

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-1018/21

Beschlusstitel:

Feststellungsbeschluss zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
18.10.2021

Status: öffentlich

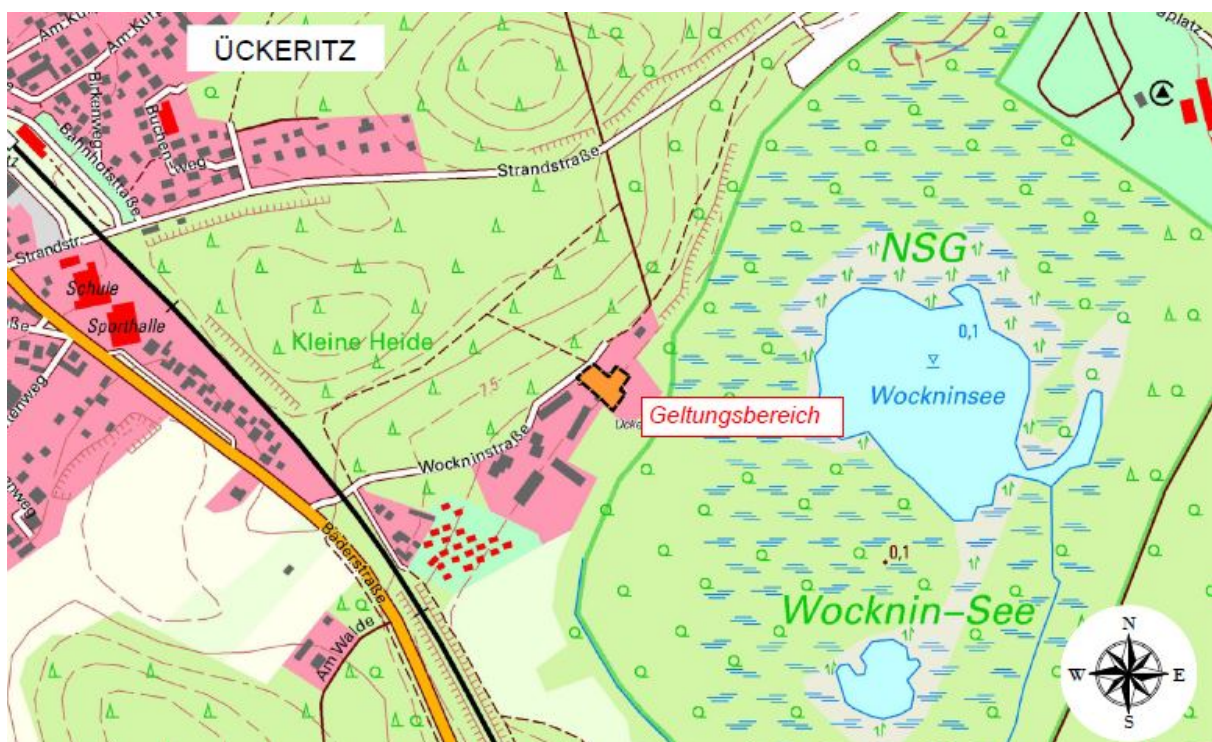
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	22.11.2021	Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	30.11.2021	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Geltungsbereich

Die Villa Wald-Eck in der Wockninstraße 6, nordöstlich der Ortslage Ückeritz, ist ein Ferienhaus mit vier Wohneinheiten für zwei bis 12 Personen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Bahnübergangs Wockninstraße, rechtsseitig der Wockninstraße und ca. 60 m vor deren Abschluss in Richtung Ostsee. Es wird im Norden und Süden durch vorhandene Bebauung und im Westen und Osten durch Waldflächen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 0,14 ha umfasst Teilflächen des Flurstücks 130/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz sowie Teilflächen des Flurstücks 587/2 der Flur 2 in der Gemarkung Ückeritz.



Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz

1.

Die zum Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz von 02-2021 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung des Seebad Ückeritz am 30.11.2021 geprüft.

2.

Aufgrund des § 5 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), beschließt die Gemeindevertretung des Seebad Ückeritz die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz.

3.

