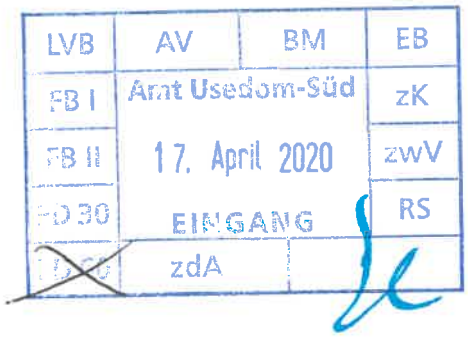
BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920

info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH | Gerstenstraße 9 | 17034 Neubrandenburg

Gemeinde Loddin
über Amt Usedom-Süd
Markt 7
D-17406 Usedom



30494 – krä/köh 15.04.2020

Vorhaben: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“**
hier: *Anforderung einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 1 BauGB, Mitteilung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung*

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligen wir Sie im Auftrag der Gemeinde Ückeritz hiermit als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange am o.g. Projekt. Sie erhalten den Vorentwurf des o.g. Verfahrens einschließlich Planzeichnung und Begründung in einfacher Ausfertigung.

Sollten Sie ein zusätzliches Papierexemplar benötigen, fordern Sie dieses bitte schriftlich bei uns an.

Wir bitten um Zusendung Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie um Mitteilung des **Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Vernehmen mit § 4 Abs. 1 BauGB. Äußern Sie sich **bis zum 18.05.2020** nicht fristgemäß, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung nicht berührt werden und Sie dem Vorentwurf des Planes zustimmen.

Soweit Ihrerseits keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen bestehen und eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist, bitten wir um eine entsprechende Mitteilung.

Wir bedanken uns im Voraus für mögliche Hinweise zu Wechselwirkungen bzw. Planungsvorgaben.

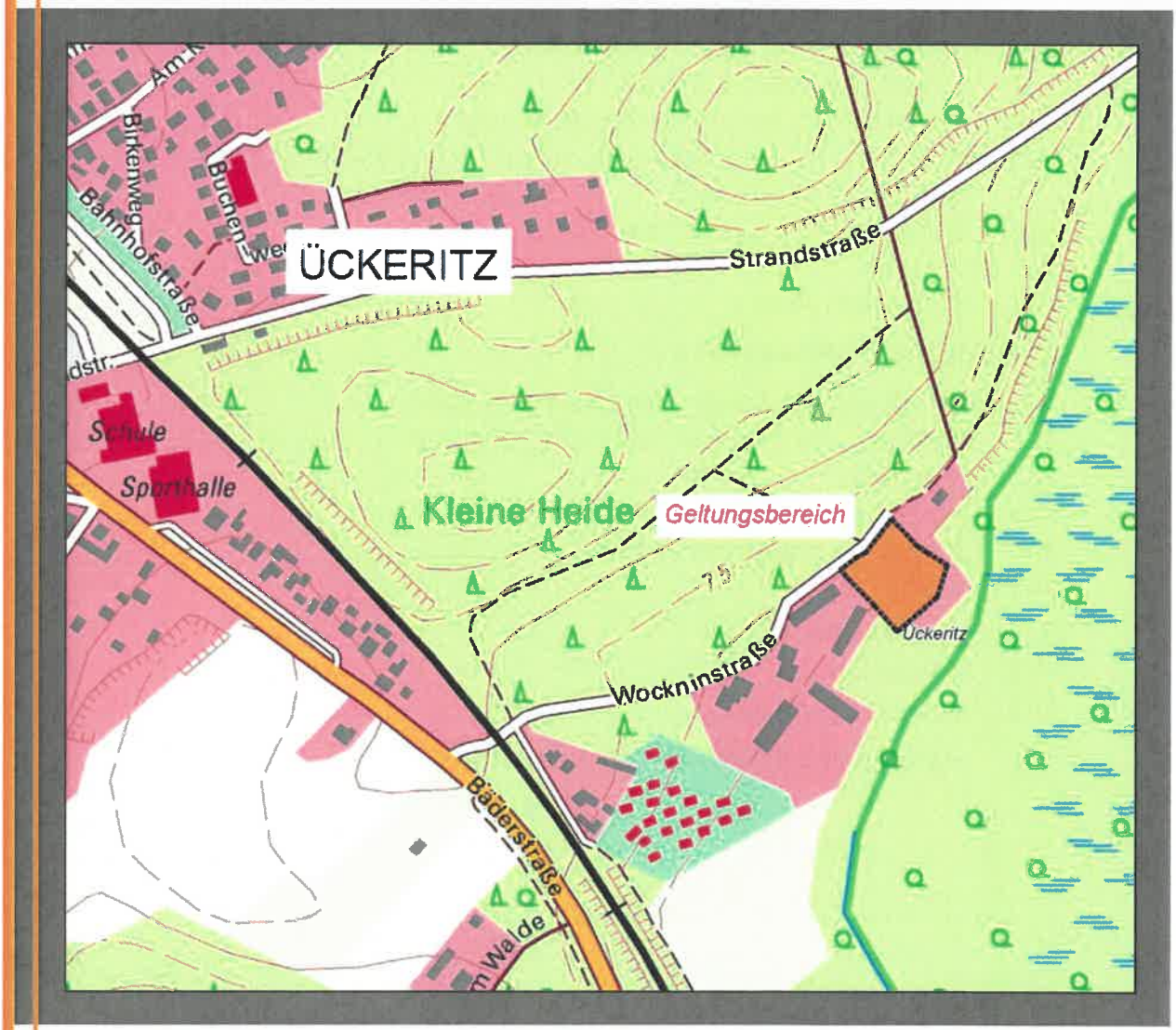
Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Meißner
Geschäftsführer

