

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Loddin

Beschlussvorlage
GVLo-0125/26

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Planes Nr. 4B "Gewerbegebiet Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 28.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Loddin (Entscheidung)	09.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Loddin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Planes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ in der Gemeinde Ückeritz zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 26.02.2026 den Entwurf und die öffentliche Auslage für die 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Plans Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ in der Gemeinde Ückeritz beschlossen und zur öffentlichen Auslage und Beteiligung der von der Ergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

Die Gemeinde Loddin wird um Ihre Stellungnahme zum Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Plans Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ in der Gemeinde Ückeritz gebeten.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

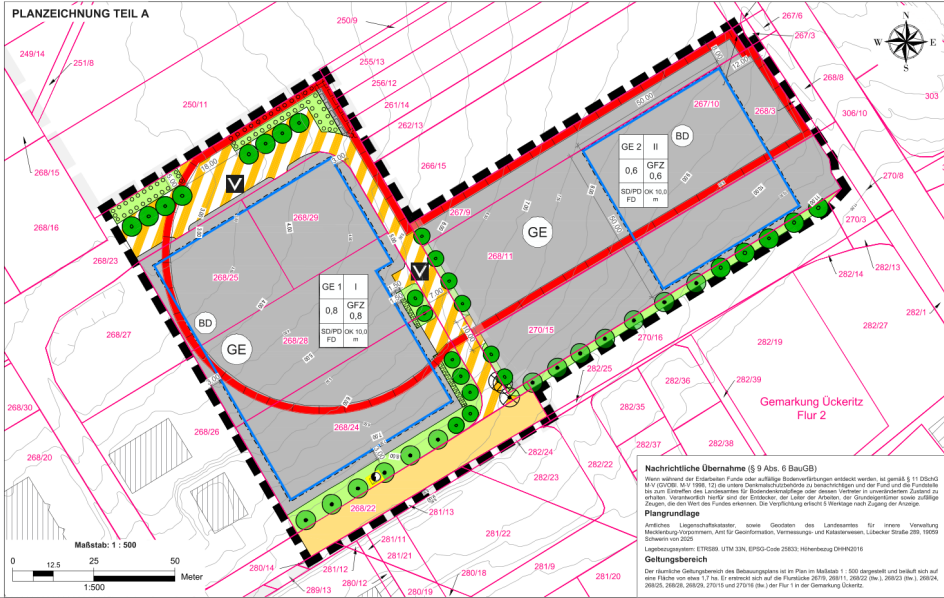
Anlage/n

1	01_Bebauungsplan (öffentlich)
2	02_Begründung (öffentlich)

3	03_Umweltbericht (öffentlich)
4	04_EA-Bilanzierung (öffentlich)

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

SATZUNG ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4B FÜR DAS GEWERBEGEBIET "KAVELSTÜCKE" DER GEMEINDE OSTSEEBAD ÜCKERITZ



- ### 1. Planziecherklärung
1. Veränderung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV vom 18.12.1999), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- ### 2. Art der baulichen Nutzung
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)
- ### 3. Bauweise, Baufuß, Baugrenzen
- BauVO** Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)
- ### 4. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwässeranlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken
- Versorgungsfläche Elektrozug** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- ### 6. Grünflächen
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- ### 8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- Umgrenzung von Gesamtsanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- ### 9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Kapitel 4 der landwirtschaftlichen Fläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ### 10. Darstellung ohne Nonnencharakter
- zu stehende Bäume**
Kataster
Höhe über NN

- ### TEXT - TEIL B
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- #### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 Zulässig sind im GE 1:
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände.
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke.
- 1.1.2 Zulässig sind im GE 2 nur:
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke
- 1.1.3 Ausnahmsweise können im GE 1 zwei Wohnungen für Aufseher- und Betriebspersonal, für Betriebsleiter und Betriebsräte zugelassen werden.
- 1.1.4 In dem GE 2 dürfen die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,3 überschritten werden.
- 1.1.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.
- Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10,00 m über der nach Abschluss der Geländemodifizierung hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Mächtiglich ist die hergestellte Geländeoberfläche im unmittelbaren Anschluss an die aufgehenden Außenwände der jeweiligen baulichen Anlage. Bei geneigten Gelände ist die Geländeoberfläche gegenüber zu errichten. Aufschüttungen und Abgräbungen zur Herstellung nutzbarer Baufelder sind zulässig. Die hergestellte Geländeoberfläche darf in der Planung nicht eingetragenen natürlichen Geländehöhen an nicht mehr als 2,50 m im GE 1 und GE 2 über- oder unterschritten. Als Oberkante baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.
- #### 1.2 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- 1.2.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.
- #### 1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.3.1 Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereinigter Bereich“ (Planstraße „Zu den Kaveln“) sind an den in der Planung festgelegten Standorten elf standortgerechte großkronige Laubbäume der Planquerschnittshöhe von 20,00 m, 3mal verpflanzt, mit Drainablenkung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m groß sein und sind zu begrünen.
- 1.3.2 Im Bereich der privaten Grünflächen an der Planstraße „Zu den Kaveln“ sind an den in der Planung festgelegten Standorten 13 standortgerechte Laubbäume der Planquerschnittshöhe von 20,00 m, 3mal verpflanzt, mit Drainablenkung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.3.3 Die in der Planung mit einem Pflanzgelde umgrenzten privaten Grünflächen sind vollständig mit menschlichen standortgerechten Laubbäumen der Mindestquerschnittshöhe 60/100 cm zu bepflanzen („Pflanzfläche 1 Stk“). Die nicht mit Sträuchern bepflanzten privaten Grünflächen sind mit Landschaftsreife zu begrünen.
- 1.3.4 Die 6 zu pflanzenden Bäume entlang der Straßenseite vom GE 2 gehen als Begrünung für die ersten 60 PKW-Stellplätze im GE 2. Für jede weiteren angelegten 10 PKW-Stellplätze im GE 2 ist je 1 zusätzlicher Baum im GE 2 zu pflanzen.
- 1.3.5 Die in der Planung zur Erhaltung gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.3.6 Für die Pflanzungen von Laubbäumen gelten die folgenden Empfehlungen:
- | | |
|-------------------|----------------|
| Acer patens | Spitzahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus intermedia | Schneidoblaube |
- Für die Pflanzung von Laubbäumen gelten die folgenden Empfehlungen:
- | | |
|----------------------|----------------------|
| Corylus avellana | Hassel |
| Catalpa bignonioides | Englischer Weibstern |
| Morus nigra | Wildpflaume |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Pyrus pyramidalis | Halbwirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
- 1.3.7 Von den neu zu pflanzenden 5 Bäumen entlang der Straße „zum Adresswaser“ dienen 3 als Ersatz für die 3 verschobenen Pflanzlöcher in der ursprünglich geplanten nord-südlich gelegenen Baureihe und 2 Bäume als stielloser Ersatz (50%) für die geteilte Stieleiche.
- #### 1.4 Öffentliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 BauVO-M-V
- 1.4.1 In dem Gewerbegebiet sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40° sowie Putzflächen und Flachdachflächen zulässig.
- 1.4.2 Dachaufbauten wie Erker, Giebeln und Turmbauwerke können hiervon abweichende Dachneigungen haben.
- 1.4.3 Die nicht bebauten Grundflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 1.4.4 Einrichtungen sind nur in sichtbar schräger Bauweise (z.B. Drainrinnen, Stütz- oder Gitterelemente) mit einer Höhe von max. 2,50 m oder als Hecke zulässig.
- 1.4.5 Die Grundfläche ist bis an die Grundstücksbegrenzung zulässig, wobei der Abstand zwischen Grundstücksbegrenzung und äußerer Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,5 m betragen muss.
- 1.4.6 Eine Dachterrasse ist ausgeschlossen.
- 1.4.7 Die Aufhängung von Werbetafeln ist zulässig. Die Höhe der Werbetafeln (z.B. Displayer in Leuchtbild) und sonstige Werbetafeln darf, die in dem Gebiet GE 1 und GE 2 maximal zulässige Gebäudefläche nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Während der Errichtung Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V (OVBO, M-V 1998, 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdcker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zugs, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Ärztliche, Liegenschaftskarte, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübeck-Str. 289, 18050 Schwerin von 2025

Legende: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833, Höhenbezug DHHN2016

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von etwa 1,7 ha. Er erstreckt sich auf die Flächen 267/6, 268/11, 269/22 (Iw.), 269/23 (Iw.), 269/24, 269/25, 269/26, 270/15 und 270/16 (Iw.) der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz.

- ### Präambel
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (OVBO, M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (OVBO, M-V S. 130) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Ostseebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B), erlassen:
- ### Verfahrensvermerke
- Der kostenmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der letztgenannten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grobe Angaben. Messungen können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 den Siegel
2. Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Heftsetzung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd unter www.usedom-sued.de sowie im amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Usedomer Anzeiger" am den Siegel
- Die für Raumordnung und Landesplanung zentralige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlO) am informiert worden.
- Die Künftige Bestimmung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung von den durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd unter www.usedom-sued.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Usedom-Süd Nr. am bekannt gemacht worden.
- Ostseebad Ückeritz, den Siegel
 Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom genehmigt.
- Die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt.
- Ostseebad Ückeritz, den Siegel
 Der Bürgermeister
4. Die Satzungsbekanntmachung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Ortsansichten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind auf der Homepage des Amtes Usedom-Süd unter www.usedom-sued.de öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vertiefung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfragen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 9 M-V) sowie die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend machen und das ersticken dieser Ansprüche (§ 64 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Ostseebad Ückeritz, den Siegel
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bauordnungsverordnung (BauVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Mai 2024 (OVBO, M-V S. 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (OVBO, M-V S. 130, 136)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (OVBO, M-V S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (OVBO, M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (OVBO, M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (OVBO, M-V S. 130)
- Haupthabung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz in der aktuellen Fassung**

Übersichtskarte

© GeoBAS-DEIM-V 2023 DTK 25

1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Ostseebad Ückeritz

Verfahrensnummer: 2025/03

BAUKONZEPT
 architekten + Ingenieure
 Gabelsbergerstr. 1
 17034 Neubrandenburg
 Telefon: 03931 42 55 910 | Fax: 03931 42 55 905 | info@baukonzept-rb.de | www.baukonzept-rb.de

Entwurf
 Januar 2026

Satzung über die 1. Ergänzung und 4. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 4B
„Gewerbegebiet Kavelstücke“



Begründung
Januar 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5. Beschaffenheit des Plangebietes	7
6. Inhalt des Bebauungsplans	8
6.1 Städtebauliches Konzept	8
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Stellplätze und Garagen	10
6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.5 Örtliche Bauvorschriften	11
6.6 Umweltprüfung	12
6.7 Verkehrskonzept	12
7. Immissionsschutz	14
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	15
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	15
8.2 Gewässer	15
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallrecht	15
8.5 Brandschutz	15
9. Denkmalschutz	17
9.1 Baudenkmale	17
9.2 Bodendenkmale	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat mit Beschluss vom 27. Januar 2016 die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ eingeleitet. Damit wurde das Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB formell eröffnet und die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan im regulären zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufzustellen.