Die Begründung und der Umweltbericht werden gebilligt.

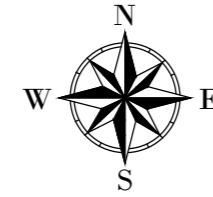
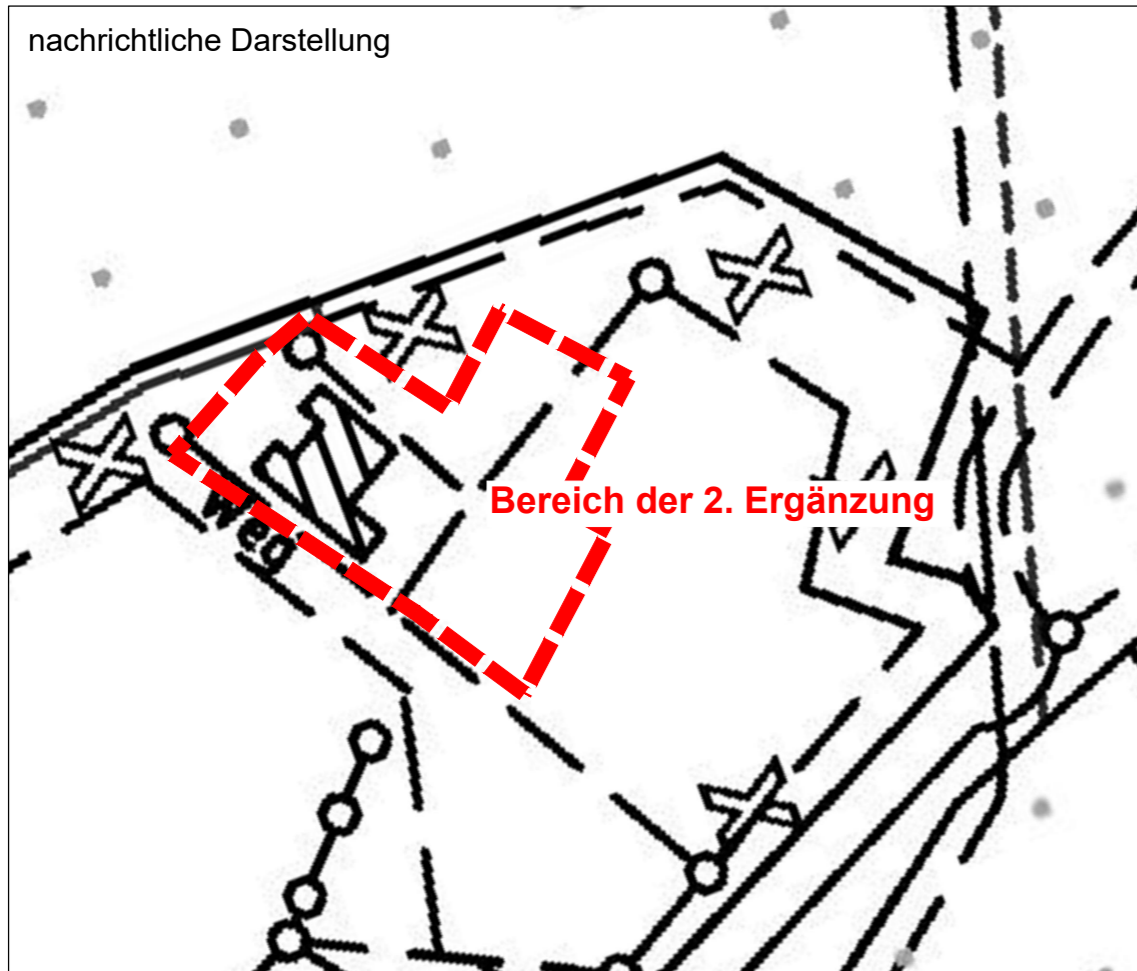
4.

