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme wird eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erbrachten, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung und der Funktionserhaltung begegnet werden kann.

Planzeichnung, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 01.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 gefasst und im "Usedomer Amtsblatt" am 21.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Anmerkung:
 - Die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 16.06.2020 den Beschluss GVUe-0696/20 zur Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst. Die Inhalte der 5. Planänderung betrafen lediglich Plananpassungen für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Freianlagen und die Anpassung der Grundflächenzahl. Aufgrund der aktuell umfassend vorgesehenen Plananpassungen und den behördlichen Vorgaben zum Planverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2020 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 24 (Punkt 3) aufgehoben und im Usedomer Amtsblatt am 21.02.2024 bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** ist am **28.02.2024** erfolgt.
- Der vorliegende Vorentwurf von 02-2025, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird den Gremien der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt.
 - Die Vorentwurfsunterlagen sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.
 - Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planverfahren wird mit der Unterzeichnung der Städtebaulichen Verträge zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin, der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

1.7 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBL I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBL I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBI. M-V, S. 546)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBI. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. I Nr. 394)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBI. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBI. M-V, S. 322)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBI. M-V, S. 453)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBI. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBI. M-V, S. 790)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung -WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBI. M-V, S. 808)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt "Der Planung zugrunde liegende Vorschriften" jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden in der Planung folgende örtliche **Bauvorschriften** Berücksichtigung:

- Hauptsatzung der Gemeinde Ückeritz vom 27.09.2023
- Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007)

2.0 STÄDEBAULICHES KONZEPT untersetzt durch Präsentationunterlagen

Bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat die Vorhabenträgerin ein städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Beherbergungseinrichtung erstellt

Dieses Konzept haben die Vorhabenträgerin und der von ihr beauftragte Architekt der Gemeinde im Rahmen des Bauausschusses am 25.05.2023 vorgestellt. Gemäß den aktuellen Planungen sollen attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern angeboten werden, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden.

Teilbereiche der Gastronomie und des Wellnessbereiches sollen öffentlich zugänglich gestaltet werden.

In Umsetzung der Planung werden die vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt.

In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Umwelt- und Kilmaschutz werden die Flächen für den ruhenden Verkehr künftig in einer Tiefgarage eingeordnet und ergänzend Anlagen für erneuerbare Energien und E- Mobilität zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

Die Ferienbungalows im nördlichen Teil des Plangebietes sollen erhalten und insbesondere hinsichtlich der Eingangs- und Terrassengestaltung modernisiert werden.

Die Grundaussagen des städtebaulichen Konzeptes, die den Arbeitsstand des Entwurfsprozesses widerspiegeln, sind informell aus den als **ANLAGE** der Begründung beigefügten Präsentationsunterlagen ersichtlich.

Der Bebauungsplan Nr. 24 stellt eine eigenständige Planung dar, in der aber die städtebaulichen Zielsetzungen der Ursprungsplanung, des Bebauungsplanes Nr. 5 einfließen. Hierzu werden in den folgenden Darstellungen zu den textlichen Festsetzungen entsprechende Verweise aufgenommen.

3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 4. Änderung ist das Bebauungsplangebiet Nr. 24 als SO 3 - Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Kapazitäten wurden mit rd. 80 Ferienwohnungen (a 2- 4 Betten) prognostiziert.

Im Bestand befinden sich 30 Ferienwohnungen und Apartments sowie 10 Doppelbungalows. Die Gesamtkapazität beträgt 156 Betten. Schwimmbad und Wellnessbereich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes nehmen rd.150 m² in Anspruch. Die Gastronomie verfügt über 75 Sitzplätze indoor und 40 Sitzplätze auf der Sommerterrasse. Die Pkw-Stellplätze sind oberirdisch eingeordnet.

Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin werden die Planungsziele zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer vorhandenen Beherbergungseinrichtung angepasst.

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung.

Die Baugebietsentwicklung dient der Stärkung des Seebades Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum.

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung Sonstiger Sondergebiete bedarf es daher im Bebauungsplan einer genauen Definition von Zweckbestimmung und Art der Nutzung.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete müssen so festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungsrichtung eindeutig ersichtlich ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen der Planung ermöglicht.

Allgemein gehaltene Zweckbestimmungen sind ohne konkretisierende Festsetzung nicht ausreichend, da sie breites ein Nutzungsspektrum mit sehr unterschiedlichen schalltechnischen oder verkehrlichen Auswirkungen eröffnen und z.B. bei einem Eigentümerwechsel diesbezügliche Steuerungsmöglichkeiten fehlen.

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind daher detailliert und abschließend festzusetzen, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Der Ausschluss von Nutzungen ist vorzunehmen, wenn diese Nutzungen den Planungszielen zuwiderlaufen.

Für die Sonstigen Sondergebiete wird daher entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen folgender Nutzungskatalog der zulässigen, ausnahmsweise und nicht zulässigen Nutzungen festgelegt:

Zulässige Nutzungen

Geplant ist eine Durchmischung aus Angeboten in Hotelzimmern, Ferienappartements und Ferienwohnungen.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht insgesamt 94 Beherbergungseinheiten, davon rd. 2/3 in Familieneinheiten und 1/3 in Zweibettzimmern, vor. Die Gesamtkapazität wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt.

Die für den Bedarf des Plangebietes erforderlichen Anlagen für

- gastronomische Einrichtungen,
- Wellnessbereich mit Indoor- und Outdoorpool,
- Spiel- und Freizeiteinrichtungen Indoor und Outdoor,
- Lobby, Rezeption und Bar,
- Dienstleistungseinrichtungen wie Kosmetik, Internet, Fahrradverleih,
- Nebenräume zur Bewirtschaftung der Einrichtungen im Plangebiet für Verwaltung, Service, Küchen, Technik, Aufenthalts- und Umkleideräume für Mitarbeiter, Anlieferung, Müllplätze, etc.,
- Außenliegeflächen, Sonnendecks,
- Flächen für den Verkehr wie Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgarage einschl. Anlagen für erneuerbare Energien und E- Mobilität und
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

waren überwiegend bereits zulässiger Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 und werden in die neue Planung überführt.

Die Einordnung einer Tiefgarage mit rd. 102 Stellplätzen wird in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Mit der Einordnung der Stellplätze in der Tiefgarage können die oberirdischen Stellplätze weitestgehend zurückgebaut und in die Gestaltung der Grünanlagen einbezogen werden.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Dauerwohnungen und Einzelhandelseinrichtungen werden i. S. § 1 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Baugebietsflächen für die Dauerwohnnutzung und Einzelhandelseinrichtungen an städtebaulich integrierten Standorten vorhanden.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés und Wettbüros. Diese Nutzungen werden von der Gemeinde ausgeschlossen. Sie gehören in Kerngebiete. Nutzungskonflikte mit den anderen gewerblichen Nutzungen und dem Wohnumfeld werden so ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird für Sonstige Sondergebiete als Obergrenze für die Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 angegeben.

Für das Plangebiet wird die Obergrenze der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,8** festgelegt. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Grades der Überbauung und der anhand des städtebaulichen Konzeptes vorgenommenen Berechnung der GRZ.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Anhand der Neuberechnung der Grundflächenzahl wird die Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Der Gebäudebestand besteht aus den Bettenhäusern mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach und weist Gebäudehöhen von rd. 17,00 m über NHN auf.

Das Mehrzweckgebäude ist eingeschossig mit Pult- und Satteldach. Die Gebäudehöhen differieren entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsbereichen zwischen rd. 7,00 m und 14,70 m über NHN.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich die eingeschossigen Ferienhäuser. Diese sind mit Pultdach angelegt. Die Gebäudehöhen differieren aufgrund des nach Nordosten ansteigenden Geländes zwischen 11,20 m und 12,20 m über NHN.

Aus dem städtebaulichen Konzept ist ersichtlich, dass im Bereich der Bettenhäuser und des Mehrzweckgebäudes eine umfassende Umgestaltung geplant ist.

Hierzu wird das gesamte vordere Baufeld durch eine Tiefgarage unterbaut und eine Bebauung mit einem in sich geschlossenen Gebäudekomplex vorgenommen.

Insgesamt ist der Gebäudekomplex entsprechend den Anforderungen der differenzierten Nutzungen zwischen einem Vollgeschoss und vier Vollgeschossen konzipiert.

Die in 1. und 2. Reihe zur Straße *Am Sportplatz* sichtbaren Bettenhäuser sollen durch ihre Anordnung und übereinstimmende Kubatur sowie den mittig eingeordneten Rezeptions-/Eingangsbereich eine homogene Hauptansicht vermitteln.

Für die Bebauung unmittelbar an der Straße Am Sportplatz werden in der Nutzungsschablone entsprechend dem Bestand maximal zwei Vollgeschosse (II) und einer Gebäudehöhe von maximal 17 m über NHN festgesetzt.

Für die rückwärtig der Straße Am Sportplatz geplanten Teile des Gebäudekomplexes wird gemäß der Nutzungsschablone die Obergrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit vier Vollgeschossen (IV) einschl. der zulässigen Gebäudehöhe (GH) mit 19,50 m über NHN angegeben.

Die Abgrenzung des zulässigen Maßes der Nutzung hinsichtlich der unterschiedlich zulässigen Anzahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.16. der PlanZV) festgelegt.

Gegenüber den Bestandsgebäudehöhen von rd. 17,00 m über NHN an der Straße Am Sportplatz wird mit der Neuüberplanung im rückwärtigen Grundstücksteil eine punktuelle Erhöhung um maximal 2,50 m zugelassen, die im Gesamtkontext der Planung angemessen ist, zur Einordnung der Funktionalitäten und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des Baufeldes soll nicht erfolgen, um den Planern die notwendigen Freiheiten zur Ausgestaltung des architektonischen Entwurfes einzuräumen.

"Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden." (§ 20 BauNVO) Hier legt der § 2 Abs. 6 der LBauO MV folgende Vorschrift fest:

"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben."

Auf dieser Grundlage erfolgt die textliche Festsetzung I.2., wonach die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen, die sich unterhalb der aufgehenden Gebäudeteile befindet, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird.

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe werden punktuell für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 23,00 m über NHN zugelassen.

In der Nutzungsschablone für das hintere Baufeld sind die bestehenden fünf Ferienhäuser erfasst, die unter Berücksichtigung der forstlichen Belange als Entwicklungsflächen ausgewiesen werden dürfen.

Hier wird entsprechend Bestand die Obergrenze der Anzahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

3.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die geplante Bebauung im vorderen Baufeld zur Straße Am Sportplatz ist als zusammenhängender Gebäudekomplex vorgesehen. Lediglich die beiden Bettenhäuser im südlichen Bereich des Baufeldes sind ohne oberirdischen Anschluss an diesen Gebäudekomplex vorgesehen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf höchstens 50 m betragen.

Die baulichen Anlagen des zusammenhängenden Gebäudekomplexes werden eine Länge von 50 m überschreiten.

Aus diesem Grunde wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung in Punkt I.3. entsprechend definiert. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Gemäß § 32 LBauO M-V sind die einzuhaltenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte in den Bereichen, wo sich die Abgrenzung der Baugrenzen nicht an der Bestandsbebauung orientiert, durch eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für das Plangebiet wird im Text (Teil B) unter I.4. festgesetzt, dass die Baugrenzen durch die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen sowie Balkone und Außentreppen überschritten werden dürfen. Dabei ist zu beachten, dass andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften (z.B. einzuhaltende Abstandsflächen) dem nicht entgegenstehen dürfen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Baugrenzen im vorderen Baufeld zur Straße Am Sportplatz wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 4. Änderung übernommen und das aktuelle städtebauliche Konzept in dieses Baufeld eingepasst.

Auch im Bereich der Vorfahrt wurde die Baugrenze für eine ggfs. vorgesehene Überdachung belassen.