Im Zuge der Bearbeitung wurden der Vorentwurf (03 / 2017) sowie der Entwurf (05 / 2019) öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen ist eine Wiederholung der Entwurfs- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich, um die Planung rechtssicher an den Stand 2025 anzupassen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 B sichert bislang gewerbliche Nutzungen entlang der B 111. Um zusätzliche touristisch-kulturelle Impulse zu setzen und die städtebauliche Situation am nördlichen Ortseingang aufzuwerten, verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- **Errichtung eines „Aktiven Museums“** (Themenschwerpunkte: Biologie, Mensch, Naturwissenschaft) auf derzeit brachliegenden Flurstücken 267/9, 268/11 und 270/15 mit rund 1 600 m² BGF und ca. 70 Besucherstellplätzen; erwartet werden 30 000 – 40 000 Besucher pro Jahr.
- **Anpassung der Baugrenzen** im bestehenden Gewerbegebiet (GE 1) an den tatsächlichen Gebäudebestand (Ausstellungszelt „Museum Illusionen“), KfZ-Werkstatt sowie Festsetzung eines zweiten, auf kulturelle und touristische Einrichtungen beschränkten Gewerbegebiets (GE 2).
- **Landschaftsprägende Gestaltung des Ortseingangs** durch klare Raumkanten, gebündelte Stellplätze und eine Begrünungskonzeption, die gleichzeitig der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dient.
- **Vermeidung zusätzlicher Immissionskonflikte:** Das Museum generiert seine Besucher überwiegend aus dem bestehenden Verkehrsfluss der B 111 und wirkt mit seiner Stellung parallel zur Straße als Lärmschutzkörper für das südlich angrenzende Mischgebiet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 16. Mai 2014 (GVOBl. M-V 2024, Nr. 13 S.500), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ostseebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsplanung von Architekt BDA und Stadtplaner Dipl. Ing Achim Drechmeier 2018
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2025
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,7 ha. Er umfasst die Flurstücke 267/9 (tlw.) und 268/11 (tlw.) und 268/22 (tlw.), 268/ 23 (tlw.), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29, 270/15 und 270/16 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen des Seebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO)** vom 19. August 2010

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 17.10.2017 wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz wird der in Rede stehende Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.05.2020 wirksam geworden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist hierbei entsprochen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das ca. 17 500 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Seebad Ückeritz zwischen der Bundesstraße B 111 im Nordwesten und der Gemeindestraße „Zum Achterwasser“ im Südosten. Es umfasst die Flurstücke 267/9, 268/11, 268/22 (Teil), 268/23 (Teil), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15 der Flur 2, Gemarkung Ückeritz

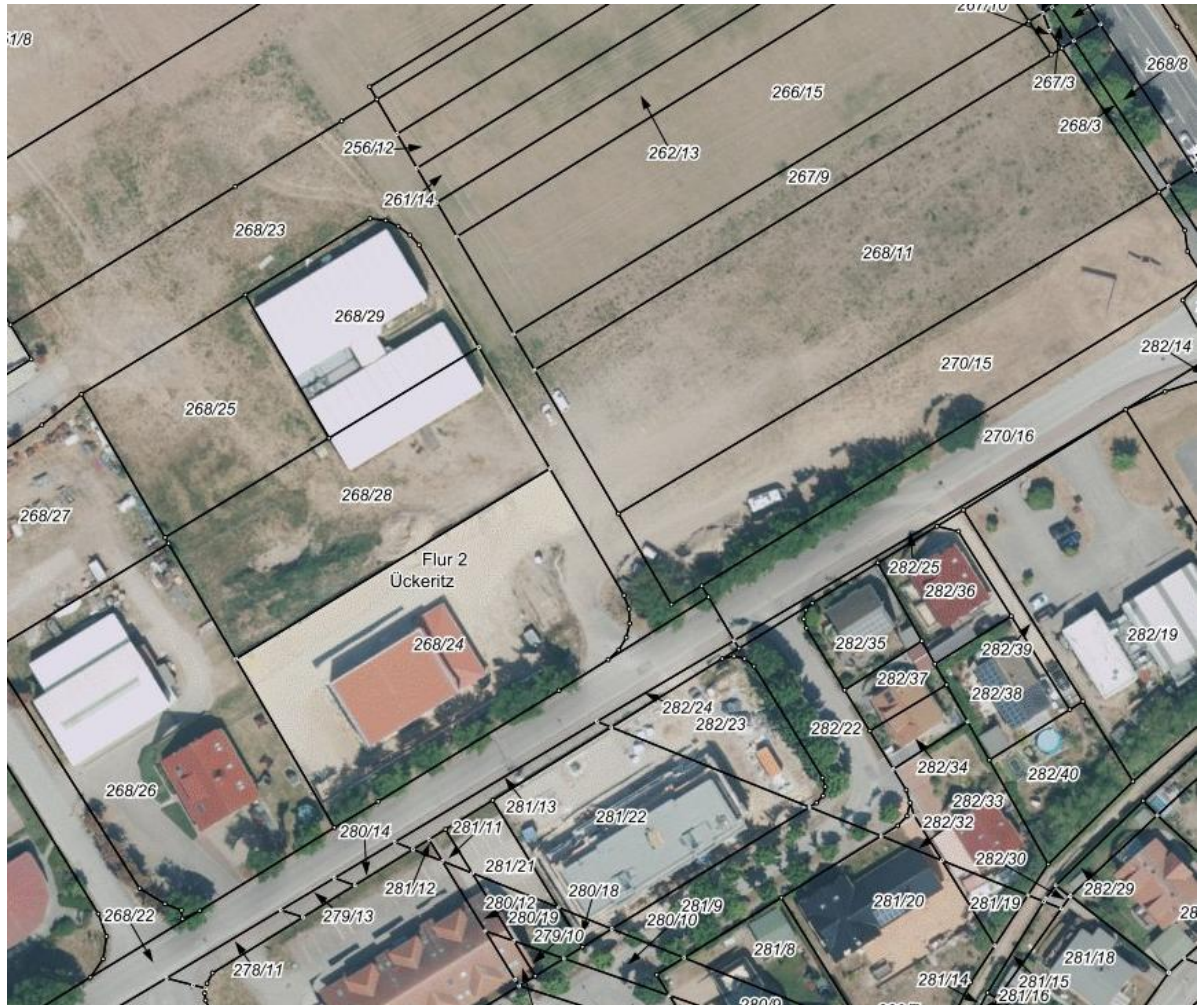


Abbildung 1: Luftbild mit Flurstücken.

Bestandsgliederung

- Teilbereich GE 1 (4. Änderung): Hier befindet sich das Ausstellungszelt des Museums „Illusionen“ mit einem unbefestigten Stellplatz. Die übrigen Flächen sind als Brach- bzw. temporäre Veranstaltungsflächen (z. B. Hüpfburgen) und durch eine Kfz-Werkstatt samt Betriebshof genutzt
- Teilbereich GE 2 (Ergänzungsfläche): Der nordöstlich anschließende Bereich stellt derzeit ungeplanten Außenbereich ohne Bebauung dar und ist wird als Grünbrache für das temporäre Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt. Die 6. FNP-Änderung schaffte hier die Entwicklungsvoraussetzung.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Ückeritz möchte in dem Plangebiet die Errichtung eines aktiven Museums ermöglichen. Ein aktives Museum mit den Themen Biologie, Mensch und Naturwissenschaft besitzt ein Alleinstellungsmerkmal auf der Insel Usedom und wird den Tourismusstandort der Gemeinde Ückeritz stärken. Insbesondere für die Vor- und Nachsaison werden sehr positive Auswirkungen gesehen. Dabei handelt es sich um eine kleinteilige kulturelle Einrichtung, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig ist.

Der Standort wurde gewählt, da er sich in Sichtlage zur Hauptverkehrsachse (B 111) befindet und so erreichbar ist, ohne Besucherverkehr durch innerörtliche Bereiche zu lenken. Durch die Nähe zum Ückeritzer Bahnhof (rund 400m) ist zusätzlich eine gute fußläufige Anbindung gegeben. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Ausstellung „Illusionen“ kann sich damit ein besonderer touristischer Anziehungspunkt in der Gemeinde Ückeritz entwickeln.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 4. Änderung leitet sich aus den Festsetzungen der ursprünglichen rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B ab. In der Planzeichnung ist der Teilbereich der 4. Änderung als GE 1 und der Teilbereich der Ergänzung als GE 2 bezeichnet.

Die festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der bewegten Topografie des Plangebietes mit deutlichen Höhenunterschieden innerhalb der Baufelder ist eine starre Festsetzung der Gebäudehöhe ausschließlich über NHN nicht geeignet, die tatsächliche Höhenwirkung der Gebäude im Gelände sachgerecht zu steuern. Da im Zuge der baulichen Nutzung zudem von einer Geländemodellierung bzw. Einebnung der Baufelder auszugehen ist, wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 10,00 m über der nach Abschluss der Geländemodellierung hergestellten Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Gebäude nach Herstellung der nutzbaren Baufelder in ihrer wahrnehmbaren Höhenentwicklung auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt bleiben. Zugleich wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen trotz notwendiger Aufschüttungen und Abgrabungen in das bewegte Gelände einfügen und keine übermäßige Fernwirkung entfalten.

Im GE 1 liegen die Geländehöhen zwischen ca. 3,00 m und 7,50 m ü. NHN und im GE 2 zwischen ca. 6,00 m und 10,50 ü. NHN. Das ist eine Höhendifferenz von ca. 4,50 m. Bei einer ungefähr mittleren Plattformhöhe um ca. 5,25 m ü. NHN im GE 1 und 8,25 m ü. NHN im GE 2 wären theoretisch etwa +2,25 m Aufschüttung im unteren Bereich und -2,25 m Abgrabung im oberen Bereich erforderlich. Deshalb ist 2,50 m als Obergrenze plausibel.

Die ergänzende Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen dient dazu, eine unangemessene Veränderung der natürlichen Geländeverhältnisse zu vermeiden und zu verhindern, dass durch umfangreiche Geländeanhebungen eine faktische Erhöhung der baulichen Anlagen bewirkt wird. Die Festsetzung dient damit der Sicherung eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes sowie einer nachvollziehbaren und vollziehbaren Höhensteuerung im Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.1.1 Zulässig sind im GE 1:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke.*

1.1.2 Zulässig sind im GE 2 nur:

Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können im GE 1 zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

1.1.4 In dem GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von:

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und*
- 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.*

1.1.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10,00 m über der nach Abschluss der Geländemodellierung hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Maßgeblich ist die hergestellte Geländeoberfläche im unmittelbaren Anschluss an die aufgehenden Außenwände der jeweiligen baulichen Anlage. Bei geneigtem Gelände ist die Gebäudehöhe an jeder Gebäudeseite gesondert zu ermitteln.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung nutzbarer Baufelder sind zulässig. Die hergestellte Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung eingetragenen natürlichen Geländehöhen um nicht mehr als 2,50 m im GE 1 und GE 2 über- oder unterschreiten.

Als Oberkante baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika.

6.3 Stellplätze und Garagen

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1.2.1 *Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen*

6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wegen der Veränderung der Baugrenze im Bereich des bestehenden Ausstellungszeltes wird die dort in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B festgesetzte private Grünfläche mit den anzupflanzenden Bäumen teilweise auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt.