Gemeinde Seebad Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



Begründung

Februar 2020

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN 5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 5
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 9
6.1 Städtebauliches Konzept 9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 11
6.4 Örtliche Bauvorschriften 11
6.5 Verkehr 11
6.6 Umweltprüfung 12
7. IMMISSIONSSCHUTZ 12
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR 14
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung 14
8.2 Gewässer 14
8.3 Telekommunikation 14
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 14
8.5 Brandschutz 14
9. DENKMALSCHUTZ 14
9.1 Baudenkmale 15
9.2 Bodendenkmale 15
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG 16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Ückeritz ist eines der vier sogenannten Bernsteinbäder auf der Insel Usedom. Auf Grund seiner Lage zwischen Achterwasser und Ostsee, umgeben von Wald und am Wockninsee gelegen, hat das Ostseebad eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus.

Das einstige Fischer- und Bauerndorf lädt sowohl Aktiv-, Strandurlauber als auch Künstler und Kunstliebhaber zum Verweilen ein. Deshalb ist es kaum verwunderlich, dass das Ostseebad Ückeritz rund 360.000 Übernachtungen im Jahr zählt.

Die Villa Wald-Eck in der Wockninstraße 6, nordöstlich der Ortslage Ückeritz, ist ein Ferienhaus mit vier Wohneinheiten für zwei bis 12 Personen. Die Ferienwohnungen sind modern eingerichtet und gut ausgestattet. Der zur Villa gehörende Garten lädt zum Grillen, Verweilen und Spielen ein. Für das Ferienwohnhaus liegt eine Baugenehmigung vom 20.06.2008, AZ. 01399-08 vor.

Um die Bewirtschaftung zu erleichtern, An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestalten zu können und damit jederzeit ein direkter Ansprechpartner vor Ort ist, ist die Errichtung eines Betreiberwohnhauses vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Betreiberwohnhaus als Betriebssitz des Inhabers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Neubau sollen so konzipiert werden, dass sich der Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Mit Antrag vom 26.10.2018 hat Herr Silvio Seefeld (*nachfolgend Vorhabenträger*) bei der Gemeinde Seebad Ückeritz gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" gefasst.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch 23. Juli 2019 (GVOBI. M-V S. 467)
- **Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel"** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Januar 1996
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz – LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166) zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (SG Geodatenzentrum) vom Januar 2020

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,35 ha und das Flurstück 130/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz sowie das Flurstück 587/2 (tlw.) und 590/15 der Flur 2 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 bestimmbaren, 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 der Gemeinde Seebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)

- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen. Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Wolgast bildet das zuzuordnende Mittelzentrum und Heringsdorf das Grundzentrum. Die Ortslage Ückeritz ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (Z 3.3 [3] RREP VP). Touristische Siedlungsschwerpunkte nehmen besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. (G 3.3 [2] RREP VP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass in bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben (**Z** 4.6 [5] LEP M-V).

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Greifswald ist die Gemeinde Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. In diesen Schwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund (G 3.1.3 [3] RREP VP).