Im Plangebiet befinden sich 11 kleinteilige eingeschossige Ferienhäuser.

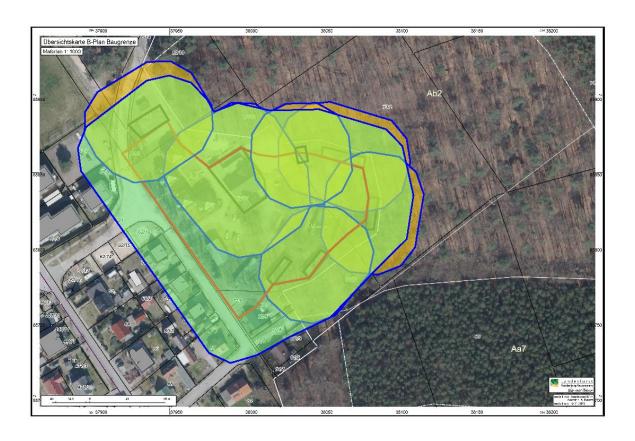
Die 3 Ferienhäuser im Bereich des vorderen Baufeldes werden im Rahmen der Baufreimachung zurückgebaut.

Die verbleibenden 8 Ferienhäuser befinden sich im 30 m – Waldabstand.

Zur Abklärung der forstlichen Belange wurde daher im Vorfeld eine Erörterung mit der zuständigen Forstbehörde durchgeführt.

Nach eingehender Prüfung hat die zuständige Forstbehörde eine Baugrenzenausweisung für die fünf innenliegenden Ferienhäuser in Aussicht gestellt, da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, die den Waldabstand prägt und der Waldabstand durch die Planung nicht verringert wird.

Die zulässige Abgrenzung der Baugrenzen wurde durch die zuständige Forstbehörde gemäß beigefügter Skizze vorgegeben und entsprechend in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.



3.1.3 Festsetzungen für Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen sowie für Nebenanlagen für die Bewirtschaftung des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entsprechend der textlichen Festsetzung I.5. sind die für das Plangebiet erforderlichen Pkw- Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Oberirdische Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Kurzzeitparkplätze gegenzeichneten Flächen im Bereich der Hotelvorfahrt zulässig.

Freistehende Carports und Garagen sind unzulässig.

Damit soll klar geregelt werden, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage einzuordnen sind. In der Tiefgarage sind rd. 102 Pkw- Stellplätze geplant.

Bei der Kapazitätsbemessung wurde die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007) mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge berücksichtigt.

Durch die Einordnung einer Tiefgarage anstelle oberirdischer Stellplätze werden in erheblichem Umfang zusätzliche Versiegelungen vermieden und eine städtebaulich und funktionell attraktivere Gestaltung ermöglicht.

Die Abgrenzung der Außenwand der Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen einschl. der Tiefgaragenzu- und -abfahrt erfolgte auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV.

Gemäß der textlichen Festsetzung I.4. ist die Kellergeschossebene mit Tiefgarage und Nebenräumen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß Text (Teil B). I.1.(2) werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zugelassen.

Folgende Nebenanlagen werden entsprechend dem aktuellen Stand der Planung in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- Im Haltebereich für die Entsorgungsfahrzeuge an der Straße Am Sportplatz, südlich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt, wird eine Nebenanlage zum Abstellen von Abfallcontainern festgelegt.
- An der nördlichen Grenze des Flurstückes 73/1 wird ein vorhandener Schuppen als Nebenanlage zu Lagerzwecken für die Bewirtschaftung der Freiflächen ausgewiesen.

3.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Abgrenzungen zwischen den privaten Grundstücksflächen und der angrenzenden öffentlichen Straße Am Sportplatz im Bereich der Zu- und Abfahrtsbereiche jeweils mit einer öffentlichen Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV) wie folgt differenziert festgesetzt:

Bereich A - B Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Hotelvorfahrt

Bereich C - D Straßenbegrenzungslinie im Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgarage

Als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden innerhalb des Plangebietes die Hotelvorfahrt mit den beidseitig vorgesehenen Kurzzeitparkplätzen, die Tiefgaragenzu- und -abfahrt und der Haltebereich für die Entsorgungsfahrzeuge ausgewiesen.

Gemeinde und Vorhabenträger planen in Verbindung mit der Anlage der Hotelvorfahrt den Übergang vom Hudewald SPA Hotel & Resort zur Straße Am Sportplatz (Flurstück 62/1) durch einen Gehweg zu ergänzen und die Regenentwässerung zu ertüchtigen.

3.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna sowie die naturnahe Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild, welches von den an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbeständen des Küstenwaldes geprägt ist.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich besonders prägnanter älterer Buchenbestand sowie Birken, die den naturnahen Charakter der Ferienanlage unterstreichen. Der Großteil des Baumbestandes weist Stammumfänge von mehr als 100 cm auf und ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die mit einem Erhaltungsgebot unterlegten Bäume sind insbesondere im Zuge der Bauausführung vor Schädigungen zu schützen. Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen und Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Um den naturnahen Charakter der Ferienanlage zu unterstreichen und eine natürliche Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu ermöglichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Die Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Freiflächen der Ferienanlage werden die Aufenthaltsqualität maßgeblich mitbestimmen. Es sind hier unter gestalterischen Gesichtspunkten Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen vorgesehen. Um eine natürliche Einbindung der Freiflächen in dem durch den angrenzenden Küstenwald geprägten Raum zu sichern und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde die Festsetzung getroffen, dass 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind.

In den Freiflächen des Plangebietes sind insgesamt 31 Laubbäume in definierter Pflanzqualität zu pflanzen. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangebiet, die nicht vermieden werden können bzw. aufgrund bestehender Schädigungen erforderlich werden. Mit Verweis auf eine Artenauswahl zu pflanzender Bäume in den Hinweisen zum Text (Teil B) wird sichergestellt, dass Baumarten zur Anwendung kommen, die heimisch und für diesen Standort in der Nähe des Küstenwaldes typisch sind.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Die geplanten Gründächer sind mit einer dauerhaften Gräser-, Kräuter-, Staudenflur zu begrünen und ermöglichen damit eine natürliche Einbindung der Gebäude in das landschaftlich reizvolle Umfeld. Die Verwendung von Photovoltaikanlagen auf den Gründächern ist möglich, wobei die in den Festsetzungen genannten Parameter zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Planung.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)

In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz und großflächige Glasflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Dementsprechend sollen für die **Hauptfassadenflächen** glatte und feinstrukturierte Flächen, Naturmaterialien, Vorhangfassaden aus vertikalen Holzkonstruktionen mit Rankgewächsen und durchsichtige Materialien verwendet werden.

Auf Festlegungen zu den zulässigen Dachneigungen soll aufgrund der gestalterischen Vielfalt der Dachlandschaft verzichtet werden. Hinsichtlich der **Dacheindeckung** werden für die Hauptdachflächen

- Tonzieael

- Kunststoff- und Metalleindeckungen,
- extensive Begrünungen,
- Bekiesungen,
- Glaskonstruktionen,

- Technik für erneuerbare Energien sowie
- für Dachterrassen Betonsteinplatten, Keramikplatten und Holzterrassendielen

zugelassen.

Eindeckungen mit Rohr sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption nicht vorgesehen und sollen zudem aufgrund der hohen Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung unzulässig sein.

Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Zugelassen werden maximal zwei freistehende **Werbeanlagen** im Bereich der beiden Zufahrten zum Plangebiet mit einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,00 m². Die Werbeanlage zur Bezeichnung des Resorts ist flach auf der Fassade oder als Schriftzug auf der Fassade zulässig.

Die **Plätze für bewegliche Abfallbehälter** sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes verhindern. Zu diesem Zweck wird südlich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt ein Nebengebäude zur Lagerung der Abfallbehälter errichtet und durch einen Haltebereich für Entsorgungsfahrzeuge ausgestattet.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Festsetzungen zur Einfriedung sollen nur für die äußeren Grenzen des Plangebietes erfolgen.

Zugelassen werden nur

- blickdurchlässige Metallgitterzäune,
- mit Natursteinen verfüllte Gabionen,
- bepflanzte Natursteinmauern und
- Hecken aus heimischen Gehölzen.

die zu einer landschaftsbezogenen Freiflächengestaltung beitragen.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Nutzungsbereiche durch abwechslungsreiche Freiflächen ohne Einfriedungen harmonisch zusammengeführt.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

3.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg, Görmin, erarbeitet.

Der Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

An den Gebäuden wurden keine offensichtlichen Besiedlungsspuren von **Vogelarten**, wie z.B. Mehlschwalbennester, festgestellt. Nischen- und Höhlenbrüter an den Gebäuden können ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit nicht ausgeschlossen werden.

In den Gehölzen wurden keine als Brutplatz nutzbare Höhlungen für Vögel festgestellt. Eine Nutzung durch Freibrüter ist möglich. Auch die Freiflächen dienen verschiedenen Vogelarten zur Nahrungssuche. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Ferienanlage und der damit verbundenen menschlichen Präsens, kann das Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann.

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere für **Fledermäuse** auf. Dies betrifft kopfstarke Koloniequartiere. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können jedoch nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost tolerante Arten können ganzjährig vorkommen. Somit sind Tötungen, Störungen und Quartierverluste durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen (Höhlungen und Spalten) auf. Gehölzrodungen führen bei Vorhandensein von potenziell nutzbaren Quartieren zur Auslösung von Verbotstatbeständen.

Eine Nutzung der Gehölze und der Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Störungen sind durch Gehölzrodungen und Lichtemissionen möglich.

Laichgewässer für **Amphibien** kommen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor. Ein Einwandern von Einzelindividuen in das Plangebiet zur Überwinterung kann in Gänze nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der damit verbundenen Pflege der Freiflächen wird eingeschätzt, dass sich mit der Umsetzung der Planungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Amphibien ergeben.

Das Vorkommen von **xylobionten Käferarten** kann aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Baumbestand des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Geschützte **Falterarten** und deren Raupen kommen im Plangebiet aufgrund fehlender Futterpflanzen nicht vor.

Mit der Vorgabe von **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres, zulässig. Die gerodeten Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Im Vorfeld der geplanten Rodungen sind Gehölze mit Höhlungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin zu überprüfen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)

Bei Baumaßnahmen **an Bestandsgebäuden** ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine **Besiedlungskontrolle** durchzuführen. Geschützte Lebensstätten sind zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde funktional zu ersetzen. Es sind Bauzeitenregelungen zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um für geschützte Tierarten Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)

Um bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist eine **ökologische Baubegleitung** hinzuzuziehen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neu- und Umbauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) verwendet wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. Bei Neubauten mit mittlerem und hohen Kollisionsrisiko sind Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme VM 4)

Lichtemissionen der Straßen- und Wegebeleuchtungen und der Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

3.4 Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

1. Waldabstandsflächen

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

Das Plangebiet wird von 3 Seiten durch Waldflächen begrenzt.

Der in das Plangebiet reichende 30 m - Waldabstand ist in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einer grün gestrichelten Linie dargestellt.

Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde werden für die durch Bestandsbebauung vorgeprägten Bereiche Unterschreitungen des geforderten Waldabstandes in Aussicht gestellt.

Unter Punkt 3.1.2 ist im Abschnitt überbaubare Grundstücksflächen eine von der zuständigen Forstbehörde erstellte Skizze mit der unter Berücksichtigung der forstlichen Belange zulässigen Abgrenzung der Baugrenzen im Bereich der Ferienhäuser ausgewiesen.

2. Gemeindliche Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 22. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007) mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

Der Nachweis der Stellplätze ist gemäß den in der Anlage zur Stellplatzsatzung in Punkt 6 für Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen festgelegten Richtwerte zu erbringen. Danach ist 1 Stellplatz je 4 Betten (Punkt 6.3) einzuplanen.