Die weiteren privaten Grünflächen, die die Grundstücke begrenzen, die geplanten Baumpflanzungen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die der Begrenzung des Ortsrandes dienen, sind größtenteils aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B übernommen. An stellen an denen Festsetzungen zur Grünordnung aufgehoben wurde, ist dies entsprechend in die Kompensationsbilanzierung mit aufgenommen worden

Die an der südwestgrenze des GE 2 anzupflanzenden Bäume dienen unter anderem der grünordnerischen Aufwertung der PKW-Stellplätze.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.3.1. *Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße „Zu den Kaveln“) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten elf standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.*
- 1.3.2. *Im Bereich der privaten Grünflächen an der Planstraße „Zu den Kaveln“ sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 13 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*
- 1.3.3. *Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen sind vollflächig mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu bepflanzen (Pflanzdichte von 1 St./m²). Die nicht mit Sträuchern bepflanzen privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.*
- 1.3.4. *Die 6 zu pflanzenden Bäume entlang der Südwestgrenze vom GE 2 gelten als Begrünung für die ersten 60 PKW-Stellplätze im GE 2. Für jede weiteren angefangenen 10 PKW-Stellplätze im GE 2 ist je 1 zusätzlicher Baum im GE 2 zu pflanzen.*

1.3.5. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

1.3.6. Für die Pflanzungen von Laubbäumen gelten die folgenden Empfehlungen:

<i>Acer patanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus Intermedia</i>	Schwedische Meelbeere		

Für die Pflanzung von Laubholzsträuchern gelten die folgenden Empfehlungen:

<i>Corylus avel- lana</i>	Hasel	<i>Crataegus mo- nogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvest- ris</i>	Wildapfel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyra- ster</i>	Holzbirne	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

1.3.7. Von den neu zu pflanzenden 5 Bäume entlang der Straße „zum Achterwasser“ dienen 3 als Ersatz für die 3 verschobenen Planbäume in der ursprünglich geplanten nord-westlich gelegenen Baumreihe und 2 Bäume als teilweiser Ersatz (50%) für die gefällt Stieleiche.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Befugnis der Gemeinde, verbindliche örtliche Bauvorschriften zu erlassen, beruht auf ihrem verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungsrecht (Art. 28 Abs. 2 GG) und wird landesrechtlich in § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) konkretisiert. Danach dürfen Gemeinden durch Satzung Regelungen zur Gestaltung (z. B. Dachform, Fassadenmaterial, Einfriedungen), zur Begrünung oder zur äußeren Anlage von Grundstücken treffen.

Für die Gestaltung der Fassaden sind keine Festsetzungen getroffen worden, um hier eine weitest mögliche, der Funktion des Gebäudes angemessene Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch bei der Dachform sowohl flachgeneigte Satteldächer als Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Zulässige Dachaufbauten wie Erker, Gauben und Turmhauben können abweichende Dachneigungen aufweisen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen sollen entlang der Grundstücksgrenze möglich sein, um das Grundstück optimal nutzen zu können. Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedung und äußerer Kante der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Sie müssen sightdurchlässig sein (z.B. als Drahtzaun, Stab- oder Gitterelemente ausgebildet), die maximale Höhe darf 2,50 m betragen. Hecken sind ebenfalls zulässig.

Das Aufstellen von Werbefiguren ist ausdrücklich zugelassen, z.B. eine lebensgroße Dinosaurierfigur. Die Höhe der Werbeanlagen darf die in den Gebieten, GE 1 und GE 2 maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.4.1 In dem Gewerbegebiet sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45° sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.*
- 1.4.2 Dachaufbauten wie Erker, Gauben und Turmhauben können hiervon abweichende Dachneigungen haben.*
- 1.4.3 Die nicht überbauten Grundflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten*
- 1.4.4 Einfriedungen sind nur in sichtdurchlässiger Bauweise (z.B. Drahtzaun, Stab oder Gitterelemente) mit einer Höhe von max. 2,50 m oder als Hecke zulässig.*
- 1.4.5 Die Einfriedung ist bis an die Grundstücksgrenze zulässig, wobei der Abstand zwischen Grundstückseinfriedung und äußerer Kante der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.*
- 1.4.6 Eine Dachwerbung ist ausgeschlossen*
- 1.4.7 Die Aufstellung von Werbefiguren ist zulässig. Die Höhe der Werbefiguren (z.B. Dinosaurier in Lebensgröße) und sonstige Werbeanlagen darf die in den Gebieten GE 1 und GE 2 maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.*

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwiderhandelt.

6.6 Umweltprüfung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Gewerbegebiets auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten. Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Die detaillierte Prüfung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.7 Verkehrskonzept

Die Verkehrsanbindung für den südwestlichen Teilbereich (GE 1) wird aus der ursprünglich rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B übernommen

und erfolgt über festgesetzte verkehrsberuhigte Straße. Von dieser verkehrsberuhigten Straße ist die Zufahrt auf die nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich. Diese Zufahrt ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger belegt. Die Verkehrsanbindung für den nordöstlichen Teilbereich (Ergänzungsbereich GE 2) erfolgt über die Straße Zum Achterwasser. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt ist festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung bestätigt, dass das Vorhaben im Gewerbegebiet Kavelstücke ohne unzulässige Zusatzbelastungen realisiert werden kann.

Das Plangebiet liegt bereits heute an einer durch Bundesstraße B 111, Radweg und Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn vorgeprägten Verkehrsschneise; maßgebend ist deshalb die bestehende Vorbelastung durch Straßen- und Schienenlärm. Im Lärmaktionsplan des Amtes Usedom Süd wird für diesen Streckenabschnitt ein Pegel von über 65 dB(A) tags ausgewiesen; gleichwohl bestehen für das überwiegend gewerbliche Umfeld (GE 1) und das südwestlich angrenzende Mischgebiet nur eingeschränkte Schutzansprüche. Der Bebauungsplan wahrt den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, indem er lärmsensibles Wohnen und neue Nutzungsschwerpunkte räumlich trennt und den Museumsbau parallel zur B 111 positioniert, sodass er zugleich als bauliche Lärmschutzwand für das Mischgebiet wirkt .

Für den Museumsbetrieb selbst werden keine genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 4 BImSchG errichtet; Emissionen beschränken sich auf Besucher- und Lieferverkehr, haustechnische Geräte sowie gelegentliche Veranstaltungen. Die Prognose geht von 70 Stellplätzen und 30 000 – 40 000 Besuchern/Jahr aus, die überwiegend aus dem bereits vorhandenen Verkehrsfluss der B 111 stammen – eine signifikante Verkehrszunahme ist daher nicht zu erwarten . Motorgeräusche auf den Stellplätzen unterliegen den Orientierungswerten der TA Lärm (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts für MI-Gebiete); deren Einhaltung ist dank der Abschirmwirkung des Gebäudes und der Ausrichtung der Stellplätze nach Südosten realistisch. Für Bau- und Montagezeiten sind die Grenzwerte der 32. BImSchV (Baulärm) verbindlich; entsprechende Auflagen werden in der Baugenehmigung verankert.

Luftschadstoffe spielen nur eine untergeordnete Rolle. Die geplante Heiz- und Lüftungstechnik fällt unter die 1. BImSchV; Mess- und Überwachungspflichten des Bezirksschornsteinfegers sichern die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte. Staub- und Abgasfahnen des Straßenverkehrs ändern sich nicht wesentlich, sodass die Immissionswerte der 39. BImSchV (Luftqualitäts-RL) weiterhin eingehalten werden; zusätzliche Geruchs- oder Gefahrstoffquellen entstehen nicht.

Da das Gelände nachts unbespielt bleibt, wird keine relevante Licht- oder Erschütterungsimmission erwartet. Ein Konzept für blendfreies, nach unten gerichtetes Außenlicht sowie Vorgaben zur Maschinenaufstellung sind als Textfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat dem Bebauungsplan unter diesen Rahmenbedingungen zugestimmt.

Fazit: Unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des BImSchG sowie der TA Lärm, 16./32. BImSchV und 1. BImSchV verursacht das Planvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen und verbessert durch seine bauliche Abschirmwirkung sogar die Schallsituation im südwestlich angrenzenden Mischgebiet. Damit sind die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung erfüllt.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgungsleitungen mit Energie und Wasser, sowie die Schmutzwasserleitung befinden sich im Plangebiet.

8.2 Gewässer

Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden

8.3 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

8.4 Abfallrecht

Das für das Plangebiet maßgebliche Abfallrecht wird im Wesentlichen durch das Kreislaufwirtschaftsgesetz geprägt, das die fünfstufige Abfallhierarchie – Vermeidung, Wiederverwendung, Recycling, sonstige Verwertung, Beseitigung – verbindlich vorgibt. Die 2023 in Kraft getretene Mantelverordnung (insbes. Ersatzbaustoff-, Deponie- und Gewerbeabfallverordnung) schreibt für Bau- und Abbruchmaßnahmen die getrennte Erfassung aller mineralischen und nicht-mineralischen Fraktionen sowie die vorrangige hochwertigere Verwertung nach klar definierten Materialklassen vor. Gemäß Gewerbeabfallverordnung sind Baustellen zu einer lückenlosen Getrenntsammlung verpflichtet; gemischte Abfälle dürfen nur nachweislich vorbehandelt entsorgt werden. Ab einer bestimmten Mengenschwelle oder beim Umgang mit gefährlichen Abfällen greift das elektronische Nachweis- und Registerverfahren (§§ 50 ff. KrWG). Bauherren müssen daher bereits in der Genehmigungs- und Ausschreibungsphase ein Abfall- und Entsorgungskonzept vorlegen, das die Verwendung zugelassener Ersatzbaustoffe, die Getrenntsammlung vor Ort und den Verbleib sämtlicher Abfallströme dokumentiert. Die Bauleitplanung kann diese Vorgaben durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – etwa für Lager- und Sortierflächen oder eine ökologische Baubegleitung – unterstützen; sie ersetzt jedoch nicht die eigenverantwortliche Einhaltung der abfallrechtlichen Pflichten durch den Vorhabenträger.

8.5 Brandschutz

Der Ausbau der Löschwasserversorgung für das bereits vorhandene Gewerbegebiet ist von der Gemeinde vorzunehmen. Für das bestehende Gewerbegebiet gibt es bereits eine bestehende Verpflichtung, einen Löschwasserbrunnen zu bauen. Die entstehenden Kosten sind dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet zuzuordnen.

Zusätzlich liegt die Feuerwehr direkt auf der gegenüberliegenden Strasse und zwei Hydranten sind im Umkreis von 300 m vorhanden. Die Löschwassermenge der Hydranten beträgt mind. 96 m³ und 80 m³ für die Dauer von 2 Std

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Es befinden sich keine bekannten Baudenkmale innerhalb des Plangebietes.

9.2 Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal und als solches in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gern. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gern. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gern. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. 16 Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gern. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für o. g. Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gern. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Gemeinde Ostseebad Ückeritz

Bebauungsplan Nr. 4b „Gewerbegebiet Kavelstücke“



Umweltbericht

als gesonderter Teil der Begründung

Januar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	8
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	9
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	10
2.2.3 Schutzgut Fläche	16
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	17
2.2.5 Schutzgut Wasser	18
2.2.6 Schutzgut Landschaft	19
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	20
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	21
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	22
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	22
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	22
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	22
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	26
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	26
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	28
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	28
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	28
2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.3.1.9 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	29
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	30
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	31
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Biotope	32
2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Artenschutz als Bestandteil der artenschutzrechtlichen Prüfung	33
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	34
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	34
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	34
3.3 Erforderliche Sondergutachten	34
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35

1. Einleitung

Für die Gemeinde Seebad Ückeritz ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets mit touristischer Nutzung geplant. Die Gemeinde liegt auf der Insel Usedom und verfügt durch die Bundesstraße B 111 sowie die Usedomer Bäderbahn über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Das naturnahe und zugleich infrastrukturell gut erschlossene Umfeld bildet eine geeignete Grundlage für eine gezielte gewerbliche Entwicklung mit touristischem Schwerpunkt.