Durch die Errichtung eines Betreiberwohnhauses kann die Qualität des Service vor Ort deutlich verbessert werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. In diesen Gebieten sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (RREP VP 5.3 [2]).

Berücksichtigt man die für diesen Bebauungsplan relevanten Vorgaben aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern, so ist erkennbar, dass unter Einhaltung naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Aspekte des Küstenschutzes eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herstellbar ist.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz stellt den Geltungsbereich als Weißfläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

Fachgesetzgebungen

Östlich des Plangebietes befindet sich die Waldfläche des Wockninsee und westlich das Waldgebiet „Kleine Heide". Gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetz ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Für den Neubau des Betreiberwohnhauses kann dieser Abstand eingehalten werden.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum umfasst im Südwesten ein bestehendes Ferienhaus mit vier Ferienwohnungen. Zentral innerhalb des Geltungsbereichs gelegen, befindet sich das Kellergeschoss eines ehemaligen Küchengebäudes.

Ein ehemaliges Fundament im Plangebiet wird als Grill- und Feuerplatz genutzt. Im nordöstlichen Bereich steht ein kleiner Schuppen. Die Fläche um den Schuppen dient als Lagerfläche.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Spielfläche. Dort steht ein Klettergerüst mit Rutsche und Schaukel.

Im Bereich der Einfahrt fungiert die Rasenfläche als Parkplatz.

Die großen Rasenflächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen einer regelmäßigen Pflege und Mahd. Der Baubestand bildet sich aus zwei älteren Nadelgehölzen.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.

Abbildung 1: Blick von Osten auf das Ferienhaus „Villa Wald-Eck"
(Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 82) sowie innerhalb des Naturparkes „Insel Usedom" (NP 5).

Das Naturschutzgebiet „Wocknin See" (NSG 78) sowie das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin See" befinden sich im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Nutzung sowie die qualitative Entwicklung der Villa Wald-Eck zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung des bestehenden Ferienhauses abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter dieses Standortes zu erhalten und den Service über ein Betreiberwohnhaus am Standort zu verbessern, ohne dass die Belange des Natur-, Küsten- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

Der Neubau beschränkt sich ausschließlich auf einen bereits vorgeprägten Bereich und ist dem Hauptgebäude untergeordnet. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung kann der Neubau auf einer bereits versiegelten Fläche errichtet werden.

Die Befahrung und Nutzung der Wiese als Parkplatz ist vor allem bei langanhaltender schlechter Witterung suboptimal und den Gästen kaum zumutbar.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ückeritz beschränken sich auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen.

Die Ausdehnung des geplanten ***Sondergebietes Ferienwohnung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO*** wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche. Die Festsetzung des Sondergebietes FW dient im Wesentlichen der Bestandssicherung sowie der Errichtung eines Betreiberwohngebäudes.

Die geplante bauliche Anlage wird durch die Baugrenze eng und bedarfsorientiert festgelegt.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der Obergrenze für Sondergebiete der Erholung auf 0,2 begrenzt. Das Betreiberwohnhaus wird auf einem vorhandenen Kellergeschoss errichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf Z = I begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Ortslage Ückeritz liegt bei 3,00 m über NHN. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen mit 3,00 Metern über NHN als Mindestmaß unter Berücksichtigung des amtlichen Bemessungshochwassers von 3,00 m NHN festgesetzt. Die Standsicherheit der geplanten Bebauung ist gegenüber dem Bemessungshochwasserstand von 3,00 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Zulässig sind:
   - Ferienwohnungen
   - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber
   - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
2. Die maximale Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet Ferienwohnungen SO FW gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt.
3. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO FW ist mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über NHN herzustellen.

6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Vorliegend sind durch den bereits stark anthropogen geprägten Standort keine Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, *örtliche Bauvorschriften* erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften notwendig.

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches wird über den südlich verlaufenden Betonplattenweg (*Flurstück 590/14 und 590/15 der Flur 2 in der Gemarkung Ückeritz*) ausgehend von der Wockninstraße gesichert. Die beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ückeritz und die Nutzung als Zuwegung ist dinglich gesichert.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist der Bau des Betreiberwohngebäudes.