Zusätzlich berücksichtigt werden Stellplätze für Angestellte und für die der Öffentlichkeit zugänglichen Einrichtungen wie dem Restaurant.

3. Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

4. Landschaftsschutzgebiet

Die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5 und 61/6, Flur 1 der Gemarkung Ückeritz befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel", das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern. Innerhalb der Schutzgebietsausweisung befinden sich bereits mit siedlungstypischen Nutzungen beanspruchte Grundstücksflächen. Im Rahmen des **Planverfahrens** Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.

5. Gesetzlicher Gehölzschutz

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Bäume im Wald gemäß Landeswaldgesetzt unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Im Plangebiet sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu beachten. Können Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht vermieden werden, ist ein begründeter Fällantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet umzusetzen bzw. Ersatzzahlungen vorzunehmen.

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten gewährleisten soll.

6. Baumbestand des Plangebietes

Der Baumbestand des Plangebietes wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume bestimmt. Die Bäume wurden in der Planzeichnung mit Baumnummern versehen und tabellarisch dargestellt. Der Tabelle sind die Baumarten, die Kronen- und Stammumfänge sowie Eingriffswirkungen durch Fällung und das Ersatzerfordernis zu entnehmen. Eine im Zuge der Neueröffnung der Beherbergungseinrichtung gepflanzte Platane (Baum-Nr. 81) soll erhalten und umgesetzt werden. Zudem ist die Fällung von zwei Kiefern erforderlich, die bereits abgängig sind. Für diese Bäume wurde kein Ersatzerfordernis ausgewiesen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
1*	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	7	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
2	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
3	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	8	110		§18NatSchAG M-V	
4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	6	94		Baumsch.komp.erlass	
5	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
6	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	141		§18NatSchAG M-V	
7	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
8	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	110		§18NatSchAG M-V	
9	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126		§18NatSchAG M-V	
10	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	126		§18NatSchAG M-V	
11	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§ 18NatSchAG M-V	
12	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	79		Baumsch.komp.erlass	
13	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	79		Baumsch.komp.erlass	
14	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	94		Baumsch.komp.erlass	
15	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
16	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	10	60_60	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
17	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§18NatSchAG M-V	
18	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
19	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
20	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	9	188		§18NatSchAG M-V	
21	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	8	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
22	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126_126_60		§18NatSchAG M-V	
23	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	12	188		§18NatSchAG M-V	
24	Stech-Fichte	Picea pungens	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
25	Stech-Fichte	Picea pungens	6	173	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
26	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
27	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	3	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
28	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	8	173	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
29	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	141	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
30	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	63	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
31	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
32	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	3	79	Fällung	Baumsch.komp.erlass	1 Baum
33*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	63		Baumsch.komp.erlass	
34	Stiel-Eiche	Quercus robur	14	251		§18NatSchAG M-V	
35*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	126		§18NatSchAG M-V	
36*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	94		Baumsch.komp.erlass	
37*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	94		Baumsch.komp.erlass	
38*	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	7	141		§18NatSchAG M-V	
39	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	4	94		Baumsch.komp.erlass	

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
40	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
41	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110		§18NatSchAG M-V	
42	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	94_94		§18NatSchAG M-V	
43	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	2	63		Baumsch.komp.erlass	
44	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188		§18NatSchAG M-V	
45	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	4	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
46	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188		§18NatSchAG M-V	
47	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	110		§18NatSchAG M-V	
48	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	157		§18NatSchAG M-V	
49	Rot-Buche	Fagus sylvatica	14	283		§18NatSchAG M-V	
50	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	220		§18NatSchAG M-V	
51	Rot-Buche	Fagus sylvatica	15	314		§18NatSchAG M-V	
52	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	5	157	abg.	§18NatSchAG M-V	
53	Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris	4	126	abg.	§18NatSchAG M-V	
54	Rot-Buche	Fagus sylvatica	7	126		§18NatSchAG M-V	
55	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	220		§18NatSchAG M-V	
56	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
57	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
58	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
59	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
60	Rot-Buche	Fagus sylvatica	11	157		§18NatSchAG M-V	
61	Rot-Buche	Fagus sylvatica	8	157		§18NatSchAG M-V	
62	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	110_110		§18NatSchAG M-V	
63	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
64	Rot-Buche	Fagus sylvatica	9	141		§18NatSchAG M-V	
65	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
66	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
67	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	157		§18NatSchAG M-V	
68	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	188		§18NatSchAG M-V	
69	Rot-Buche	Fagus sylvatica	13	251		§18NatSchAG M-V	
70	Rot-Buche	Fagus sylvatica	16	314	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
71	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	220	Ŭ.	§18NatSchAG M-V	
72	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
73	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	6	126	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
74	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
75	Gewöhnliche Birke	Betula pendula	5	110	Fällung	§18NatSchAG M-V	1 Baum
76	Rot-Buche	Fagus sylvatica	12	220	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
77	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	188	Fällung	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
78	Rot-Buche	Fagus sylvatica	8	141	Fällung	§ 18NatSchAG M-V	1 Baum
79	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	251	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
80	Rot-Buche	Fagus sylvatica	14	345	Fällung	§18NatSchAG M-V	3 Bäume
81	Bastard-Platane	Platanus x hispanica	6	72	Umpfl.	Baumsch.komp.erlass	
82	Rot-Buche	Fagus sylvatica	10	251	Erhalt	§18NatSchAG M-V	

7. Artenliste für zu pflanzende Bäume

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde in den Hinweisen zum Text (Teil B) eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baumarten gewährleisten soll.

8. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzulegen. Aufgrund der Bestandssituation, der festgesetzten Grundflächenzahl und einer ersten Einschätzung der Eingriffswirkungen wird der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden können.

Es wird klargestellt, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu übernehmen hat.

9. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) im Amt "Usedom Süd" in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt, eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

4.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind über den Bestand an Gebäuden und Verkehrsanlagen hinaus funktionale Verluste von Biotopbeständen und Einzelbäumen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Zur Ermittlung des Ersatzerfordernisses aufgrund der erforderlichen Fällung von gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V anzuwenden. Hierzu erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine gesonderte Betrachtung.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.

5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Tourismusstandortes handelt, liegen die Medien der Ver- und Entsorgung bereits an.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Verfahren hinsichtlich des Bestandes abgefragt.

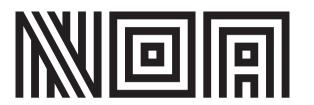
Für notwendige Erweiterungen der medienseitigen Erschließung oder Umverlegungen hat die Vorhagenträgerin mit dem jeweiligen Träger der Verund Entsorgung Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Die Kosten der Erschließung trägt die Vorhabenträgerin

Dies schließt auch Maßnahmen der Sicherung der Löschwasserversorgung ein, soweit dies zur Objektsicherung notwendig ist.

Seebad Ückeritz im Februar 2025

Der Bürgermeister



Bebauungsvorschlag zum B-Plan



Hudewald

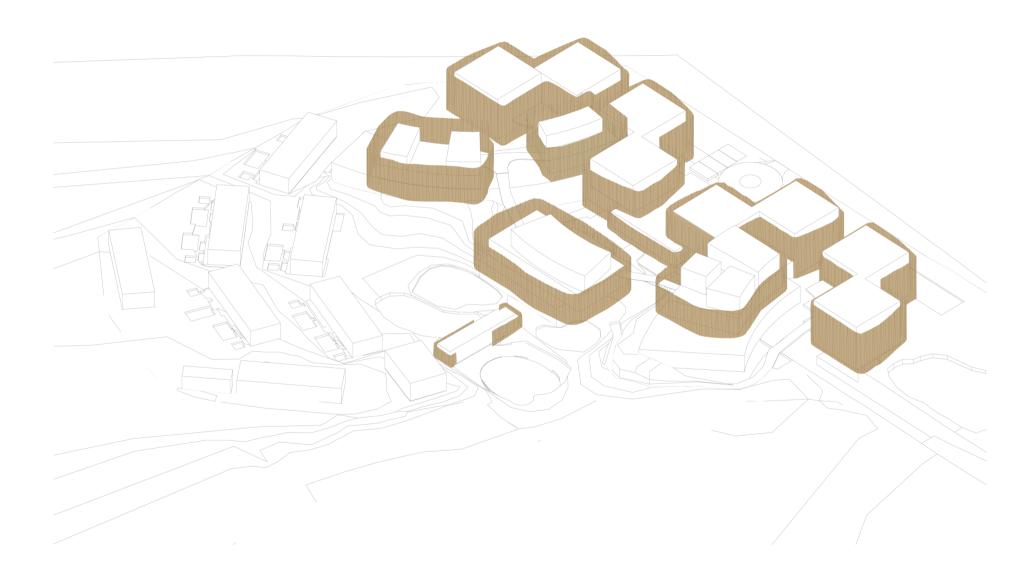
Usedom (DE) 18 Oktober 2024



JUNIOR SUITE/ZIMMER HAUS 5-8 ZIMMER SAUNEN FAMILY SUITE HAUS 1-4 BUNGALOW TREATMENTS WELLNESSBEREICH FINE DINING 04 VERWALTUNG 07 WELLNESS & SPA 10 MITARBEITER UNTERKUNFT ZIMMER VERBINDUNGSFLÄCHEN 05 GASTRONOMIE 08 MEETING & CONVENTION 11 TIEFGARAGE 03 ÖFFENTLICHE BEREICHE 09 SPORT, FUN, KIDS 12 EXTRA 06 WIRTSCHAFTSBEREICHE