Ziel der Planung und zugleich Ausdruck eines besonderen öffentlichen Interesses der Gemeinde Seebad Ückeritz ist es, die vorhandene touristische Infrastruktur zu erweitern und neue Entwicklungsmöglichkeiten für den Ganzjahrestourismus zu schaffen. Durch die Ansiedlung eines touristischen Erlebnis zentrums soll insbesondere die Vor- und Nachsaison gestärkt und der Standort als familienfreundliche Tourismusgemeinde weiter profiliert werden.

Konkret verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bereits errichteten Ausstellungshalle sowie die Erweiterung der Gewerbeflächen zur Errichtung einer weiteren Ausstellungseinrichtung. Hierzu ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit besonderer Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke“ vorgesehen.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke – 1. Ergänzung und 4. Änderung“ beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für ein Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Flächeninanspruchnahme betreffend die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie die sich jeweils ergebenden Wechselwirkungen.

Die Lärm-, Staub- sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie für Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen. Außerdem ist die Planung bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen. Maßgeblich für die Betrachtungen sind ferner die Realisierung und der Errichtung einer Wohneinheit, die damit verbundenen Wirkungen innerhalb der Bauphase sowie der Funktionsverlust der überbauten Grundstücksteile innerhalb der Betriebsphase.

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend. Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde Ostseebad Ückeritz verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde Ostseebad Ückeritz zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartende nicht vermeidbare Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Der ca. 1,7 ha große Planungsbereich befindet sich südwestlich innerhalb der Ortslage Ückeritz. Eingebettet in eine räumlich attraktive Lage, schließt sich das Plangebiet an bestehende Wohnnutzung an und erweitert die schon vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Die Flurstücke 267/9 (tlw.) und 268/11 (tlw.) und 268/22 (tlw.), 268/ 23 (tlw.), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke“. Die Planung sieht die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie die Schaffung zusätzlicher Flächen für ein touristisches Erlebniszentrum vor.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete vorgibt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da die Nutzung auf nicht erheblich belästigende touristische und kulturelle Einrichtungen beschränkt bleiben soll.

Zur Wahrung eines ortsverträglichen Erscheinungsbildes beabsichtigt die Gemeinde Seebad Ückeritz, die Dichte und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu steuern. Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im östlichen Teil und 0,8 im westlichen Teil festgesetzt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es somit grundsätzlich, den Planungsraum zielgerichtet, aber umweltverträglich zu einem attraktiven Standort für touristisch geprägte Gewerbenutzungen weiterzuentwickeln.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Stadt verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Für die Eingriffsregelung gemäß § 14 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatSchG M-V) wurden die Methoden und Kriterien zur Berechnung des Ausgleichs unter Anwendung der Handlungsanleitung zur Eingriffsregelung (HZE M-V, 2018) herangezogen.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

Weitere überörtliche Planungen:

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 146).
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (*LEP-LVO M-V*) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (*RREP MS-LVO M-V*) vom 15. Juni 2011

Nach Betrachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für den Planungsraum in Punkt 4 der Begründung, ist davon auszugehen, dass die von der Gemeinde Seebad Ückeritz formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs.2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz wird der in Rede stehende Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.05.2020 wirksam geworden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist hierbei entsprochen.

Vordergründiges Ziel und gleichzeitig besonderes öffentliches Interesse der Gemeinde Seebad Ückeritz ist es, dem wachsenden Bedarf an touristischer Infrastruktur gerecht zu werden und die Entwicklung des Standorts für den Ganzjahrestourismus gezielt zu fördern.

Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Fortschreibung der Bauleitplanung besteht unabhängig von der kurzfristigen Zielstellung, durch die Erweiterung des Gewerbegebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine touristische Nutzung zu schaffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz und umfasst Teile des bestehenden Gewerbegebiets sowie angrenzende bislang unbebaute Flächen. Im Plangebiet befinden sich unter anderem eine Ausstellungshalle, eine Kfz-Werkstatt, eine Ackerbrache, Zierrasenflächen, kleinflächige Ruderalfläche, ein versiegelter Parkplatz sowie ein verdichteter, nicht asphaltierter Parkplatz. Die südliche Erschließungsstraße wird von einer Stiel-Eichen Baumreihe begleitet. Die Mitte des Plangebiets umfasst einen vorhandenen unversiegelten (aber verdichteten) Wirtschaftsweg, welcher eine Anbindung an die südlich verlaufende Straße „Zum Achterwasser“ herstellt.

Die Vorhabenfläche grenzt im Süden an bestehende gewerbliche und touristische Nutzungen sowie Wohnbebauung der Ortslage Ückeritz. Östlich schließt sich die Bundesstraße B 111 an, an die sich anschließend die Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn anschließt. Nordwestlich liegt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ liegt etwa 250 m westlich des Plangebiets und überlagert dort das Landschaftsschutzgebiet LSG_82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Rund 1.000 m östlich des Plangebiets befindet sich zudem das Naturschutzgebiet NSG 78 „Wocknin See“.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 28 BNatSchG sind durch die Planung nicht berührt.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind somit folgende Auswirkungen aufgrund der baulichen Verdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

Zusammenfassend sind folgende Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Landschaft, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit des Gebäudes ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Vornutzungen – darunter eine Ausstellungshalle, eine Kfz-Werkstatt, versiegelte und verdichtete Flächen, Zierrasen sowie eine Ackerbrache – erfolgt diese Prüfung in Form einer Potenzialanalyse auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung.

Auf eine faunistische Kartierung im Plangebiet wird angesichts der stark anthropogen geprägten Flächenstruktur und Nutzungssituation verzichtet. Neue Erkenntnisse wären hieraus nicht zu erwarten, da sich belastbare Rückschlüsse auf das mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand allgemeiner Kenntnisse zu Habitatansprüchen und Verhaltensweisen in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten ziehen lassen.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wird angenommen, wenn diese in der Region verbreitet sind und im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen zu finden sind (Worst-Case-Ansatz). Die Prüfung etwaiger Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht.

In den folgenden Abschnitten wird der Bestand der einzelnen Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das geplante Gewerbegebiet schließt an bestehende Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Süden der Ortslage Ückeritz an und rundet den Siedlungskörper städtebaulich sinnvoll ab.

Unter dem Schutzgut Mensch sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen zu berücksichtigen. Diese können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen. Ein merklich erhöhter touristischer Nutzungsdruck ist durch die geplante Nutzung nicht zu

erwarten, da sich Ückeritz bereits in einem touristisch stark frequentierten Raum befindet und auf eine gut ausgebaute Infrastruktur zurückgreifen kann.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 111 sowie der Bahnstrecke bereits vorbelastet. Eine relevante Zunahme der Verkehrsmenge ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Anbindungen, sodass keine zusätzlichen infrastrukturellen Maßnahmen notwendig sind.

Auch hinsichtlich des Umgebungslärms ist nicht davon auszugehen, dass sich die Pegel im Plangebiet deutlich erhöhen werden. Die geplanten Nutzungen (einschließlich musealer Einrichtung) verursachen im Vergleich zu potenziell gewerblich-intensiveren Vorhaben nur geringe Emissionen. Durch die Lage an der B 111 ist zudem davon auszugehen, dass sich die Lärmwirkung in das bestehende Umfeld integriert, ohne wesentliche Veränderungen hervorzurufen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Nach § 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer zu sichern. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und bestehenden Nutzung eine Vorbelastung bezüglich des Biotopbestandes und der Eignung als Lebensraum für Tiere auf.

Biotope

Methodik

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Als weitere Grundlage dient zudem eine im Mai 2019 von der UmweltPlan GmbH Stralsund erstellte Biotoptypenkartierung. Da sich die Biotopausstattung im Laufe der Jahre verändert hat, wurden die vorhandenen Kartierungsdaten überprüft und dem aktuellen Bestand entsprechend angepasst.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes.

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

Ergebnisse

Hauptsächlich besteht der Geltungsbereich aus nicht versiegelten, jedoch stark verdichteten Wirtschaftswegen (OVU), die auf ehemaliger Ackerfläche entstanden sind. Hierzu zählen Wege zur Ausstellungshalle und zur Kfz-Werkstatt sowie eine Parkplatzfläche im Südwesten des Geltungsbereiches.

In den nördlichen Bereichen befindet sich Ackerbrache (ABO) im Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen. Der versiegelte Parkplatz, die Ausstellungshalle sowie die Kfz-Werkstatt werden als Gewerbegebiet (OIG) ausgewiesen.

Ergänzend sind Zierrasenflächen (PER) sowie eine Ruderaler Staudenflur (RHU) vorhanden. Die Verkehrsfläche im Süden (OVL) ist öffentlich und wird von einer Baumreihe aus Eichen begleitet.

Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Baubereiches und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) erstreckt sich in ca. 250 m Entfernung.

Geschützte Biotope befinden sich weder im 50 m-Radius noch im 200 m-Radius um den Geltungsbereich.

Flora

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia parnassifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanooides*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Im Geltungsbereich befanden sich drei Bäume (bereits gefällt), die im Rahmen der Planung betroffen sind. Eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von ca. 80 cm. Sie steht entlang der Straße „Zum Achterwasser“ und ist gemäß § 19 NatSchAG M-V als Teil einer gesetzlich geschützten Baumreihe eingestuft.

Zudem zwei Kirschkpflaumen (*Prunus cerasifera*) die ebenfalls bereits gefällt sind. Eine weist einen Stammumfang von 45 cm auf und fällt nicht unter den gesetzlichen Schutz; sie soll durch eine Ausgleichspflanzung kompensiert werden. Die zweite Kirschkpflaume besitzt einen Stammumfang von 152 cm und ist gemäß § 18 NatSchAG M-V als geschützter Einzelbaum eingestuft.

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Vorhabenstandortes ausgeschlossen werden.

Fauna

Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (Worst-Case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Berücksichtigung der überwiegend gewerblich genutzten Flächen, der versiegelten und gestörten Bereiche sowie einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

Ergebnisse

Säugetiere

Lebensräume von Kleinsäugetern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Lebensräume der beiden Arten werden von dem geplanten Vorhaben somit nicht berührt.

Auch für Fledermäuse (*Microchiroptera*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Winterquartiere, wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse.

Einzelne Fledermausarten nutzen auch Spalten an Bäumen oder Gebäuden als Tagesquartiere.

Die im Planungsraum verlaufende Baumreihe kann aufgrund ihrer linearen Struktur potenziell als Leitstruktur im Landschaftsraum dienen, etwa zur Orientierung bei der nächtlichen Flugaktivität oder als Verbindung zwischen Nahrungshabitaten. Aufgrund der offenen Struktur, geringen Höhe und teilweisen Unterbrechung ist ihr funktionaler Wert jedoch als begrenzt einzustufen.

Der übrige Gehölzbestand im Plangebiet ist jung und strukturell einfach aufgebaut, sodass typische Quartiermerkmale fehlen. Zudem sind in der Umgebung deutlich attraktivere Nahrungs- und Quartierhabitate wie struktureiche Gehölze oder Feuchtlebensräume vorhanden, weshalb die Fläche insgesamt nur ein geringes Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweist.

Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter und Zauneidechse sind keine Vorkommen bekannt. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit struktureiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Der Geltungsbereich ist durch eine Mischung aus versiegelten Flächen, verdichteten Parkplätzen und Wegen, Zierrasen, Ackerbrache, Ruderalvegetation sowie gewerblich genutzten Bereichen geprägt. Die Fläche ist insgesamt stark anthropogen überprägt und weist nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Aufgrund der intensiven Vornutzung, der gestörten Standortverhältnisse und der fehlenden Habitatkontinuität bietet das Plangebiet nur ein sehr eingeschränktes Potenzial als Lebensraum für sensible oder anspruchsvolle Arten. Hochwertigere Nahrungs- und Fortpflanzungshabitats befinden sich in der näheren Umgebung in deutlich besser geeigneter Ausprägung.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf struktureiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich

bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Vorzugslebensräume sowie potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse. Jedoch ist ein Vorkommen in den Randbereichen nicht komplett auszuschließen. Sollte sich eine Betroffenheit herausstellen, werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen.

Amphibien

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Das Vorkommen dieser Arten im Planungsraum ist somit sehr unwahrscheinlich.

Lebensräume und potenzielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden.

Das Plangebiet ist durch überwiegend trockene, versiegelte und gewerblich genutzte Flächen geprägt und weist keine geeigneten Fortpflanzungshabitate für Amphibien auf. Stillgewässer, Feuchtstellen oder temporäre Wasseransammlungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die umgebenden Strukturen – insbesondere die angrenzende Bundesstraße B 111 sowie die Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn – wirken zusätzlich als Barrieren für eine potenzielle Einwanderung. Obwohl sich in etwa 250 m Entfernung östlich Feuchtlebensräume im Bereich des Achterwassers befinden, ist aufgrund der stark fragmentierten Landschaft und der hohen Störintensität eine regelmäßige Zuwanderung in das Plangebiet sehr unwahrscheinlich. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Amphibien kann daher mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semi-aquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter Käfer (*Coleoptera*) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentrie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. Pacholei*) sind in Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Pro-serpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Bereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Negative Wirkungen auf die streng geschützte Gefleckte Schnarrschrecke (*Bryodemella tuberculata*) können ebenfalls ausgeschlossen werden. Diese Art der Ordnung Heuschrecken (*Orthoptera*) ist ein typischer Steppenbewohner, welcher auf wärmebegünstigten Offenlandflächen mit spärlicher Vegetation lebt. Ursprünglich waren Vorkommen in den Heidegebieten Norddeutschlands bekannt. Mittlerweile gilt sie dort bereits als ausgestorben.

Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Da im Geltungsbereich keine Gewässer vorhanden sind, kann eine Betroffenheit von aquatischen oder semiaquatischen Vogelarten wie z. B. Eisvogel (*Alcedo atthis*), Kranich (*Grus grus*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*) ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Offenlandbereiche sowie Brutvogelarten der Gehölze (Bäume) beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern, wie beispielsweise Grauammer (*Emberiza calandra*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Blaukehlchen (*Luscinia svecica*) und Wachtelkönig (*Crex crex*) ist im Randgebiet des Untersuchungsraums möglich aber auf Grund der anthropogenen Vorbelastung sehr unwahrscheinlich.

Potenziell vorkommende Baumbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amse (*Turdus merula*). Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet weist aufgrund seiner Struktur grundsätzlich ein gewisses Potenzial als Nistplatz für häufige, siedlungstolerante Vogelarten auf. Insbesondere baumbrütende Arten mit geringer Störungssensibilität könnten einzelne Bäume zur Brut nutzen. Aufgrund der stark anthropogen geprägten Umgebung, der geringen Habitatvielfalt sowie des Fehlens ruhiger Rückzugsbereiche ist jedoch nicht von einer besonderen artenschutzrechtlichen Relevanz der Avifauna im Planungsraum auszugehen. Eine

erhebliche Beeinträchtigung wertgebender Brutvorkommen ist daher nicht zu erwarten.

Der Planungsraum stellt aufgrund seiner weitgehend versiegelten, verdichteten und intensiv genutzten Flächenstruktur kein geeignetes Nahrungshabitat für Großvogelarten wie Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke oder Weißstorch dar. Die Lage am Siedlungsrand, die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 111 sowie die fehlende strukturreiche Offenlandfläche schränken die Habitatqualität zusätzlich ein. Deutlich attraktivere Nahrungshabitate befinden sich in der offenen Kulturlandschaft westlich und nördlich des Geltungsbereichs und sind für die genannten Arten wesentlich relevanter.

Das nächstgelegene Vogelrastgebiet „Gewässer“ befindet sich in etwa 250 m Entfernung westlich des Plangebiets und umfasst gewässernahe Lebensräume mit ausgedehnten Schilfgürteln und offenen Wasserflächen. Trotz der geringen Distanz ist eine Beeinträchtigung des Rastgebietes nicht zu erwarten, da das Plangebiet durch vorhandene Infrastruktur, Versiegelung und gewerbliche Vornutzung bereits stark vorbelastet ist und keine funktionalen Verbindungen zu den Rast- und Ruheflächen bestehen. Das Rastgebiet selbst bleibt in seiner ökologischen Funktion unberührt.

Zusammenfassung Fauna

Der Planungsraum weist aufgrund seiner stark anthropogen geprägten Nutzungsstruktur – bestehend aus versiegelten Flächen, verdichteten Parkplätzen, artenarmem Zierrasen, Ackerbrache, Ruderalbereichen sowie gewerblich genutzten Teilflächen – insgesamt eine geringe Habitatqualität für wildlebende Tierarten auf. Potenzielle Fortpflanzungshabitate für Amphibien fehlen vollständig, und aufgrund vorhandener Barrieren wie der Bundesstraße B 111 und der Bahnlinie erscheint eine regelmäßige Zuwanderung aus benachbarten Feuchtlebensräumen als unwahrscheinlich. Auch für Reptilien bestehen keine geeigneten Lebensraumstrukturen, da trocken-warme, strukturreiche Saumbereiche nicht vorhanden sind.

Der Gehölzbestand im Plangebiet ist vergleichsweise jung und weist keine besonderen Strukturen wie Höhlen, Spalten oder abstehende Rinde auf, die für baumbewohnende Fledermausarten als Quartier geeignet wären. Eine Nutzung als Sommer- oder Tagesquartier ist daher nicht zu erwarten. Jeglich die größere Kirschkpflaume bietet mögliches Habitatpotential.

Begrenztes Habitatpotenzial ergibt sich für siedlungstolerante Brutvogelarten, etwa in Form temporärer Nistplätze in Einzelbäumen oder Randstrukturen. Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten liegen nicht vor. Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass baubedingte Eingriffe unter Beachtung der geltenden artenschutzrechtlichen Vorgaben erfolgen. Gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere zur zeitlichen Steuerung sensibler Arbeiten, können auf Grundlage einer fachkundigen Begehung festgelegt werden.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Der Planungsraum befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Ückeritz und grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 111 sowie in etwas weiterer Entfernung an die Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn. Die Fläche ist derzeit durch eine Mischung aus gewerblich genutzten Teilbereichen, versiegelten und verdichteten Parkplätzen,

einer Ackerbrache, Zierrasen sowie ruderal geprägten Offenflächen gekennzeichnet. Das Plangebiet ist bereits durch bestehende bauliche Anlagen und Infrastrukturen vorbelastet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Die gültige rechtliche Definition für das Schutzgut Boden liefert das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Danach handelt es sich beim Boden um die oberste Erdkruste. Auch die flüssigen und gasförmigen Bestandteile zählen dazu, die Bodenlösung und Bodenluft.

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Nach § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Archiv-Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist der Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann.

Im Plangebiet findet derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Fläche ist überwiegend anthropogen überprägt und durch gewerbliche Nutzung, Verdichtung sowie Versiegelung gekennzeichnet. Eine eigene Bodenschätzung liegt für den Plangebiet nicht vor. Als Orientierung kann die benachbarte Ackerfläche herangezogen werden, die laut Bodenschätzung als Sandboden mit der Kennzahl S6D klassifiziert ist. Dabei handelt es sich um einen Standort mit geringer Ertragsfähigkeit und ohne besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Schutzgutes Boden.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches nur in geringer Ausprägung vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine bekannten Bodendenkmale oder konkret ausgewiesenen Verdachtsflächen. Dennoch ist das Gebiet aus archäologischer Sicht als potenziell fundrelevant einzustufen. Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V gelten auch bislang unentdeckte, unter der Erdoberfläche verborgene archäologische Fundstätten als geschützte Bodendenkmale. Daher ist vorgesehen, den Beginn von Erdarbeiten mindestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Werden während der Arbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu melden und in unverändertem Zustand zu belassen, bis eine Begutachtung erfolgt ist. Die Verpflichtung zur Anzeige betrifft u. a. den Entdecker, die Bauleitung und den Grundstückseigentümer und erlischt fünf Werktage nach Eingang der Meldung. Da das Vorhaben Erdarbeiten erfordert, ist zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V einzuholen. Sofern eine andere gesetzlich vorgeschriebene Genehmigung greift, ersetzt diese die denkmalrechtliche Genehmigung nur dann, wenn sie im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilt wird. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Schutz archäologischer Sachgüter sicherzustellen.

Böden mit einer hohen Bedeutung als Nutzfläche

Der Planungsraum wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt und ist überwiegend durch versiegelte und gewerblich genutzte Flächen, verdichtete Parkplätze, Ruderalbereiche sowie eine Ackerbrache geprägt. Im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die jedoch nicht Teil des Vorhabens ist. Aufgrund der bestehenden Vornutzung und der Bodenverhältnisse besteht für den Planungsraum selbst keine besondere Bedeutung als hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst die Oberflächengewässer sowie das Grundwasser. Das Grundwasser ist als das unterirdische Wasser definiert, das in der wassergesättigten Bodenzone zirkuliert. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Für das Grundwasser sind die derzeit unversiegelten Bereiche von ökologischem Wert, da sie potenziell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sein können.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten sowie außerhalb von Trinkwasserschutzonen.

Ein Freihaltungstreifen gemäß § 61 BNatSchG ist daher im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Ausnutzung mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,7 ist davon auszugehen, dass die natürliche Versickerungsfähigkeit im Plangebiet eingeschränkt wird. In diesem Zusammenhang ist die Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu regeln. Dabei sind standortangepasste Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen.

Laut Kartenportal des LUNG M-V beträgt der Grundwasserflurabstand bei 5 bis >10 m. Die Grundwasserneubildung bewegt sich im Bereich von 150 bis >200 mm/a pro Jahr.

Mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Eine Verunreinigung durch schädliche Stoffeinträge ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und unter Einhaltung technischer Standards nicht zu befürchten. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen; die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der Planung nicht zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu untersuchen. Die Landschaft wird durch ihre Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, ihr Erscheinungsbild und ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum der Menschen (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 BNatSchG) geprägt.

Die landschaftliche Vorprägung des Planungsraums ist durch eine Vielzahl anthropogener Einflüsse geprägt, die zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Dazu zählen insbesondere vorhandene gewerbliche Nutzungen, versiegelte und verdichtete Parkplatzflächen, aufgelassene Wirtschaftsbereiche mit Ruderalfluren, einzelne Gebäude mit untergeordnetem städtebaulichem Erscheinungsbild sowie infrastrukturelle Elemente wie die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 111 und die Bahnlinie der Usedomer Bäderbahn.

Zudem bestehen keine reliefbedingten Sichtachsen oder landschaftsbildprägenden Höhenstrukturen, sodass die Fernwirkung der Fläche gering ist. Die Erlebbarkeit der Landschaft als Natur- oder Erholungsraum ist aufgrund dieser räumlichen und funktionalen Vorbelastung sowie der unstrukturierten und teilversiegelten Flächennutzung stark eingeschränkt.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Im Untersuchungsraum sind keine Biotopsstrukturen vorhanden, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen und damit die Erlebbarkeit der Landschaft steigern würden.