Der Planungsraum ist anthropogen stark vorgeprägt. Die Nutzungsintensität ist als hoch einzuschätzen. Durch die regelmäßige Pflege der Freiflächen ist der ist der Planungsraum als artenarm einzuschätzen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Tiere und Pflanzen zu beurteilen.
2. Die Wahrnehmbarkeit ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.
3. Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" sowie das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin See".

In diesem Zusammenhang soll außerdem die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel" beurteilt werden.

Das Planungsziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Demnach sind Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, verboten.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigte die Gemeinde, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird mit Hilfe einer FFH-Vorprüfung ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Im weiteren Verfahren wird der Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Kompensationsmaßnahmen benannt, um die Versiegelung für den geplanten Parkplatz zu kompensieren.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Die Energieversorgung sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das örtlich vorhandene Netz.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer werden weder als stehende noch als fließende Gewässer überplant.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Löschwasserbrunnen (DIN 14220),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. Hinweise zur Bauausführung

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713), sind zu beachten.

Im Küstengebiet der Insel Usedom ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 3,00 m NHN zu rechnen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

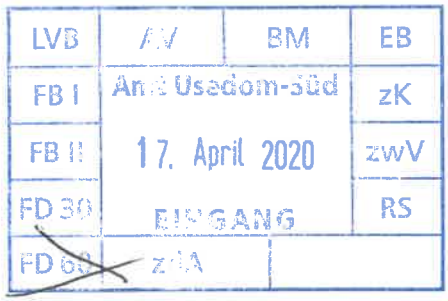
BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920

info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH | Gerstenstraße 9 | 17034 Neubrandenburg

Gemeinde Loddin
über Amt Usedom-Süd
Markt 7
D-17406 Usedom



31196 – krä/köh 15.04.2020

Vorhaben: **2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz**
hier: *Anforderung einer Stellungnahme gemäß § 4 Absatz 1 BauGB,*
Mitteilung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligen wir Sie im Auftrag der Gemeinde Ückeritz hiermit als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange am o.g. Projekt. Sie erhalten den Vorentwurf des o.g. Verfahrens einschließlich Planzeichnung und Begründung in einfacher Ausfertigung.

Sollten Sie ein zusätzliches Papierexemplar benötigen, fordern Sie dieses bitte schriftlich bei uns an.

Wir bitten um Zusendung Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie um Mitteilung des **Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Vernehmen mit § 4 Abs. 1 BauGB. Äußern Sie sich **bis zum 18.05.2020** nicht fristgemäß, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung nicht berührt werden und Sie dem Vorentwurf des Planes zustimmen.

Soweit Ihrerseits keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen bestehen und eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist, bitten wir um eine entsprechende Mitteilung.

Wir bedanken uns im Voraus für mögliche Hinweise zu Wechselwirkungen bzw. Planungsvorgaben.