RÄUMLICHES VOLUMSMODELL





SCHEMATA





Hudewald Usedom (DE), 18 Oktober 2024

RENDERING

VERTIKALE HOLZKONSTRUKTIO BESTEHENDER GEBÄUDETEIL NEUER GEBÄUDETEIL GELÄNDERKONSTRUKTION STAHLUNTERKONSTRUKTION

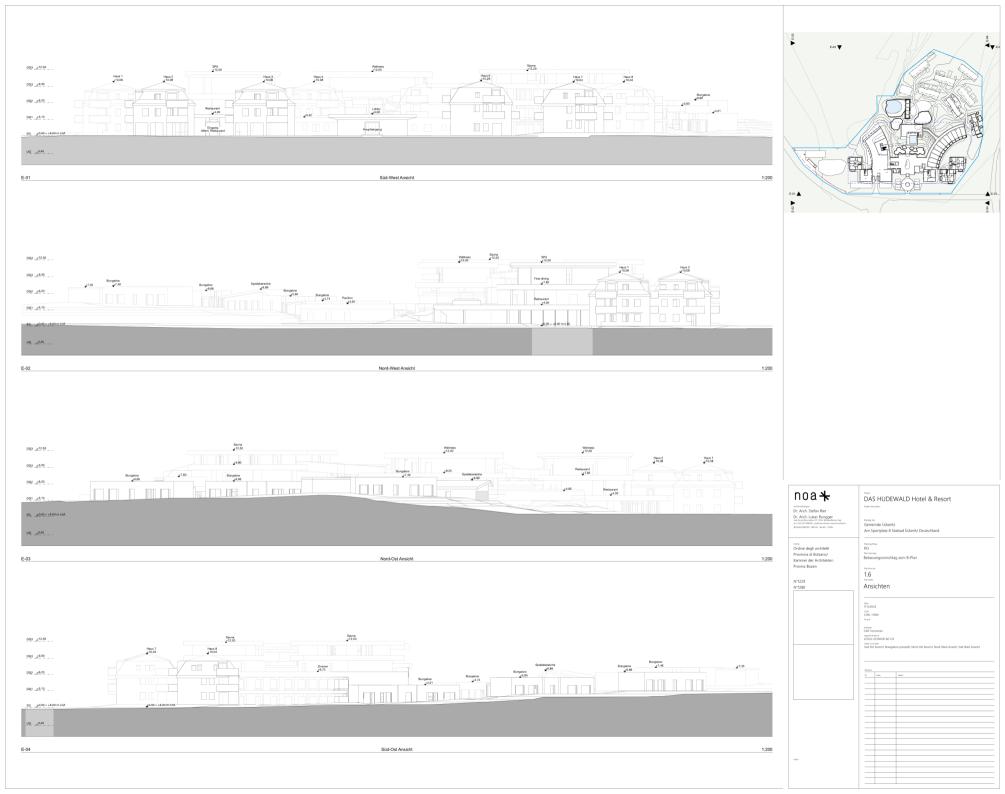




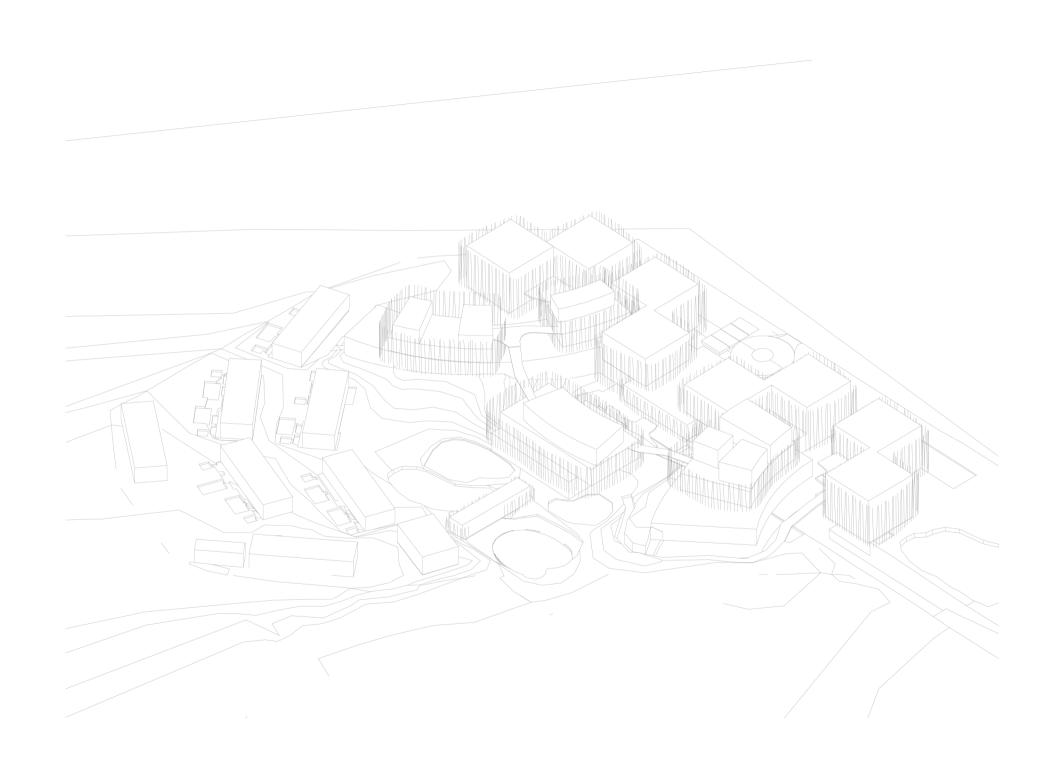










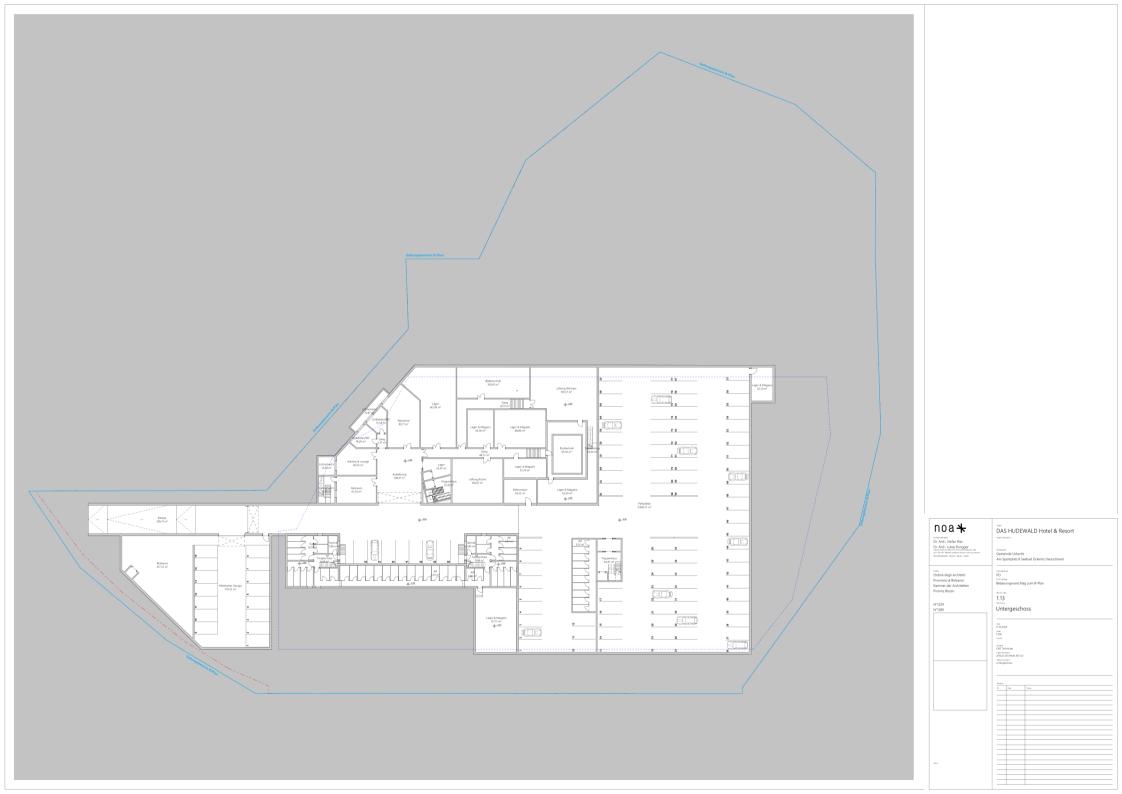












Checkliste

A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe
A 1.1	Gesamtgröße des Plangebietes	14.224 m²

<u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 möchte die Gemeinde Seebad Ückeritz die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr schaffen. Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer bestehenden Beherbergungseinrichtung und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes. Hierzu wurde zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der touristischen Anlage ein ganzheitliches Entwicklungskonzept entworfen.

Geplant sind attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden. Die Gesamtkapazität der Beherbergungseinrichtung wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt. Die Gestaltung der geplanten Baulichkeiten wird die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen. Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in einer Tiefgarage eingeordnet und Anlagen für erneuerbaren Energien und E-Mobilität für die Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

<u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem FNP</u>: Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Der nördliche Randstreifen wird als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Die betroffenen Flurstücke befinden sich jedoch nicht im Waldkataster. Eine westlich gelegene Teilfläche ist als Verkehrsfläche Zweckbestimmung ruhender Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Planungsziele des Bebauungsplanes befinden sich noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung und sollen im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen	
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	Teilflächen befinden sich im LSG "Insel Usedom mit Festlandgürtel"	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom	
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	j	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V		
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbaumbestand im Plangebiet ist gesetzlich geschützt	
B 1.10	Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. §29 NatSchAG M-V		
B 1.11	Europäisches Netz "Natura 2000" (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	PG berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes	

C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" der Gemeinde Seebad Ückeritz. In der Ursprungssatzung erfolgte die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, um ein Hotel zu errichten. Die Planung wurde nicht realisiert und durch einen neuen Eigentümer Ferienhäuser sowie ein Multifunktionsgebäude errichtet und vorhandene Bausubstanz rekonstruiert. Neben der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen von Schulklassen wurde der Fokus in den letzten Jahren auf den Familientourismus gelegt. Es wurden Umbaumaßnahmen durchgeführt, um den damit verbundenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Jedoch ist für eine langfristige Sicherung der Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erforderlich. Die Beherbergungseinrichtung verfügt über viele Potenziale zum Zwecke der Erholung. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Küstenwald und Ostsee ist eine besondere Eignung für das Naturund Landschaftserleben gegeben. Insbesondere ältere Buchenbestände prägen die Grundstücksflächen in Angrenzung zum Wald. Durch den Baumbestand wird der naturnahe Charakter des Küstenwaldes in das Plangebiet hineingeführt. Die Freiflächen wurden unter gestalterischen Gesichtspunkten mit Rasenvegetationen, Beeten und Rabatten mit Sträuchern und Gehölzen sowie Heckenpflanzungen begrünt. Einzelbaumbestände wurden in die Gestaltung eingebunden. Sport- und Freizeitflächen sowie gastronomische Einrichtungen mit großen Terrassen bieten eine				Das Plangebiet befindet sich in einem Raum mit hohen Potenzialen für eine landschaftsgebundene Erholung. Den besonderen Schutzerfordernissen aufgrund der Lage im Nahbereich des Küstenwaldes ist Rechnung zu tragen. Dieses betrifft insbesondere den Erhalt des in das Plangebiet reichenden älteren Buchenbestandes, der den naturnahen Charakter der Beherbergungseinrichtung unterstreicht. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der vorhandenen Beherbergungseinrichtung erfordert ein ganzheitliches städtebauliches Konzept. Das vom Vorhabenträger erstellte Konzept sieht attraktive Ferienunterkünfte (Ferienappartements, Ferienwohnungen, Hotelzimmer) vor. Diese werden durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor ergänzt, wobei Gastronomie und Wellnessbereiche öffentlich zugänglich sein sollen. Das Konzept sieht insgesamt 94 Beherbergungseinheiten, davon 2/3 in Familieneinheiten und 1/3 in Zweibettzimmern, vor. Die Gesamtkapazität wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt. Das Vorhaben soll unter Berücksichtigung der Lage in einem landschaftlich reizvollen Raum naturnah umgesetzt werden. Fassaden mit Naturholzelementen, Glasflächen sowie begrünte Dachflächen prägen die geplanten Gebäude. Zudem werden Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz umgesetzt, die wiederum für das Schutzgut Mensch positiv zu werten sind. Die Planungsziele dienen der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Beherbergungseinrichtung und korrespondieren mit der gesamtgemeindlichen Planung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusschwerpunkträumen die Qualität und die Struktur des touristischen Angebotes

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen	
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen		
Ti				sensible Nutzungen oder Einrichtungen im Umfeld können ausgeschlossen werden. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes und umgebende touristische Nutzungen	
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. An den Gebäuden wurden keine offensichtlichen Besiedlungsspuren von Vogelarten, wie z.B. Mehlschwalbennester, festgestellt. Nischen- und Höhlenbrüter an den Gebäuden können ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit nicht ausgeschlossen werden. In den Gehölzen wurden keine als Brutplatz nutzbare Höhlungen für Vögel festgestellt. Eine Nutzung durch Freibrüter ist möglich. Auch die Freiflächen dienen verschiedenen Vogelarten zur Nahrungssuche. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Ferienanlage und der damit verbundenen menschlichen Präsens, kann das Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere für Fledermäuse auf. Dies betrifft kopfstarke Koloniequartiere. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können jedoch nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost tolerante Arten können ganzjährig vorkommen. Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen (Höhlungen und				Im Umweltbericht sind auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für den nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 bzw. Nr. 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Artenbestand aufzuzeigen. Mit der geplanten Bebauung/ Umnutzung gehen keine im Siedlungsraum bedeutenden oder seltenen Biotope für geschützte Vogelarten verloren. Ein Konfliktpotenzial bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasflächen zu treffen. Gegenüber Frost tolerante Fledermausarten können ganzjährig im Plangebiet vorkommen. Somit sind Tötungen, Störungen und Quartierverluste durch Baumaßnahmen möglich. Um mit der Umsetzung der Planungen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind bauzeitliche Regelungen zur Rodung von Gehölzen festzulegen. Die Betreuung der Baumaßnahme durch einen Artenschutzbeauftragten, der die Umsetzung der Maßnahmen begleitet, ist zu beachten. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Minimierung von Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen. Mit den benannten Vermeidungsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen.	