Als naturnah und vielfältig wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen. Für den in Rede stehenden

Planungsraum kann aufgrund der anthropogenen Vornutzung kein naturnaher Charakter festgestellt werden.

Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für Eigenentwicklung, Selbstregulation und Spontanität in Flora und Fauna ist im Umfeld des Vorhabens aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen, Wohnbebauung, Infrastruktur sowie intensiv genutzter Ackerflächen nicht feststellbar.

Bedingt durch die die anthropogene Vorprägung des Untersuchungsraums ist mit keinen nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und menschliche Gesundheit zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume (LFR 2001, Stufe 0) und liegt somit in keinem durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V besonders geschützten Freiraum.

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsbildraum mit der Bewertungsstufe 4, was einer sehr hohen Bedeutung im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Diese Einschätzung bezieht sich auf das übergeordnete Landschaftsgefüge und den landschaftsästhetischen Kontext in der Region. Im konkreten Fall relativiert sich die hohe Einstufung jedoch deutlich durch die Lage im Siedlungsgebiet des Seebades Ückeritz sowie durch die vorhandenen Vorbelastungen durch Bebauung, Infrastruktur und gewerbliche Nutzungen. Die landschaftsbildprägende Wirkung des Planungsraumes ist daher im direkten Ortskontext als eingeschränkt zu bewerten.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Seebad Ückeritz liegt im Einflussbereich des küstennahen Klimas der Insel Usedom, das durch vergleichsweise geringe Temperaturunterschiede, eine gute Luftaustauschrate und eine erhöhte Sonnenscheindauer geprägt ist. Die klimatische Lage ist insgesamt als günstig einzustufen.

Zur Luftqualität im Planungsraum liegen keine konkreten Messdaten vor, allerdings ist aufgrund der relativ geringen baulichen Dichte sowie der naturräumlichen Lage in Meeresnähe nicht von einer relevanten Belastung der Luftqualität auszugehen.

Das Vorhaben betrifft eine bereits anthropogen geprägte Fläche mit bestehenden gewerblichen Nutzungen, Verkehrsflächen und versiegelten Bereichen. Aufgrund der punktuellen Flächenausdehnung und der bestehenden Vorbelastung ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter umfasst Zeugnisse menschlichen Handelns, die ideeller, geistiger und materieller Natur sein können und für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 4 DSchG M-V. Gleichwohl wird

gemäß Stellungnahme des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) davon ausgegangen, dass sich unter der Erdoberfläche archäologisch relevante Strukturen befinden können, die bislang nicht entdeckt wurden. Sollte es im Zuge der Erdarbeiten dennoch zu zufälligen Funden kommen, ist gemäß § 8 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens und befinden sich nicht in dessen Einflussbereich.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, das sich in etwa 250 m westlich des Plangebiets befindet. Dieses wird an dieser Stelle vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) 082 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ überlagert.

In rund 1.000 m Entfernung östlich befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) 078 „Wockninsee“. Etwa 250 m westlich des Plangebietes liegt außerdem ein ausgewiesenes Vogelrastgebiet Gewässer mit der Einstufung in Bewertungsstufe 3 (hoch bis sehr hoch).

Das Vorhaben selbst liegt innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“, jedoch außerhalb der oben genannten Einzel-Schutzgebiete.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb eines bestehenden Mischgebietes. Mit der vorliegenden Planung sollen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die sich funktional in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. Die geplante bauliche Nutzung umfasst Anlagen mit geringer immissionsrelevanter Wirkung, insbesondere ein Museum sowie dazugehörige infrastrukturelle Einrichtungen, sodass keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Innerhalb von Mischgebieten (§ 6 BauNVO) sind gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen gleichberechtigt zulässig, wobei das Wohnen nicht denselben Schutzanspruch wie in reinen oder allgemeinen Wohngebieten genießt. Das Vorhaben berücksichtigt insofern den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Bevölkerung und auf Erholungsfunktionen keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Das Seebad Ückeritz sowie die Insel Usedom insgesamt sind durch eine bereits etablierte touristische Nutzung geprägt. Die geplante Einrichtung fügt sich in das bestehende Angebot ein und nutzt die bereits vorhandene touristische Infrastruktur, einschließlich Erschließungsstraßen, Parkmöglichkeiten und öffentlichem Personennahverkehr (Bahnlinie entlang der B 111). Ein wesentlicher zusätzlicher Besucherverkehr ist nicht zu erwarten, da sich der Besucherfluss primär aus dem bestehenden Durchgangsverkehr auf der B 111 speist. Zudem wird der Standort bewusst an der Bundesstraße gewählt, um keine zusätzlichen Belastungen der innerörtlichen Verkehrswege zu verursachen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung generell nicht zu erwarten.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes haben können.

Auswirkungen in der Bauphase

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die zu überbauenden Grundstücksteile von sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend anthropogen überprägt. Ein großer Teilbereich ist als ruderal geprägte Ackerbrache einzuschätzen, weiteren Teilbereiche sind durchsetzt mit versiegelten Flächen, einem verdichteten Parkplatz, einem unversiegelten aber verdichtete Wirtschaftsweg, Zierrasenflächen, einer Ausstellungshalle, eine kleine Fläche mit Ruderalvegetation sowie einer KFZ-Werkstatt. Diese Biotoptypen zeichnen sich durch eine geringe Artenvielfalt und eine eingeschränkte naturschutzfachliche Wertigkeit aus.

Einzelne Bäume im Geltungsbereich erhaltenswerte Gehölzstrukturen dar. Eine naturschutzrechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

Hochwertige Biotopstrukturen im Sinne des § 30 BNatSchG oder nach Landesrecht geschützte Biotope werden durch das Vorhaben nicht direkt in Anspruch genommen.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ befindet sich ca. 250 m westlich des Plangebiets und wird an dieser Stelle vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) 082 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ überlagert. Weitere wertgebende Biotoptypen befinden sich außerhalb des Vorhabengebietes.

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“, jedoch außerhalb europäischer Schutzgebiete im Sinne der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie. Das Plangebiet liegt nicht im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit diesen Schutzgebieten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 34 BNatSchG zu erwarten sind.

Innerhalb des gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V) definierten Prüfbereichs von 50 m bzw. 200 m um das Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder anderweitig wertgebenden Biotopstrukturen. Eine mittelbare Beeinträchtigung benachbarter naturschutzfachlich relevanter Flächen im Sinne der HzE M-V ist daher nicht zu erwarten.

Die durch den Eingriff beeinträchtigten Biotope werden gemäß den Vorgaben der Eingriffs-Ausgleichsregelung kompensiert.

Avifauna

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wird im Sinne des besonderen Artenschutzes Bauzeitenregelungen vorgesehen. Demnach sollen Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit im August bis März erfolgen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Da der Planungsraum anthropogen geprägt ist, werden Fortpflanzungs- und

Ruhestätten nicht beschädigt. Für Boden- und Baumbrüter lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Errichtungsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die vorgesehenen Bauzeitenregulierungen sind damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Baumaßnahmen jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnen, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitats führt.

Nachhaltige Störwirkungen auf die Avifauna, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, werden unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung nicht erzeugt.

Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von europäischen Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind somit durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme auszuschließen.

Fledermäuse

Da Fledermäuse insbesondere im Winterhalbjahr auf geschützte Quartiere in Bäumen zurückgreifen können, ist im Vorfeld einer geplanten Fällung während der Wintermonate (Oktober bis März) oder in einem anderen Zeitraum eine fachgutachterliche Prüfung des Baumes auf Quartiermerkmale erforderlich.

Zusätzlich befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes eine Gehölzstruktur, die potenziell als Leitstruktur oder Nahrungshabitat für jagende Fledermäuse dient. Auch wenn keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere im Planbereich vorliegen, ist aufgrund der insgesamt gut strukturierten umgebenden Landschaft mit Wiesen, Gehölzen und Gewässern von einer grundsätzlichen Raumnutzung durch Fledermäuse auszugehen.

Um eine Beeinträchtigung geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, sind Fällungen – sofern keine Untersuchung stattfindet – bevorzugt außerhalb der potenziellen Quartierzeit im Sommerhalbjahr (ab April) durchzuführen. Die Maßnahme ist in jedem Fall durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten, um gegebenenfalls kurzfristig auf festgestellte artenschutzrechtliche Konflikte reagieren zu können.

Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von Fledermauspopulationen während der Bauphase, die zur Aufgabe von Ruhestätten, Fortpflanzungsplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Fledermausarten führen könnten, sind somit durch die oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.

Reptilien

Aufgrund der deutlich anthropogen überprägten Flächenstruktur sowie des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ist eine Besiedlung des Plangebietes durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Strukturen wie offene, vegetationsarme Rohbodenbereiche, geeignete Eiablageplätze oder sonnenexponierte Verstecke sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Zudem ist vorgesehen, die Baufeldfreimachung in den Zeitraum von Oktober bis März zu legen, also außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Art. Durch diese Bauzeitenregelung wird das Risiko, dass sich zufällig eingewanderte Individuen im Plangebiet aufhalten, zusätzlich deutlich minimiert.

Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten, und weitergehende Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauvorbereitung dennoch Individuen der Zauneidechse festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren. Die weiteren Schritte sind dann in enger Abstimmung mit der Behörde festzulegen, um eine rechtssichere Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass für die Zauneidechse und andere Reptilien keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden.

Amphibien

Vorzugslebensräume für Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Standortbedingungen sind durch eine ausgeprägte Trockenheit, fehlende Feuchtstrukturen sowie eine starke anthropogene Überprägung gekennzeichnet. Auch temporäre Feuchtstellen oder potenzielle Laichgewässer fehlen vollständig.

Zudem wird der Bereich durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße 111 sowie die Bahnstrecke Züssow–Swinemünde zusätzlich zerschnitten, was eine funktionale Verbindung zu potenziell geeigneten Lebensräumen in der Umgebung stark einschränkt.

Aufgrund dieser deutlich ungünstigen Habitatbedingungen kann eine Besiedlung oder regelmäßige Nutzung durch Amphibienarten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf Amphibienarten nicht zu erwarten.

Auswirkungen in der Betriebsphase

Nach Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen ist eine vollständige Inanspruchnahme und Nutzung der umgebenden Flächen im Bereich des Plangebiets in Ückeritz vorgesehen.

Mögliche Störungen durch die Nutzung in der Betriebsphase sind jedoch nur bedingt abschätzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erheblichkeit etwaiger Störreize nicht abzuleiten.

„Erhebliche Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen – Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel – sind nicht zu erwarten. Etwaige Individuen, die sich nach Abschluss der Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes ansiedeln, treffen auf bereits durch das Vorhaben geprägte und strukturierte Lebensräume, sodass sich keine zusätzlichen artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen ergeben.“

Ein erheblicher und nachhaltiger Funktionsverlust als Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Für das in Rede stehende Vorhaben erfolgt die Überplanung einer bereits stark vorgeprägten Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage Ückeritz, welche direkt an bestehende Misch- und Gewerbenutzungen angrenzt und den Siedlungsrand funktional ergänzt. Der Planungsraum umfasst eine bestehende Kfz-Werkstatt, eine Ausstellungshalle, versiegelte und teilversiegelte Parkplatzflächen, Ackerbrache, Zierrasenflächen sowie kleinere ruderal geprägte Vegetationsstrukturen. Aufgrund dieser deutlichen anthropogenen Überformung kommt der Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Schutzwürdigkeit zu. Durch die Inanspruchnahme dieses vorbelasteten Bereichs kann eine Inanspruchnahme hochwertigerer, unbeeinträchtigter Flächen im Umfeld vermieden und so ein Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft geleistet werden.