Der Bürgermeister wird beauftragt für die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

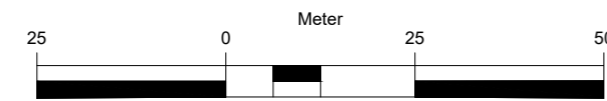
Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Ückeritz	9						

2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ FÜR DEN BEREICH "SONDERGEBIET FERIEWOHNUNG WOCKNINSTRASSE 6"

nachrichtliche Darstellung



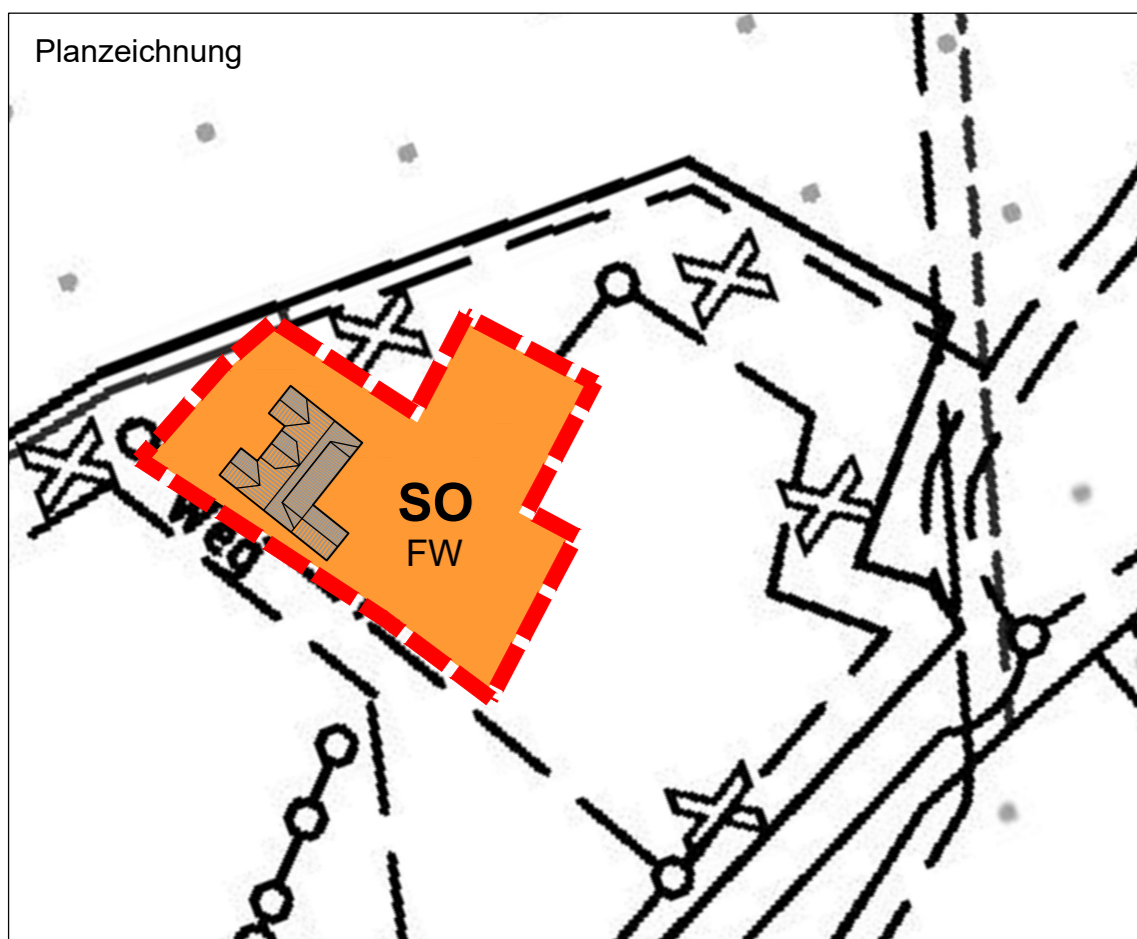
Maßstab: 1 : 1.000



Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung der Bekanntmachung vom

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet § 10 Abs. 4 BauNO
FW Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz "Usedomer Amtsblatt" am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum

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 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans 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 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum in den Amtsräumen der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Homepage der Gemeinde öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Usedomer Amtsblatt" bekannt gemacht worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel Der Bürgermeister

3. Die Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel Der Bürgermeister

4. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel Der Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wirksam geworden.