Bestandssituation	Erheblichkeit möglicher			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Spalten) auf. Eine Nutzung der Gehölze und der Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten. Laichgewässer für Amphibien kommen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor. Ein Einwandern von Einzelindividuen in das Plangebiet zur Überwinterung kann in Gänze nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der damit verbundenen Pflege der Freiflächen wird eingeschätzt, dass sich mit der Umsetzung der Planungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Amphibien ergeben. Das Vorkommen von xylobionten Käferarten kann aufgrund fehlender geeigneter Strukturen im Baumbestand des Plangebietes ausgeschlossen werden. Geschützte Falterarten und deren Raupen kommen im Plangebiet aufgrund fehlender Futterpflanzen nicht vor.				Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und der Ergebnisse des AFB, Einschätzung potenzieller Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten durch Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen
Pflanzen				
Das Plangebiet ist bereits mit mehrgeschossigen Bettenhäusern, einem Multifunktionsgebäude sowie 11 kleinteiligen eingeschossigen Ferienhäusern touristisch erschlossen. Es befindet sich im Nahbereich des Küstenwaldes. Insbesondere die Grundstücksflächen im östlichen und südlichen Planbereich sind naturnah geprägt, da ältere Buchenbestände in die Ferienanlage hineinreichen. Sich randständig befindende einzelne Kiefern weisen deutliche Schäden und Totholzbesatz in den Kronen auf bzw. sind abgängig. In den Freiflächen sowie auf der Grünfläche entlang der Straße Am Sportplatz stehen einzelne oder Gruppen bildende Birkenbäume.				Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit den Planinhalten zu erwartenden Auswirkungen auf den Biotopbestand des Plangebietes darzustellen. Da das Plangebiet bereits von Gebäuden, Stellplatzanlagen sowie Zuwegungen und Zufahrten der Beherbergungseinrichtung überprägt ist, bleiben die Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt. Verluste ergeben sich ausschließlich für siedlungstypische Biotope, die die Freiflächen prägen. Diese Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung. Der Biotopverlust und die mit der geplanten Bebauung und Anlage der Verkehrsflächen verbundenen zusätzlichen Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die

Bestandssituation	Erheblichkeit			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Der Großteil des Baumbestandes des Plangebietes weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegt damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Freiflächen der Beherbergungseinrichtung weisen hauptsächlich Rasenvegetationen, Beete und Rabatte mit Strauch- und Gehölzanpflanzungen sowie geschnittene Hecken auf. Die Wegeverbindungen zu den Ferienhäusern sind zumeist mit wassergebundenen Decken befestigt. Auch die Stellplatzanlagen sind mit teilversiegelten Belagsarten befestigt. In der Ferieneinrichtung überwiegt mit den gepflegten Grünanlagen der siedlungstypische Charakter. Die Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung. Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die Flächen sind teilweise mit Schuppen bebaut und weisen Stellplätze für PKW sowie großflächige Versiegelungen auf.				Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landes M-V (2018). Der Ausgleich kann erfahrungsgemäß im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden. Gemäß dem Maßnahmenkatalog der "Hinweise zur Eingriffsregelung" M-V können Dachbegrünungen kompensationsmindernd angerechnet werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf kann durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, beglichen werden. Mit der Umsetzung der Planung bzw. aufgrund von Schäden im Baumbestand kann die Fällung von Einzelbäumen nicht vermieden werden. Die Fällung betrifft sowohl gesetzlich geschützte Bäume als auch Bäume, die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V dem Schutz unterliegen. Für die zu fällenden Bäume sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen umzusetzen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützten. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Beeinträchtigungen und Schäden im Wurzelbereich der Bäume auszuschließen. Dies betrifft u.a. erforderliche Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Tiefgaragen. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes; sich an das Plangebiet anschließende Waldflächen und Baumbestände, die an das Plangebiet hineinreichen Datengrundlage: Bestandsbeschreibung auf der Grundlage von LINFOS- Daten des LUNG M-V und aktueller Bestandsaufnahmen

Bestandssituation		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter		Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Boden				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet vorrangig grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe bis sehr hohe funktionale Bedeutung. Im Plangebiet befinden sich neben siedlungstypischen Grünflächen Gebäudebestände, so fünf zweigeschossige Bettenhäuser, ein eingeschossiges Multifunktionsgebäude und 11 kleinteilige eingeschossige Ferienhäuser sowie Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wege. Hier ist von vollständigen funktionalen Verlusten von Böden auszugehen. Bei den im Nahbereich zum Wald gelegenen Grundstücksflächen, die vorwiegend Buchenbestände aufweisen, kann von einem Vorkommen natürlich gewachsener Böden ausgegangen werden. In den Sport- und Spielplatzbereichen sind Bodenaustausch und Bodenauffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit wahrscheinlich, so dass natürlich gewachsene Böden nicht zu erwarten sind. Gesetzlich geschützte Geotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes katasterlich nicht erfasst.		\boxtimes		Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang natürliche Bodenfunktionen durch die zu erwartende Art der Bodennutzung voraussichtlich beeinträchtigt werden. Da vollständige Bodenversiegelungen im Bereich der vorhandenen Gebäude, Stellplatzanlagen und Wege/Zufahrten bereits vorliegen, bleiben die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Die sich mit dem Vorhaben ergebenden zusätzlichen Bodenversiegelungen entsprechend der Festlegungen zur GRZ werden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt und bedingen ein entsprechend höheres Kompensationserfordernis. Ein Vorkommen von Altlasten oder Kampfmittelbelastungen im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)
Fläche				
Der Plangeltungsbereich schließt eine bestehende Beherbergungseinrichtung mit Gebäuden, Wegen und Zufahrten, Stellplatzanlagen, gestalteten Freiflächen und Baumbestand ein. Grünland- und Ackerflächen, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes Fläche einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor. Waldflächen schließen an die östlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes an. Die				Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Dem Grundsatz wird mit den Planungen Rechnung getragen. Das Vorhaben betrifft die Umsetzung eines

		Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter		Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
forstrechtlichen Belange sind in die Planung einzustellen.				ganzheitlichen Konzeptes zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung einer bestehenden touristischen Einrichtung. Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes. Den Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz wird entsprochen. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in einer Tiefgarage eingeordnet und Dachbegrünungen vorgesehen. Zudem sind Anlagen für erneuerbare Energien und E-Mobilität für die Versorgung des Plangebietes geplant. Die forstrechtlichen Belange wurden hinsichtlich der Bestandsüberplanung von Ferienhäusern im 30 m-Waldabstand vorab mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Plangebiet und für das Schutzgut Fläche einzubeziehender Waldbestand Datengrundlage: Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP VP
Grund- und Oberflächenwasser	ı	ı	ı	
Grundwasser Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotential) sind die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V von hoher Bedeutung. Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und damit des Fehlens bindiger Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt.				Grundwasser Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Für das Plangebiet wird eine Beschreibung der Grundwassersituation sowie von möglichen Beeinträchtigungen vorgenommen. Da es sich um ein bereits bestehendes Ferienresort handelt, bleiben zusätzliche Inanspruchnahmen von Bodenflächen begrenzt. Damit sind Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildung nicht wahrscheinlich.

Bestandssituation	Erheblichkeit			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für den Hauptteil des Plangebietes Grundwasserflurabstände zwischen 5 m und 10 m auf. Die nordwestlichen Plangebietsflächen haben Grundwasserflurabstände von mehr als 10 m. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine untergeordnete Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird für den Hauptteil des Plangebietes mit 185 mm/a angegeben. Die Daten des LUNG M-V weisen für den nördlichen Teil Grundwasserneubildungsraten von 24,8 mm/a aus. Die Grundwasserressourcen sind mit hydraulischen Einschränkungen potenziell nutzbar. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V wird das Plangebiet durch den Grundwasserkörper Usedom Mitte (WP_KO_6_16), der eine Fläche von 145,21 km² aufweist, definiert. Dieser wurde hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als gut und hinsichtlich des chemischen Zustandes als nicht gut bewertet. Signifikante anthropogene Belastungen ergeben sich u.a. mit landwirtschaftlichen Nutzungen.				Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Datenabfrage zu Wasserpotentialen und Grundwasserschutz beim LUNG M-V, Stellungnahmen der Behörden im Rahmen des Planverfahrens
Oberflächenwasser Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.	\boxtimes			Oberflächenwasser Es ergeben sich keine erkennbaren Befindlichkeiten aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässer.
Trinkwasserschutz Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es berührt zudem keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete Trinkwasserschutz gemäß RREP VP.				Trinkwasserschutz Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.
Küsten- und Hochwasserschutz Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung für das Plangebiet ausgeschlossen werden.	\boxtimes			Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes haben für die Planungen aufgrund der Höhenlage des Plangebietes keine Relevanz.

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Klima / Luft				
Das Plangebiet befindet sich laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Es kann dem Bereich des östlichen Küstenklimas zugeordnet werden, das stärker kontinental geprägt ist. Die Temperaturamplituden sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land- Seewind- Effekt ist stärker ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Große klimawirksame Flächen sind die sich im Umland befindenden Waldflächen, die eine besondere klimatisch- lufthygienische Ausgleichsfunktion haben. Auch die Nähe zur Ostsee bewirkt hinsichtlich des Luftaustauschs eine günstige klimatische Situationen für den Plangeltungsbereich. Das Plangebiet selbst weist bereits bauliche Anlagen auf, die keine funktionale Bedeutung für das Schutzgut Klima haben. Eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen die mit Sträuchern und Bäumen begrünten Freiflächen sowie der vorhandene ältere Baumbestand an Buchen.				Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort zu werten. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die bezüglich ihrer klimatischlufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden. Mit der Umsetzung der Planungen und der Neuordnung der Freiflächen ergeben sich Verluste von Grünanlagen mit Vegetationsbeständen. Hierbei sind die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation nicht maßgeblich. Der nicht vermeidbare Verlust von Einzelbäumen, u.a. auch von Altbaumbeständen an Buchen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion haben, wird erkennbar sein. Kompensierend wirkt der Waldbestand im Umfeld des Plangebietes sowie die günstige klimatische Situation durch die Nähe zur Ostsee. Auch die gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Begrünung der Dachflächen sowie Baumpflanzungen im Plangebiet sind für das Schutzgut Klima positiv zu werten. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes und angrenzende klimatischen Situation und Auswirkungen einzubeziehen sind Datengrundlage: Biotop- und Nutzungstypen in Auswertung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, Bestandsaufnahmen zu den klimawirksamen Strukturen im Plangebiet