Der Eingriff wird im Rahmen des Eingriffs- und Ausgleichskonzeptes vollständig kompensiert. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

Hochwertige unbeeinträchtigte Flächen werden mit dem Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Um den Anforderungen während der Bauphase gerecht zu werden, d.h. baubedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren, sollte im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal erfolgen.

Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollten das BVB Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ herangezogen werden. Darüber hinaus wird die Anwendung der LABO-Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren empfohlen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind mit dem Vorhaben nicht ableitbar.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch den Bau- und Betrieb der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Wirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Es ist keine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Weiterhin werden keine Oberflächengewässer in Anspruch genommen.

Baubedingt besteht eine potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Diese Gefährdung besteht jedoch auch bei Nutzung des Feldweges und geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

Der gemäß § 61 BNatSchG erforderliche Freihaltungstreifen für bauliche Anlagen von 50 m im Außenbereich von der Uferlinie der Bundeswasserstraßen, Gewässer 1. Ordnung und stehenden Gewässern wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser verringert sein. In diesem Zusammenhang ist die Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu regeln. Dabei sind standortangepasste Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit dem Vorhaben werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Unter Einhaltung dieser Vorgaben lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Wassers vollständig ausschließen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind mit dem Vorhaben nicht ableitbar.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Während der Bauphase kann es ggf. zu temporären Belastungseffekten durch Schadstoffemissionen (Staub, Emissionen der Baufahrzeuge) kommen. Diese sind jedoch temporär. Eine Änderung des lokalen Klimas ist mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben nicht ableitbar.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die temporären Baustelleneinrichtungen selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese nur vorübergehend wirken und nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens zurückgebaut werden.

Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wurde auf Z=II begrenzt. Aus der weiteren Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe und Dichte der bestehenden baulichen Anlagen.

Der Vorhabenstandort grenzt an bereits vorhandenes Gewerbe und Wohnbebauung. Der Standort ist von touristischer Siedlungsstruktur und der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Größere negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung der geringen Eingriffsintensität, der Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht ableiten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.3.1.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4b befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine bekannten Bodendenkmale oder Baudenkmale. Gleichwohl wird gemäß Stellungnahme des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD) davon ausgegangen, dass sich unter der Erdoberfläche archäologisch relevante Strukturen befinden können, die bislang nicht entdeckt wurden.

Böden gelten laut § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V auch dann als geschützte Bodendenkmale, wenn sich relevante Fundstellen in Form von Bodenfunden, Mauern, Siedlungsresten oder Brandhorizonten unterirdisch, in Mooren oder Gewässern befinden und bislang unerkannt geblieben sind.

Da das Vorhaben mit umfangreichen Erdarbeiten verbunden ist, können Schutzgüter der Bodendenkmalpflege betroffen sein. Die gesetzlichen Bestimmungen nach dem Denkmalschutzgesetz M-V sind einzuhalten. Dazu gehören insbesondere:

- Anzeige- und Sicherungspflicht nach § 11 DSchG M-V für zufällige Funde (z. B. Urnenscherben, Siedlungsreste, Skelettfunde etc.).
- Eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist vor Beginn der Erdarbeiten einzuholen, sofern Bodendenkmale bekannt oder im Verdachtsfall betroffen sind.
- Zusätzlich erfolgt eine nachrichtliche Festsetzung im Bebauungsplan (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), um sicherzustellen, dass die Belange der Denkmalpflege beachtet werden.

Ein entsprechender Hinweistext wurde durch das LAKD vorgegeben und wird in die Planzeichnung übernommen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise nicht zu erwarten.

2.3.1.9 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Schutzgebiete nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

und der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen außerhalb des Planungsraumes und befinden sich nicht in dessen Wirkungsbereich.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE_2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ befindet sich in etwa 250 m westlich des Plangebiets und überlagert dort das Landschaftsschutzgebiet LSG_82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Darüber hinaus liegt das Naturschutzgebiet NSG 78 „Wocknin See“ in einer Entfernung von rund 1.000 m östlich des Vorhabens.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete durch die vorliegende Planung können somit ausgeschlossen werden.

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte unter Berücksichtigung der generell als störungsarm einzuschätzenden Wohnnutzung keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung wird der Standort Ückeritz durch eine gewerbliche Nutzung mit touristischem Bezug sinnvoll ergänzt und gestärkt.

Der Planungsraum erscheint als idealer Standort für die vorliegende Planung, da dieser direkt an vorhandene Wohnbebauungen anschließt und hochwertige Biotop nicht betroffen sind. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden.

Alternativ stehen der Gemeinde Seebad Ückeritz innerhalb der Ortslage Ückeritz keine ausreichend großen gemeindlichen Freiflächen zur Schaffung von Gewerbeflächen, die vorrangig der touristischen Nutzung dienen, zur Verfügung. Der Standort ist aus verkehrlicher Sicht und als „Aushängeschild“ für die Gemeinde Ostseebad Ückeritz prädestiniert.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Biotop

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die durch das Bauvorhaben entstehenden Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit der Umsetzung des Kompensationskonzeptes im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen (Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird im Zuge der Planung durch die Zuordnung einer zertifizierten Ökokontomaßnahme kompensiert).

2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Artenschutz als Bestandteil der artenschutzrechtlichen Prüfung

Avifauna

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Brutvögeln des Offenlandes und der Gehölze (Bäume) sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d. h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Baufläche ausgeschlossen werden kann. Soll außerhalb der Brutzeit gebaut werden, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

Amphibien

Da im Vorhabengebiet kein Vorkommen von Amphibien zu erwarten ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Maßnahmen wie ein Folienschutzzaun sind daher nicht erforderlich.

Reptilien

Zum Schutz von Reptilien sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Fledermäuse

Das Vorhandensein geeigneter Quartiere für Fledermäuse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Potenziell geeignete Bäume sind daher vor einer Fällung durch eine fachkundige Person auf eine Besiedlung zu überprüfen.

Gehölzschutz

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgenommen hiervon sind unter anderem Obstbäume – mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie – sowie Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Im vorliegenden Fall ist die Fällung geschützter Bäume vorgesehen, sodass hierfür die erforderlichen Ausnahme- bzw. Befreiungsanträge gemäß NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das Monitoring-Konzept sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind.

Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbaufelder ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der Ausweisung eines Gewerbegebiets am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Gewerbegebiets auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

Quellen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (o. J.): Geodatenviewer GAIA-MV professional. Öffentliche, kostenfreie Online-Anwendung zum Anzeigen, Abfragen, Messen, Zeichnen, Exportieren und Drucken von Geobasis- und Geofachdaten im GeoPortal.MV. Verfügbar unter: [<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>].

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. 3., ergänzte und überarbeitete Auflage. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013. Güstrow: LUNG M-V.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) (o. J.): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Online-Anwendung zur Visualisierung und Recherche von Geodaten aus Umwelt, Naturschutz und Geologie. LUNG M-V. Verfügbar unter: [<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>].

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung, gültig ab 01.06.2018, redaktionell überarbeitet am 01.10.2019. Schwerin: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229).

Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung). Amtsblatt L 20, S. 7–25, 26. Januar 2010.

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

Bebauungsplan Nr. 4b „Gewerbegebiet Kavelstücke“



Anhang 01 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Januar 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt	3
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4
3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen	12
4. Kompensation der Baumfällungen	14

1. Sachverhalt

Für die Gemeinde Seebad Ückeritz ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets mit touristischer Nutzung geplant. Die Gemeinde liegt auf der Insel Usedom und verfügt durch die Bundesstraße B 111 sowie die Usedomer Bäderbahn über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Das naturnahe und zugleich infrastrukturell gut erschlossene Umfeld bildet eine geeignete Grundlage für eine gezielte gewerbliche Entwicklung mit touristischem Schwerpunkt.

Ziel der Planung und zugleich Ausdruck eines besonderen öffentlichen Interesses der Gemeinde Seebad Ückeritz ist es, die vorhandene touristische Infrastruktur zu erweitern und neue Entwicklungsmöglichkeiten für den Ganzjahrestourismus zu schaffen. Durch die Ansiedlung eines touristischen Erlebnis zentrums soll insbesondere die Vor- und Nachsaison gestärkt und der Standort als familienfreundliche Tourismusgemeinde weiter profiliert werden.

Konkret verfolgt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bereits errichteten Ausstellungshalle sowie die Erweiterung der Gewerbeflächen zur Errichtung einer weiteren Ausstellungseinrichtung. Hierzu ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit besonderer Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke“ vorgesehen.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke – 1. Ergänzung und 4. Änderung“ beschlossen.

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich

17.000 m²

Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Fläche in m²
ABO (Ackerbrache)	5.150
OVU (nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg)	5.430
RHU (Ruderale Staudenflur)	880
PER (Artenarmer Zierrasen)	1.800
OIG (Gewerbegebiet)	2.990
OVL (Straße)	750
Gesamt	17.000

Flächen ohne Eingriff oder Kompensationsbedarf

Als Flächen ohne Kompensationsbedarf werden hier solche gewertet, die in ihrer Funktion erhalten bleiben und ohnehin keinen ökologischen Wert aufweisen, sowie Flächen, bei denen durch die Planung kein Verlust des Biotopwertes eintritt (Umwandlung zu Grünflächen).

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
ABO	Grünfläche	330
OIG	Gewerbegebiet (ist bereits Gewerbefläche)	2990
PER	Grünfläche	705
OVL	Öffentliche Verkehrsfläche	750
Gesamt		4.775

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Die nachfolgende Tabelle stellt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf die übrigen betroffenen Flächen dar. Der Biotopwert – bestehend aus der Wertstufe und dem durchschnittlichen Biotopwert (siehe HzE 2.1 und Anlage 3).

Die Biotopwerte leiten sich aus der Wertstufe gemäß Anlage 3 des HzE ab; beträgt die Wertstufe 0, so ergibt sich der Biotopwert aus 1,0 (abzüglich des Versiegelungsgrades).

Die betroffene Fläche wird als teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) eingestuft. Aufgrund der deutlich erkennbaren Verdichtung und Befestigung des Bodens ist eine teilweise Versiegelung von ca. 60 % anzunehmen.

Diese Versiegelung führt zu einer Abwertung des ursprünglichen Biotopwerts von 1,0 auf 0,4 Punkte, da die Bodenfunktionen (z. B. Wasserversickerung, Lebensraumfunktion) nur eingeschränkt erhalten bleiben.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor (vgl. HzE 2.2) beträgt gemäß den Vorgaben der HZE 0,75 da das Plangebiet vollständig von Störelementen in unter 100 Meter Entfernung umgeben ist.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
OVU	Gewerbegebiet/Verkehrsfläche	5.430	0	0,4	0,75	1.630
ABO	Gewerbegebiet	4.730	1	1,5	0,75	5.325
RHU	Gewerbegebiet	880	2	3	0,75	1.980
PER	Gewerbegebiet	1.095	0	1	0,75	820
		12 .135				
Ein festsetztes Siedlungsgehölz aus vorheriger Planung wird reduziert und muss somit ausgeglichen werden:						
PWX	Verkehrsfläche	90	2	3	0,75	205
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:						9.960

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich mehrere gesetzlich

geschützten Biotop innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plangebiet und im Geltungsbereich selbst.