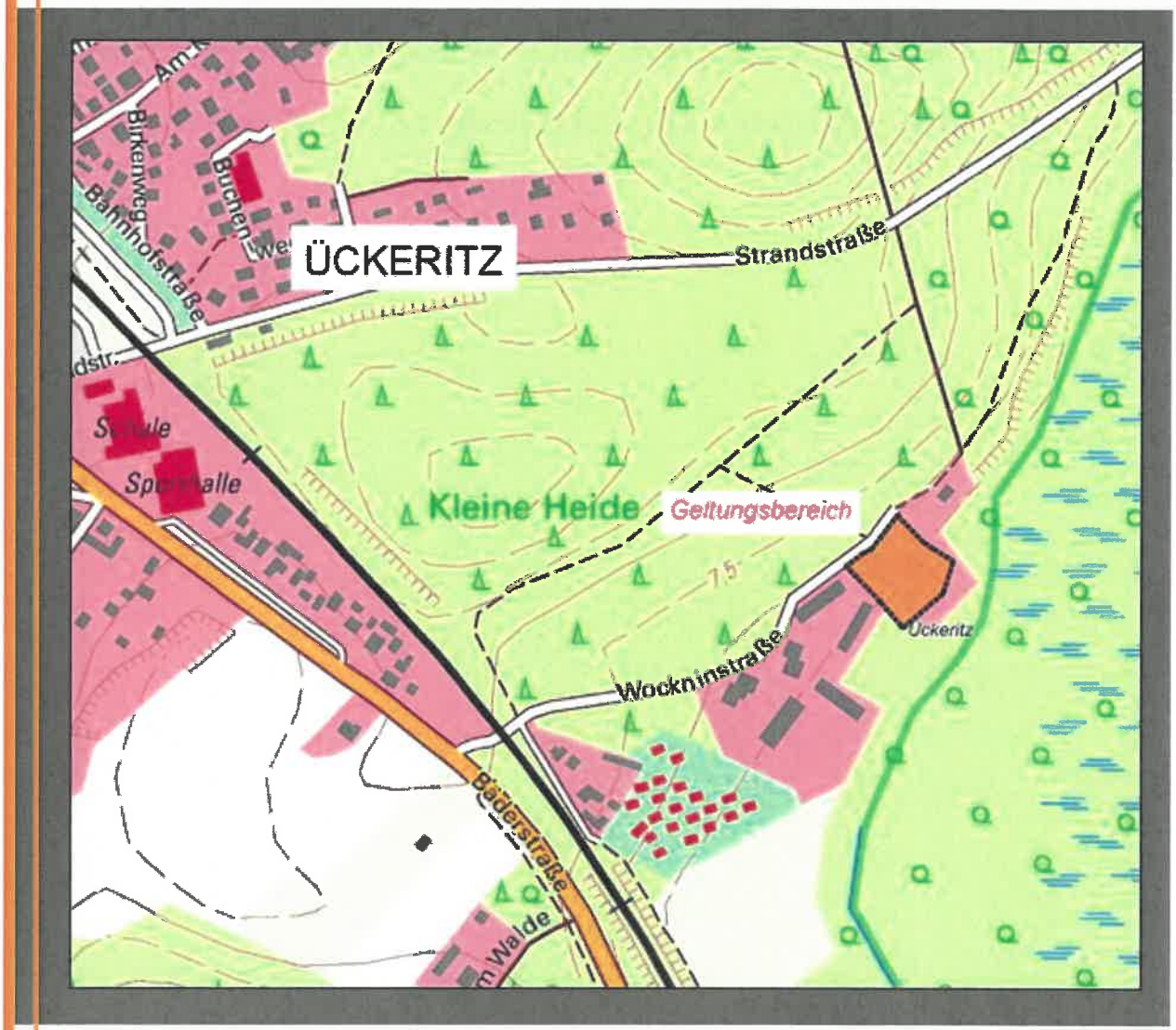
Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Meißner
Geschäftsführer

Gemeinde Seebad Ückeritz

2. Ergänzung des Flächennutzungsplans



Begründung

Februar 2020

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG 3

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 3

2.1 Rechtsgrundlagen 3

2.2 Planungsbindungen 4

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 6

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGÄNDERUNG 7

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wocknin-straße 6". Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird darin als Weißfläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

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 bestimmbaren, 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 der Gemeinde Seebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Wolgast bildet das zuzuordnende Mittelzentrum und Heringsdorf das Grundzentrum. Die Ortslage Ückeritz ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (Z 3.3 [3] RREP VP). Touristische Siedlungsschwerpunkte nehmen besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. (G 3.3 [2] RREP VP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass in bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben (**Z** 4.6 [5] LEP M-V).

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Greifswald ist die Gemeinde Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. In diesen Schwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund (G 3.1.3 [3] RREP VP).

Durch die Errichtung eines Betreiberwohnhauses kann die Qualität des Service vor Ort deutlich verbessert werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. In diesen Gebieten sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (RREP VP 5.3 [2]).

Berücksichtigt man die für diese Ergänzung des Flächennutzungsplan relevanten Vorgaben aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern, so ist erkennbar, dass unter Einhaltung naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Aspekte des Küstenschutzes eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herstellbar ist.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und den Neubau eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Durch den Bau des Betreiberwohnhauses kann die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen erleichtert, die An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestaltet werden und ein direkter Ansprechpartner für die Gäste ist jederzeit vor Ort.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als Weißfläche dargestellt ist.

Der Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans betrifft die Villa Wald-Eck. Mit dem Ergänzungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes für nachgelagerte Planungsebenen geschaffen werden.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen **(Abschichtung).** Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Betroffen ist ein 0,32 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan Weißfläche dargestellt ist. Der Ergänzungsbereich befindet sich auf dem Grundstück des Ferienhauses Villa Wald-Eck. Es handelt sich um die Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Bereichs.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

	Wirksamer Flächennutzungsplan	2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
Weißfläche	0,32 ha	---
Sondergebiet Ferienwohnung	---	0,32 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um den baulichen Bestand zu sichern und die Errichtung eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6".