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung "Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck" (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Insbesondere der küstennahe Buchenmischwald ist für den Landschaftsraum nördlich der Bundesstraße 111 prägnant und erstreckt sich entlang der Ostseeküste als komplexe Waldstruktur. Auch das Plangebiet selbst weist einzelne ältere Buchenbestände auf, die den naturnahen Charakter insbesondere der nördlichen und östlichen Plangebietsflächen unterstreichen. In diesen Bereichen ist auch das Gelände ansteigend, so dass der natürliche Charakter überwiegt. Ein komplexes geschwungenes Wegesystem führt zu den einzelnen Unterkünften. Die Wege sind mit wassergebundenen Belägen befestigt und fügen sich harmonisch in den naturnah geprägten Teil des Plangebietes ein. Das Plangebiet schließt verschiedenartigen Gebäudebestand ein. Entlang der Straße befinden sich fünf zweigeschossige Bettenhäuser, die durch baumbestandene Grünflächen zur Straße hin begrenzt sind. Mittig des Plangebietes befindet sich ein Multifunktionsgebäude mit Rezeption, Restaurant, Wellness, Schwimmhalle, Büroräumen sowie Sport- und Spielzimmern. 11 kleinere Ferienhäuser befinden sich im rückwärtigen Teil der Ferienanlage. Die Freiflächen sind unter gestalterischen Gesichtspunkten mit Rasenvegetationen, Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen begrünt und entsprechen damit				Im Rahmen der Umweltprüfung sind Auswirkungen der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild zu diskutieren und verbalargumentativ zu bewerten. Ziel der Planung ist die Umsetzung eines ganzheitlichen städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer bestehenden Beherbergungseinrichtung sowie die natürliche Einbindung des geplanten Gebäudeensembles in den landschaftlich reizvollen und schützenswerten Naturraum. Gemäß der Planung werden die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt. Der Standort im Nahbereich zum Küstenwald erfordert eine besondere architektonische Gestaltung, die einen Bezug zum Landschaftsbild herstellt, sich aber auch durch eine moderne Formensprache auszeichnet. In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren und so die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind Fällungen von Einzelbäumen, auch von älteren Buchen, nicht zu vermeiden. Fällungen von Buchen in den naturnah geprägten östlichen und südlichen Plangebietsbereich sind nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen hier besondere Baumschutzmaßnahmen vor. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Bestandssituation baulicher Anlagen im Plangebiet, verbal-argumentative Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild

Bestandssituation	Erheblichkeit			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
dem Charakter eines touristisch geprägten Standortes.				Datengrundlage: Analyse der Landschaftsbildpotentiale und der Landschaftsbildräume in Auswertung der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)
Kultur- und Sachgütergüter				
Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden hinsichtlich möglicher Betroffenheiten von Bau- und Bodendenkmalen um Stellungnahme gebeten. Derzeitige Informationen liegen nicht vor.				Die Belange der Denkmalpflege werden in die Planungen eingestellt. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes bzw. betroffene Bau- und Bodendenkmale im Wirkbereich des Vorhabens Datengrundlage: Stellungnahmen der zuständigen Denkmalschutzbehörden
Biologische Vielfalt				
Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen. Die Freiflächen des Plangebietes sind von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen und einer intensiven Grünpflege gekennzeichnet. Die Grünanlagen haben für die biologische Vielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung.				Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die biologische Vielfalt des Plangebietes. Die Grundlage der Bewertung stellen die im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen und das darin vorgefundene Arteninventar dar. Da nach Umsetzung der Planungen wiederum unter gestalterischen Gesichtspunkten begrünte Freiflächen entstehen, sind Veränderungen in der biologischen Vielfalt nicht zu erwarten. Ersatzpflanzungen im Plangebiet mit heimischen Baumarten sowie Maßnahmen zur Dachbegrünung werden positiv bewertet und sind der biologischen Vielfalt förderlich. Vorgeschlagener Untersuchungsraum: Geltungsbereich des Plangebietes Datengrundlage: Biotopbestand des Plangebietes

Bestandssituation	Erhel mögl Ausw auf	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter		Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen				
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen					
Wechselwirkungen zwischen den Belangen								
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in dem Plangebiet dargestellt.				

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 02.06.2025 - 04.07.2025

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

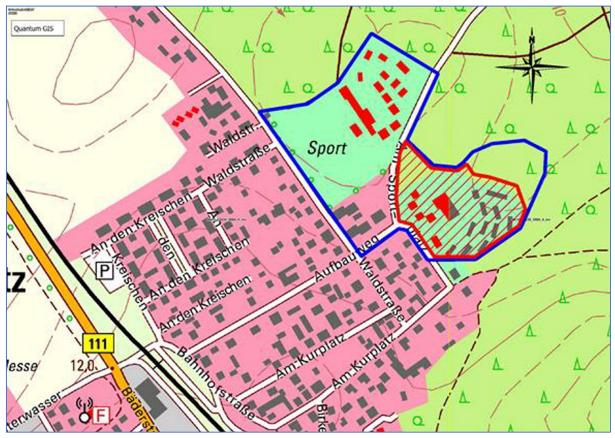


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz" (blaue Umrandung) und des Bebauungsplangebietes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz (rot schraffierte Fläche)

Auftraggeber: Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Strandstraße 1a 17449 Trassenheide

Gutachter: Kompetenzzentrum

Naturschutz & Umweltbeobachtung

Jan By

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

tel 039992 76654, 0162 4411062

email jberg@naturschutz-umweltbeobachtung.info

Datum: 18.09.2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Inhalt

1.	Einführung				
	1.1	Vorbemerkung	2		
	1.2	Rechtliche Grundlagen	2		
	1.3	Anlass und Aufgabenstellung	4		
	1.4	Bearbeitungsschritte	6		
	1.5	Wirkungen	6		
2.	Relev	anzprüfung	8		
3.	Dater	nquellen der Bestandsanalyse			
4.	Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung				
	4.1	Vögel	20		
	4.2	Fledermäuse	21		
	4.3	Amphibien	22		
	4.4	Reptilien	22		
	4.5	Weitere Arten/Artengruppen	22		
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen				
	ökologischen Funktionalität				
	5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23		
	5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen			
		Funktionalität (CEF-Maßnahmen)	25		
6.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten				
	6.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-			
		Richtlinie	25		
	6.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1			
		der Vogelschutz-Richtlinie	28		
	6.3	Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen			
		gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	32		
7.	Gutac	tachterliches Fazit			
8	Quelle	enverzeichnis	32		

18.09.2024

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBI. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) geändert. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

18.09.2024

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- 3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.
- 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

18.09.2024

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. "Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. "zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)"

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der öffentlichen Sitzung am 01.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 "Am Sportplatz", auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage "Hudewald - Resort" befinden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,4 ha und umfasst die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 62/1 teilweise, 72/11 und 73/1, Flur 1 der Gemarkung Ückeritz.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der touristischen Einrichtungen im Teilplangebiet SO 3 vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn. In den letzten Jahren wurde der Fokus auf den Familientourismus gelegt. Hierzu hat der Tourismusverband M-V eine entsprechende

Klassifizierung nach "Familienland MV" ausgesprochen. Um die Beherbergungseinrichtung den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine langfristig nachhaltige Entwicklung der touristischen Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erfordert. Hierzu haben der Grundstückseigentümer und der von ihm beauftragte Architekt der Gemeinde im Rahmen des Bauausschusses am 25.05.2023 ein städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Beherbergungseinrichtung vorgestellt. Gemäß diesem Konzept sollen attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienappartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern angeboten werden, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden. Teilbereiche der Gastronomie und des Wellnessbereiches sollen öffentlich zugänglich gestaltet werden. In Umsetzung der Planung werden die vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt. In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln. Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Umwelt- und Kilmaschutz werden die Flächen für den ruhenden Verkehr künftig in einer Tiefgarage eingeordnet und ergänzend Anlagen für erneuerbare Energien und E-Mobilität zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Die Ferienbungalows im nördlichen Teil des Plangebietes sollen erhalten und insbesondere hinsichtlich der Eingangs- und Terrassengestaltung modernisiert werden. Die aktuellen Planungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab. Die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planung können nicht im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB erforderlich.



So fern essentielle Habitate oder Lebensstätten geschützter Arten vorhanden sind, ist die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG möglich. Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt, können allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen. Sie werden z. B. verursacht durch die Errichtung von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Planes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der rel. geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/ Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;

 Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

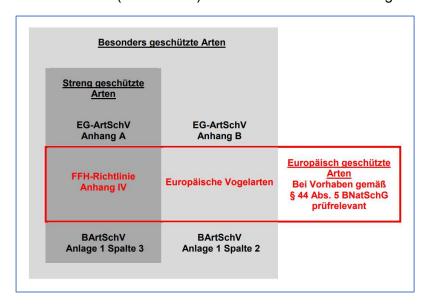
Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den geänderten Flächennutzungen. Es sind auf Grund der bestehenden Nutzungen und der geplanten Nutzungsänderungen, die keine zusätzlichen Störwirkungen mit sich bringen oder zunehmende Störwirkungen bedeuten könnten, keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der räumlichen Abstände zu Schutzgebietsflächen und der geringen Wirkreichweite ausgeschlossen werden.

2. Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens (bei Vorhaben § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind prinzipiell alle im Land M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Land M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie prüfrelevant. Grundlage bilden die vom LUNG M-V bereitgestellten Tabellen zu in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhangs II und IV der FFH-RL und der Arten der Vogelschutzrichtlinie, jeweils ergänzt um neue Artnachweise.

In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die auf Grundlage der spezifischen Lebensraumansprüche (z. B. Artsteckbriefe) und der Vorkommen- und Verbreitungskarten des BfN (Stand 2019) eine vertiefende Betrachtung erforderlich ist.



■ Abb. 3
Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name				Prüfung der Verbotstat- bestände
Amphibien				
Bombina bombina	Rotbauchunke	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Bufo calamita	Kreuzkröte	ja]	
Bufotes viridis	Wechselkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Hyla arborea	Laubfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Rana arvalis	Moorfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rana dalmatina	Springfrosch	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Triticus cristatus	Kammmolch	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Fledermäuse				
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Eptesicus nilsonii	Nordfledermaus	ja	sehr geringe Auftretenswahrschein- lichkeit	notwendig
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis myotis	Großes Mausohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Myotis mystacinus	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Nyctalus noctula	Abendsegler	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Plecotus auritus	Braunes Langohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Plecotus austriacus	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
Meeressäuger				
Halichoerus grypus	Kegelrobbe	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum	nicht notwendig
Phoca vitulina	Gemeiner Seehund	ja	geeignet	
Phocoena phocoena	Schweinswal	ja		

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Name Empfindlichkeit gegenüber Projekt-wirkungen durch Vorhaben möglich		Prüfung der Verbotstat- bestände	
Landsäuger					
Bison bonasus	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Canis lupus	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig	
Castor fiber	Biber	ja	Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Cricetus cricetus	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Felis sylvestris	Wildkatze	ja	_		
Lutra lutra	Fischotter	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Lynx lynx	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Sicista betulina	Waldbirkenmaus	ja			
Ursus arctos	Braunbär	ja			
Weichtiere					
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	ja	scheinlichkeit		
Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Vertigo geyeri	Vierzähnige Windelschnecke	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Libellen					
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	ja	scheinlichkeit		
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig	
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	ja	scheinlichkeit		
Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer	ja			
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	ja			
Käfer					
Carabus menetriesi ssp. pacholei	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit, Gebiet nicht als	nicht notwendig	
Cerambyx cerdo	Großer Eichen-/ Heldbock	ja	Lebensraum geeignet		
Cucujus cinnaberinus	Scharlachkäfer	ja			
Dytiscus latissimus	Breitrand	ja			
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	ja			
Lucanus cervus	Hirschkäfer	ja			
Osmoderma eremita	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Falter					
Euphydryas aurinia	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Euphydryas maturna	Eschenscheckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Lopinga achine	Geldringfalter	ja			
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	
Maculinea arion	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahr- scheinlichkeit	nicht notwendig	