Gesetzlich geschützte Biotop befinden sich außerhalb der oben genannten Radien.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Für die Berechnung des Eingriffs ist biotopunabhängig die versiegelte Fläche in Quadratmetern zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Voll-Versiegelung werden die beiden GRZ-Werte 0,8 und 0,6 berücksichtigt sowie die geplanten Verkehrsflächen. Als bereits versiegelt gelten die Gewerbeflächen mit dem befestigten Parkplatz, der Ausstellungshalle und der Kfz-Werkstatt. Zudem werden 60 % der Wirtschaftswege (Wege inkl. Parkplatzflächen) als versiegelt angesetzt, da diese Flächen bereits stark verdichtet sind.

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
ABO/RHU/OVU/PER	Gewerbe u. Verkehrsflächen	4.756	0,5	2.378
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.378

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotop- beseitigung in m²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträch- tigung in m²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiege- lung bzw. Überbauung in m²	Multifunktio- naler Kom- pensations- bedarf [m² EFÄ]
9.960		0		2.378	12.338

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ansatz.

Zu 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs**Arten und Lebensgemeinschaften**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen. Habitatfunktionen bleiben erhalten. Nutzung fortgesetzt. Keine streng geschützten Arten betroffen. Vermeidungsmaßnahmen und ökologische Baubegleitung gesichert.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Landschaftsbild

Geringe bis nicht erhebliche Beeinträchtigung. Vorbelastete Agrarlandschaft (Landwirtschaft) im Norden und Gewerbeflächen im Süden.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Boden

Es erfolgt eine Versiegelung, jedoch ist der Boden durch die bestehende Vorverdichtung bereits vorbelastet. Aufgrund dieser Vorbelastung sowie der fehlenden besonderen Bodenfunktionen ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Wasser

Es erfolgt eine Versiegelung, jedoch ist aufgrund des weit entfernten Grundwasserspiegels keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten. Zudem bleiben vereinzelte Flächen mit Versickerungsmöglichkeiten, wie z. B. vorgesehene Grünflächen, erhalten.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Klima / Luft

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Das Ostseeklima sorgt für eine gute Durchlüftung des Standortes. Aufgrund der Lage an ein bestehendes Gewerbegebiet ist nicht von einer relevanten Zunahme der Immissionen auszugehen.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Zu 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Bewertung als befristeter Eingriff trifft nicht zu.

Zu 4. Anforderung an die Kompensation

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **12.338 m² EFÄ** und muss vollständig ausgeglichen werden. Dies kann auf folgende Weise erfolgen:

- durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- oder durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos mittels Kaufs von Ökopunkten im Naturraum „Ostseeküstenland“.

Auch eine Kombination dieser Ausgleichsmöglichkeiten ist zulässig und kann im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Kompensation im Rahmen des Vorhabens über ein entsprechendes Ökokonto abzuwickeln.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits durch den Kauf von Ökopunkten in einem passenden Ökokonto:

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“								12.338

Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Maximalwert)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt 2.13 HzE)	4.835	2,50	0	0	0	2,50	1,00	12.338
Streuobstwiese auf Acker (Pkt 2.51 HzE)	4.029	3,00	0	0	0	3,00	1,00	12.338
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt 2.35 HzE)	4.029	3,00	0	0	0	3,00	1,00	12.338
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt 2.31 HzE)	3.022	4,00	0	0	0	4,00	1,00	12.338
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt 1.12 HzE)	3.453	3,50	0	0	0	3,50	1,00	12.338

3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans sind Baumfällungen vorgenommen worden, um die Erschließung den Darstellungen im Bebauungsplan entsprechend herzustellen.

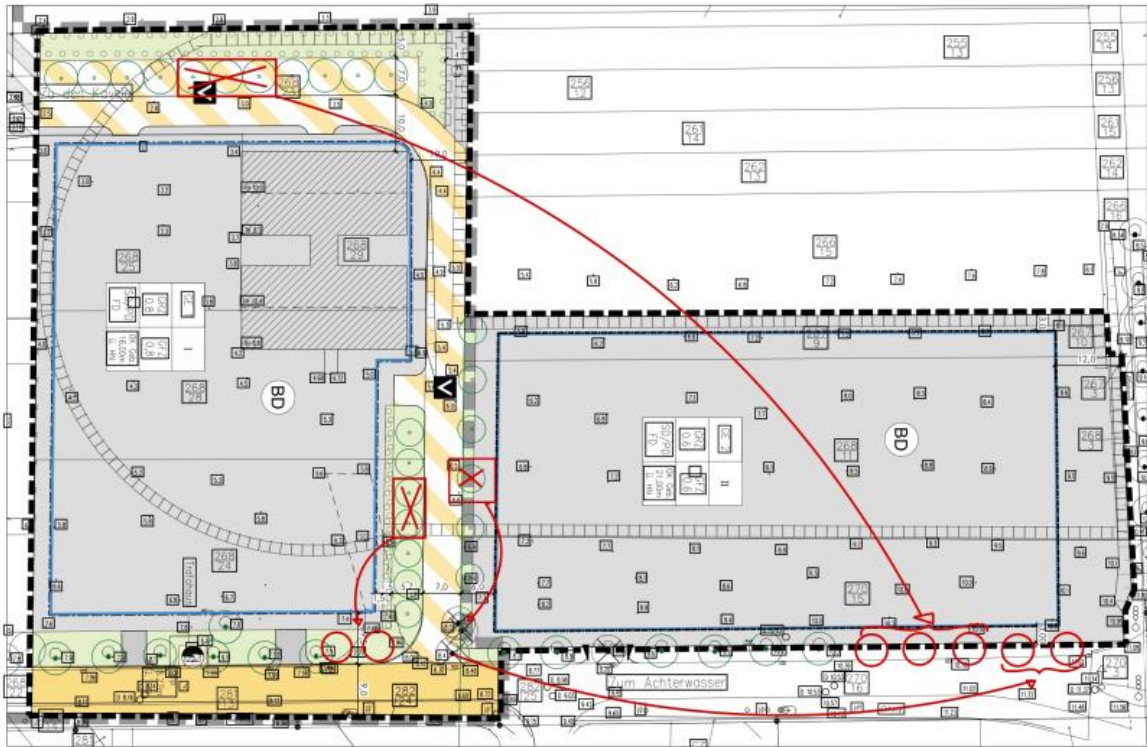


Abbildung 1: Baumkompensationen und Verschiebung von Planbäumen innerhalb des Plangebietes. Dargestellt ist der alte Entwurf der 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes.

Betroffene Bäume

Realbäume

- Eine Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von ca. 80 cm. Sie stand an der Straße „Zum Achterwasser“ und war gemäß § 19 NatSchAG M-V als Teil einer gesetzlich geschützten Baumreihe eingestuft.
- Zudem sind zwei Kirschkpflaumen (*Prunus cerasifera*) betroffen. Eine wies einen Stammumfang von 45 cm auf und fällt nicht unter den gesetzlichen Schutz, diese Kirschkpflaume wurde aufgrund von Kompensationsverpflichtungen des Ursprungsbebauungsplans gepflanzt, deshalb muss hier ein Ersatz 1:1 geschaffen werden.
- Die zweite Kirschkpflaume besaß einen Stammumfang von 152 cm und ist gemäß § 18 NatSchAG M-V als geschützter Einzelbaum eingestuft.

Planbäume

- Durch die bereits bestehende Zuwegung auf den Betriebshof der KFZ-Werkstatt im GE 1 sind zwei Planbäume, die bereits im Ursprungsbebauungsplan und in den nachfolgenden Änderungen geplant waren, nicht mehr an dieser Stelle umzusetzen, sie werden verschoben an den Grünstreifen entlang der Straße zum Achterwasser, nahe der Einfahrt zum Plangebiet.

- Drei Planbäume im nordwestlichen Teil die bereits im Ursprungsbebauungsplan und in den nachfolgenden Änderungen geplant waren, sollen ebenfalls an eine andere Stelle im Plangebiet verschoben werden.
- Ein Planbaum, der im Grünstreifen zwischen GE 2 und der Planstraße wird im gleichen Grünstreifen verschoben um Platz für die Zuwegung zum GE 2 zu schaffen.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planvorhabens geplanten zwei Bäume an der jetzigen Einfahrt zum Betriebshof der KFZ-Werkstatt werden 1:1 an eine freie Grünfläche zwischen Straße „zum Achterwasser“ und KFZ-Werkstatt verschoben.

Die Drei Planbäume im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs werden 1:1 verschoben an die Baumreihe entlang der Straße „Zum Achterwasser“.

Der Planbaum im Grünstreifen zwischen GE 2 und der Planstraße wird 1:1 im selbigen Grünstreifen verschoben.

Kompensation					
Anzahl	Baum	Baum-schutz-kompensations-erlass	Alleen-erlass	Sonst. Kom-pensati-onser-forder-nis	Kompensati-onspflicht
1	Stieleiche 80 cm Stamm- umfang		1:3	1:1	4
1	Kirschpflaume 45 cm Stamm- umfang			1:1	1
1	Kirschpflaume 152 cm Stammumfang	1:2		1:1	3
Summe					7

Tab. 1: Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Die Kompensation der Stieleiche soll durch Pflanzung zu 50 % (2 Bäume) im Plangebiet erbracht werden. Die Kompensationspflanzungen sollen die Baumreihe in Richtung Bundesstraße erweitern. Der Standort für die weiteren Pflanzungen zur Kompensation der Stieleiche stehen noch nicht fest.

Die Kompensationspflanzung für die Kirschpflaume mit 45 cm Stammumfang steht ebenfalls noch nicht fest.

Die Kompensationspflanzungen für die Kirschpflaume mit 152 cm Stammumfang sind entlang des Aufbauweges in Ückeritz vorgesehen.

Für die Ersatzpflanzung sind Bäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3 verpflanzt, DB, zu verwenden.

4. Kompensation der Baumfällungen

Der Ausgleich für die zu fällende Bäume soll gemäß Gemeindebeschluss vom 07.02.2019 soweit wie möglich im Plangebiet erbracht werden. Nach Möglichkeit soll der Alleebaumbestand der Straße „Zum Achterwasser“ um zusätzliche Bäume in Richtung B 111 ergänzt werden.

Für die Kompensation der gefälltten Stieleiche gilt die Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.11.2025 mit den enthaltenen Auflagen.

Für die Kompensation der Kirschpflaume die unter den gesetzlichen Einzelbaumschutz fällt, gilt die Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 10.10.2018

Sollte der Ausgleich im Plangebiet nicht erbringbar sein, wird eine Sicherheitsleistung durch den Vorhabenträger auf einem Verwahrkonto des Amtes Usedom Süd hinterlegt. In diesem Fall wird die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde an geeigneter Stelle erbracht, da die Grundstücke des Vorhabenträgers hierfür den Platz nicht hergeben.

Für den Bedarf an weiteren Ersatzpflanzungen erfolgt eine Zahlung in den Alleenfonds des Landes.

Darüber hinaus erfolgt eine Zahlung an den Landkreis Vorpommern-Greifswald in Höhe der Beschaffungskosten eines Laubbaumes der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zzgl. einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30% des Nettoerwerbspreises. Die Festlegung der genauen Höhe der Ausgleichszahlung erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde im Genehmigungsbescheid der Baumfällungen.