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projekt- wirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstat- bestände
Rundmäuler		_		
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Lampetra planeri	Bachneunauge	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als	
Petromyzon marinus	Meerneunauge	ja	-Lebensraum geeignet	
Fische				
Acipenser oxyrinchus	Baltischer Stör	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Acipenser sturio	Europäischer Stör	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als	
Alosa alosa	Maifisch	ja	Lebensraum geeignet	
Alosa fallax	Finte	ja	1	
Aspius aspius	Rapfen	ja	1	
Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Cobitis taenia	Steinbeißer	ja	keine signifikante Auftretenswahr-	nicht notwendig
Cottus gobio s.l.	Groppe	ja	scheinlichkeit bzw. Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	ja	-Lebensraum geeignet	
Pelecus cultratus	Ziege	ja	1	
Rhodeus amarus	Bitterling	ja	1	
Romanogobio belingi	Stromgründling	ja	1	
Salmo salar	Lachs	ja	1	
Gefäßpflanzen				•
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	ja	keine geeigneten Standortbedingungen	nicht notwendig
Apium repens	Kriechender Sellerie	ja	vorhanden bzw. keine signifikante Auf-	
Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	ja	-tretenswahrscheinlichkeit	
Cypripedium calceolus	Frauenschuh	ja	1	
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	ja	1	
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	ja	_	
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	ja	1	
Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	ja	_	
Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig
Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	ja	1	
Moose	•	•	•	•
Dicranum viride	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen	nicht notwendig
Hamatocaulis vernicosus	Firnisglänzendes Sichelmoos	ja	vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Accipiter gentilis	Habicht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Accipiter nisus	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus paludicola	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus palustris	Sumpfrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acrocephalus scipaceus	Teichrohrsänger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Acitis hypoleucos	Flussuferläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aegithalos caudatus	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Aegolius funereus	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix galericulata	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aix sponsa	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alauda arvensis	Feldlerche			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alca torda	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Alcedo atthis	Eisvogel	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas acuta	Spießente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas clypeata	Löffelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas crecca	Krickente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas penelope	Pfeifente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas platyrhynchos	Stockente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas querquedula	Knäkente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anas strepera	Schnatterente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser albifrons	Blessgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser anser	Graugans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser canadensis	Kanadagans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser erythropus	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis	Saatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis fabalis	Waldsaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anser fabalis rossicus	Tundrasaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus campestris	Brachpieper	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Anthus pratensis	Wiesenpieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Baumpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Mauersegler			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
, ,	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
'	Graureiher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya ferina	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Aythya fuligula	Reiherente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya marila	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Aythya nyroca	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bonasa bonasia	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Botaurus stellaris	Rohrdommel	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Branta leucopsis	Weißwangengans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bubo bubo	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Bucephala clangula	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Burhinus oedicnemus	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Buteo buteo	Mäusebussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Buteo lagopus	Rauhfußbussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. schinzii			√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Calidris alpina ssp. alpina	Alpenstrandläufer Nordischer Alpenstrandläufer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Caprimulgus europaeus	Ziegenmelker	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis cannabina	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis carduelis	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis chloris	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Carduelis flammea	Birkenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carduelis spinus	Erlenzeisig			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Carpodacus erythrinus	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Certhia familiaris	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Charadrius alexandrinus	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Charadrius hiaticula	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias hybridus	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Chlidonias niger	Trauerseeschwalbe	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia ciconia	Weißstorch	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ciconia nigra	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus aeruginosus	Rohrweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cinclus cinclus	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circaetus gallicus	Schlangenadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus cyaneus	Komweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus macrourus	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Circus pygargus	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Coccothraustes coccothraustes	Kembeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba livia f. domestica	Haustaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba oenas	Hohltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Columba palumbus	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corax	Kolkrabe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus corone	Aaskrähe/ Nebelkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Corvus frugilegus	Saatkrähe			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Corvus monedula	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Cortunix cortunix	Wachtel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Crex crex	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cuculus canorus	Kuckuck			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus bewickii	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus cygnus	Singschwan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Cygnus olor	Höckerschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Delichon urbica	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus major	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dendrocopus medius	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Dryobates minor	Kleinspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Dryocopus martius	Schwarzspecht	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza citrinella	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Emberiza hortulana	Ortolan	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Emberiza schoeniculus	Rohrammer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Erithacus rubecula	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco peregrinus	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco subbuteo	Baumfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Falco tinnunculus	Turmfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Falco vespertinus	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Ficedula parva	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fringilla coelebs	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Fringilla montifringilla	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Fulica atra	Blässhuhn/Blessralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Galerida cristata	Haubenlerche		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinago gallinago	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gallinula chloropus	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Garrulus glandarius	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Gavia arctica	Prachttaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Gavia stellata	Sterntaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Grus grus	Kranich	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haematopus ostralegus	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Haliaeetus albicilla	Seeadler	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Himantopus himantopus	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Hippolais icterina	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
lxobrychus minutus	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Jynx torquilla	Wendehals		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Lanius collurio	Neuntöter	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius excubitor	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lanius minor	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Lanius senator	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus argentatus	Silbermöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Larus canus	Sturmmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus melanocephalus	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus marinus	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus minutus	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Larus ridibundus	Lachmöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Limosa limosa	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella fluviatilis	Schlagschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella luscinioides	Rohrschwirl		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Locustella naevia	Feldschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Loxia curvirostra	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lullula arborea	Heidelerche	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia luscinia	Sprosser			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Luscinia megarhynchos	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Luscinia svecica	Blaukehlchen	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Lymnocyptes minimus	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta fusca	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Melanitta nigra	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergellus albellus	Zwergsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus merganser	Gänsesäger	1		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Mergus serrator	Mittelsäger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Merops apiaster	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Miliaria calandra	Grauammer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Milvus migrans	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Milvus milvus	Rotmilan	V		ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla alba	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Motacilla cinerea	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla citreola	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Motacilla flava	Wiesenschafstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa parva	Zwergschnäpper	✓	/	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Muscicapa striata	Grauschnäpper	ļ ,	•	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Netta rufina	Kolbenente				nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Nucifraga caryocatactes	Tannenhäher			ja ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Numenius arquata	Großer Brachvogel		✓		nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oeahthe oeanthe	Steinschmätzer	-	•	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Oriolus oriolus	Pirol			ja	pot. Vorkommen	-
Pandion haliaetus	Fischadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	notwendig
Pandion naliaetus Panurus biarmicus		,		ja		nicht notwendig
	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus ater	Tannenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Parus caeruleus	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus cristatus	Haubenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus major	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Parus montanus	Weidenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Parus palustris	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer domesticus	Haussperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Passer montanus	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Perdix perdix	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pernis apivorus	Wespenbussard	√		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalacrocorax carbo	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phalaropus lobatus	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phasianus colchicus	Fasan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Philomachus pugnax	Kampfläufer	✓	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus collybita	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Phylloscopus trochilus	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Pica pica	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Picus canus	Grauspecht	√	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Picus viridis	Grünspecht		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Podiceps auritus	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps cristatus	Haubentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps griseigena	Rothalstaucher		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Podiceps nigricollis	Schwarzhalstaucher		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana parva	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana porzana	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Porzana pusilla	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Prunella modularis	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Psittacula krameri	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Pyrrhula pyrrhula	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Rallus aquaticus	Wasserralle			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Recurvirostra avosetta	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Regulus ignicapillus	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Regulus regulus	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Remiz pendulinus	Beutelmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Riparia riparia	Uferschwalbe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola rubetra	Braunkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Saxicola torquata	Schwarzkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Scolopax rusticola	Waldschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Serinus serinus	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sitta europaea	Kleiber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sterna albifrons	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna caspia	Raubseeschwalbe	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna hirundo	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegen- über Projektwirkungen durch Vorhaben mög- lich	Vorkommen im Vorha- bengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots- tatbestände
Sterna paradisaea	Küstenseeschwalbe	√	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Sterna sandvicensis	Brandseeschwalbe	√	√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Streptopelia decaocto	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Streptopelia turtur	Turteltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Strix aluco	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sturnus vulgaris	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia atricapilla	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia borin	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia communis	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia curruca	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Sylvia nisoria	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tadorna tadorna	Brandgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa glareola	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa ochropus	Waldwasserläufer		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Tringa totanus	Rotschenkel		√	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus iliacus	Rotdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus merula	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus philomelos	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus pilaris	Wacholderdrossel		√	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Turdus viscivorus	Misteldrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Tyto alba	Schleiereule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
Upupa epops	Wiedehopf		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Uria aalge	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
Vanellus vanellus	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebens-

raumansprüche und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

(*) Ein Vorkommen als Brutvogel oder regelmäßiger Nahrungsgast ist auf Grund der Lebensraumansprüche/ Biotopausstattung und/ oder der Verbreitung der Art nicht zu erwarten.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

<u>Brutvögel</u> - Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen und Mittels optischen Hilfen (Fernglas, Spektiv, Kamera mit Teleobjektiv) überwacht. Es wurden sichtbare Nistplätze und sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) verzeichnet. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt.

<u>Fledermäuse</u> - Es wurde eine Detektorkartierung mit einem Echtzeiterfassungsgerät durchgeführt. Die Bestimmung der Artzugehörigkeit erfolgte mittels Lautanalyse. Die Gebäude wurden auf Quartierhinweise und Gehölze auf Quartierstrukturen überprüft.

<u>Amphibien</u> - Es wurden die üblichen Methoden zur Erfassung von aquatischen Arten angewandt, insbesondere nächtliche Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Strahlers und das Verhören. Auf Grund des Fehlens von potentiellen Laichgewässern und der touristischen Nutzung wurden keine Kescher-/Reusenfänge durchgeführt und kamen keine Fangzäune und Bodenfallen zum Einsatz.

Reptilien - Zur Erfassung von Reptilien wurde entsprechend Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2005) die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden. Künstliche Verstecke, Fangzäune und Bodenfallen kamen auf Grund der touristischen Nutzung nicht zum Einsatz.

Neben den Arterfassungen wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Außerdem wurden Bestandsdaten recherchiert, z. B. Umweltkartenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands, BfN - Kombinierte Vorkommen- und Verbreitungskarte der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie - Stand August 2019, ornitho.de.



Abb. 4 bis 11 Plangebietsansichten



4. Erfassungsergebnisse, Potential- und Konfliktbewertung

4.1 Vögel

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Besiedlungsspuren auf, z. B. Nester von Mehlschwalben. Ein Vorkommen von gebäudebesiedelnden Nischen- und Höhlenbrütern, z. B. Haussperlingen, die oder deren Lebensstätten bei Baumaßnahmen beeinträchtigt werden

könnten, können jedoch nicht ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden.

Die Gehölze weisen keine offensichtlich nutzbaren Höhlungen auf. Eine Nutzung durch Freibrüter ist jedoch möglich. Es sind allerdings keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen, insbesondere die menschliche Präsenz, dies unwahrscheinlich macht. Bei Rodungen in der Brutzeit ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen möglich. Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und intensiven Freiflächenpflege ausgeschlossen.

Neben einer Nutzung der Gehölze als Nahrungshabitate, z. B. durch Meisen, ist zu erwarten, dass die Freiflächen ebenfalls zur Nahrungssuche genutzt werden. Da es sich überwiegend um kurzrasige Flächen handelt sind z. B. Amsel, Bachstelze, Buchfink und Hausrotschwanz als Nahrungsgäste zu erwarten. Bei einer Bebauung/Umnutzung gehen entsprechend keine im Siedlungsraum bedeutenden oder gar seltenen Biotoptypen verloren.

Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Glaskollisionen stellen eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln im Siedlungsraum dar.

4.2 Fledermäuse

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere, insbesondere kopfstarker Koloniequartiere auf, die zum Beispiel an Hand von Kotansammlungen oder -anhaftungen erkannt werden könnten. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können hingegen nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten, z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus, sowie Große Abendsegler. Auf Grund des Alt-Baumbestandes können auch Braunes Langohr und *Myotis*-Arten nicht ausgeschlossen werden. Störungen sind hier insbesondere durch intensive Lichtemissionen und Rodungen möglich, die den Charakter des Plangebietes verändern.

4.3 Amphibien

Im Plangebiet und Umfeld fehlen potentielle Laichgewässer. Eine Einwanderung ist auf Grund der Siedlungsflächen und dem Fehlen von Laichgewässern nur in geringen Umfang und von besonders wanderfreudigen Arten möglich. Das Plangebiet stellt dabei nur einen terrestrischen Lebensraum dar, der z. B. Einzelindividuen zur Überwinterung dienen könnte. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und damit verbundenen Pflegemaßnahmen ist durch die neuen Planungen eine zusätzliche Beeinträchtigung oder eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.

4.4 Reptilien

Auf Grund der bestehenden Nutzungen handelt es sich hier um einen nicht gut geeigneten Lebensraum für Reptilien. Es konnten auch keine Reptilienvorkommen festgestellt werden. Auf Grund der kurzen Erfassungszeitraumes ist ein sicherer Ausschluss jedoch nicht möglich. Auf Grund des Alt-Baumbestandes ist v. a. ein Auftreten der Waldeidechse zu erwarten. Durch die neuen Planungen sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Reptilien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.

4.5 Weitere Arten/Artengruppen

Xylobionte Käfer

Geschützte xylobionte Käferarten können auf Grund des Fehlens von geeigneten Strukturen in den vorhandenen Gehölzen ausgeschlossen werden.

Falter

Die typischen Futterpflanzen hier verbreiteter geschützter Falterarten bzw. deren Raupen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Auf Grund der Ortslage und Biotopausstattung ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

5. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen/Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Erhaltung des Alt-Baumbestandes

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern.

VM2 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

VM3 Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

VM4 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

VM5 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neu- oder Umbauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkonoder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM6 Minimierung von Lichtemissionen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden bei Neu-/Umbau oder Erneuerung auf das notwendige Maß reduziert und es werden insektenbzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel,
 Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten,
 möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM7 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

5.2 CEF-Maßnahmen

Derzeit sind keine Maßnahmen erforderlich.

6. Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

<u>Schädigungsverbot</u>: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

<u>Störungsverbot</u>: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG: ⊠ nachgewiesen ⊠ potenziell möglich

Lokale Population:

Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Besiedlungsspuren auf, z. B. Nester von Mehlschwalben. Ein Vorkommen von gebäudebesiedelnden Nischen- und Höhlenbrütern, z. B. Haussperlingen, die oder deren Lebensstätten bei Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, können jedoch nicht ohne weitere Kontrollen während der Vogelbrutzeit ausgeschlossen werden.

Die Gehölze weisen keine offensichtlich nutzbaren Höhlungen auf. Eine Nutzung durch Freibrüter ist jedoch möglich. Es sind allerdings keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen, insbesondere die menschliche Präsenz, dies unwahrscheinlich macht. Bei Rodungen in der Brutzeit ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern ist auf Grund der bestehenden Nutzungen und intensiven Freiflächenpflege ausgeschlossen.

Neben einer Nutzung der Gehölze als Nahrungshabitate, z. B. durch Meisen, ist zu erwarten, dass die Freiflächen ebenfalls zur Nahrungssuche genutzt werden. Da es sich überwiegend um kurzrasige Flächen handelt sind z. B. Amsel, Bachstelze, Buchfink und Hausrotschwanz als Nahrungsgäste zu erwarten. Bei einer Bebauung/Umnutzung gehen entsprechend keine im Siedlungsraum bedeutenden oder gar seltenen Biotoptypen verloren.

Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann. Glaskollisionen stellen eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln im Siedlungsraum dar.

Der **Erhaltungszustand** der **Iokalen Populationen** kann im Plangebiet auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht sicher bewertet werden. Es konnten im Plangebiet nur Nahrungsgäste festgestellt werden.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Baumaßnahmen an Gebäuden können während der Brutzeit Gelege zerstört und Nestlinge getötet werden. Bei Gehölzrodungen während der Brutzeit kann es zu Tötungen von Nestlingen und zur Zerstörung von Gelegen kommen. Ein weiteres Konfliktpotential bieten Glasflächen, an denen es zu Kollisionen kommen kann.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

18.09.2024

Sa	mmelsteckbrief Vögel							
	Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL							
	Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.							
	Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neu- oder Umbauten reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.							
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -							
	Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein							
	Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen sind durch die geplanten Nutzungsänderungen keine erheblichen Störungen zu erwarten, d. h. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ auswirken könnten. Lediglich umfangreiche Rodungen, die den Charakter der Fläche massiv verändern, könnten sich erheblich auswirken. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Erhaltung des Alt-Baumbestandes Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern. CEF-Maßnahmen erforderlich: - Störungsverbot ist erfüllt: ja nein							
2.3	Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Bei Baumaßnahmen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Bei Gehölzrodungen während der Brutzeit kann zur Zerstörung von saisonal geschützten Lebensstätten kommen.							
	Bei der Rodung von Gehölzen mit Höhlungen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien. Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.							

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbots-

18.09.2024

Sammelsteckbrief Vögel						
Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL						
tatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.						
<u>Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden</u> Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.						
Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.						
CEF-Maßnahmen erforderlich: -						
Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja						

6.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

<u>Schädigungsverbot</u>: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

<u>Störungsverbot</u>: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL 1 Grundinformationen Arten im UG: Nachgewiesen Notenziell möglich Lokale Population: Die Gebäude weisen keine offensichtlichen Quartiere, insbesondere kopfstarker Koloniequartiere auf, die zum Beispiel an Hand von Kotansammlungen oder -anhaftungen erkannt werden könnten. Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können hingegen nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber

18.09.2024

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Eine Nutzung der Gehölze und Freiflächen als Nahrungshabitat ist durch verschiedene Fledermausarten zu erwarten, z. B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus, sowie Große Abendsegler. Auf Grund des Alt-Baumbestandes können auch Braunes Langohr und *Myotis-*Arten nicht ausgeschlossen werden. Störungen sind hier insbesondere durch intensive Lichtemissionen und Rodungen möglich, die den Charakter des Plangebietes verändern.

Der **Erhaltungszustand** der **Iokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Fledermäuse sind vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen auch durch den Verlust von Jagdhabitaten möglich sind. In der kontinentalen biogeografischen Region wird der Erhaltungszustand der festgestellten und zu erwartenden Arten wie folgt bewertet: Braunes Langohr, Zwerg-, Mücken- und Fransenfledermaus – günstig; Großer Abendsegler, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus – ungünstig-unzureichend.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Einzelquartiere oder Quartiere mit wenigen Individuen können nicht ohne weitere Erfassungen ausgeschlossen werden. Gegenüber Frost besonders tolerante Arten können ganzjährig Vorkommen. Tötungen, Störungen und Quartierverluste sind entsprechend durch Baumaßnahmen an Gebäuden möglich.

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine offensichtlichen Quartierstrukturen z. B. Baumhöhlen oder Spalten auf, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Bei Gehölzrodungen ist bei Vorhandensein einer potentiell nutzbaren Lebensstätte ganzjährig die Auslösung von Verbotstatbeständen möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss

Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich.

Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden

Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.

Ökologische Baubegleitung

22	Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG					
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -		_			
) eine ökologi	nden wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaß- ische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Ver- len.			

Sammelsteckbrief Fledermäuse						
	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL					
	Erhebliche Störungen sind durch den dauerhaften Verlust von Jagdhabitaten und durch intensive Lichtemissionen im möglich.					
	<u>Erhaltung des Alt-Baumbestandes</u> Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Der Alt-Baumbestand bleibt erhalten und wird bei Rodung im Plangebiet ersetzt, um den Charakter der Flächen nicht maßgeblich zu verändern.					
	Minimierung von Lichtemissionen Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.					
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -					
	Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☐ nein					
2.3	3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG					
	Bei Baumaßnahmen an Gebäuden können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen. Bei der Rodung von Gehölzen mit Höhlungen können ggf. ganzjährig geschützte Lebensstätten verlorengehen.					
	Bauzeitenregelung Gehölzrodungen und Besiedlungsausschluss Gehölzrodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ ist die Anlage von dauerhaften Versteckplätzen für z. B. Amphibien, Reptilien, Zaunkönig und andere Arten durch Aufschichtung von Hölzern möglich. Gehölze mit Höhlungen werden ganzjährig im Vorfeld von geplanten Rodungen durch einen Sachverständigen auf geschützte Lebensstätten hin überprüft. Ggf. sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.					
	<u>Besiedlungsausschluss im Vorfeld von Baumaßnahmen an Gebäuden</u> Werden Baumaßnahmen an Gebäude durchgeführt, ist im Vorfeld durch einen Sachverständigen eine Besiedlungskontrolle durchzuführen. Geschützte Lebensstätten werden erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional ersetzt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung zu treffen oder Ausschlussmaßnahmen durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen zu vermeiden.					
	Ökologische Baubegleitung Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen wird bei notwendigen Gehölzrodungen und bei Baumaßnahmen an Gebäuden (Neu-/Umbauten) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.					
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -					
	Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja					

18.09.2024

6.2.2 Amphibien und Reptilien

Sammelsteckbrief Amphibien und Reptilien						
	Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL					
1	Grundinformationen					
	Arten im UG: ⊠ nachgewiesen □ potenziell möglich					
	Lokale Population: Im Plangebiet und Umfeld fehlen potentielle Laichgewässer. Eine Einwanderung ist auf Grund der Siedlungsflächen und dem Fehlen von Laichgewässern nur in geringen Umfang und von besonders wanderfreudigen Arten möglich. Das Plangebiet stellt dabei nur einen terrestrischen Lebensraum dar, der z. B. Einzelindividuen zur Überwinterung dienen könnte. Auf Grund der bestehenden Nutzungen und damit verbundenen Pflegemaßnahmen ist durch die neuen Planungen eine zusätzliche Beeinträchtigung oder eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. Auf Grund der bestehenden Nutzungen handelt es sich hier um einen nicht gut geeigneten Lebensraum für Reptilien. Es konnten auch keine Reptilienvorkommen festgestellt werden. Auf Grund der kurzen Erfassungszeitraumes ist ein sicherer Ausschluss jedoch nicht möglich. Auf Grund des Alt-Baumbestandes ist v. a. ein Auftreten der Waldeidechse zu erwarten. Durch die neuen Planungen sind jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Reptilien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen.					
	Der Erhaltungszustand der lokalen Population kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.					
2.1	1.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. □ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Vermeidung von Kleintierfallen Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden. □ CEF-Maßnahmen erforderlich: - Tötungsverbot ist erfüllt: □ ja nein					
2.2	2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Eine Erhöhung des Lebensrisikos von Amphibien kann ausgeschlossen werden, wenn keine zusätzlichen potentiellen Gefährdungen oder Fallen und Barrieren im Zuge von Um- und Neubaumaßnahmen entstehen. ☑ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Vermeidung von Kleintierfallen Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine neuen offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde oder unterbrochene Borde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.					

Sammelsteckbrief Amphibien und Reptilien							
				Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL			
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -						
	Störungsverbot ist erfüllt:	☐ ja	⊠ nein				
2.3	2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Ein Verlust von essentiellen Lebensstätten ist auf Grund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen.						
	☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -						
	CEF-Maßnahmen erforderlich: -						
	Schädigungsverbot ist erfüllt:	☐ ja	⊠ nein				

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Waldeidechse und
- Blindschleiche.

Eine Erhöhung des Lebensrisikos liegt auf Grund der bestehenden Nutzungen durch die geplanten Nutzungsänderungen nicht vor bzw. mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann der hinreichende Schutz auch dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBI. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 153) geändert.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBI. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBI. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tierund Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie, ABI. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABI. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABI. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABI. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie – Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KARTHÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Übersichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.

HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (http://www.bfn.de).

HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.

LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.

Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das "Hudewald Family Resort & SPA" an der Straße Am Sportplatz

18.09.2024

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – Oecologia 126 (3): 363-370.

SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – Philippia 10/3: 157-248.

Schiemenz, H. & Günther, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methoden-standards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/ script/
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: http://www.feldherpetologie.de/atlas