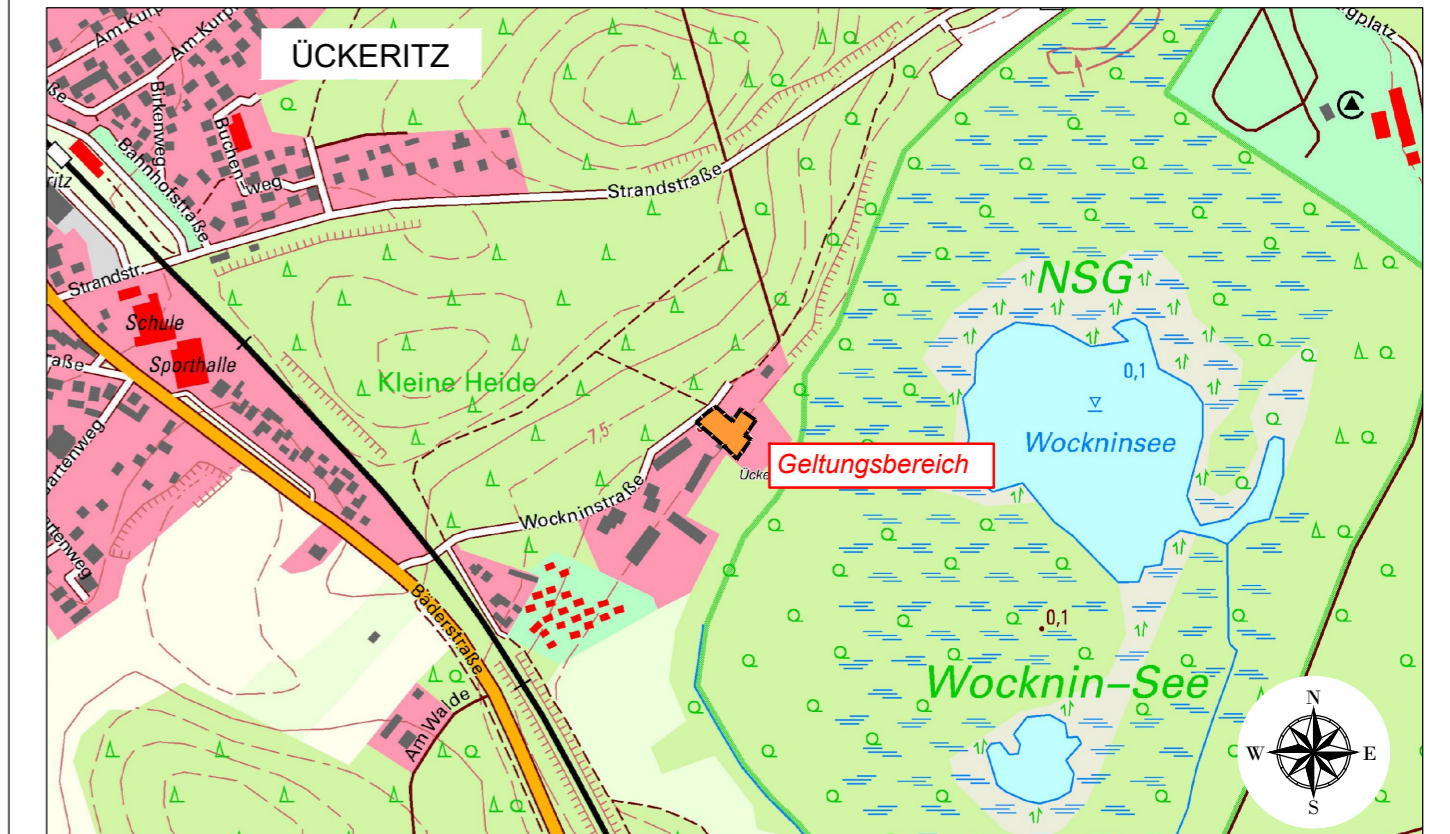
Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz für den Bereich "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

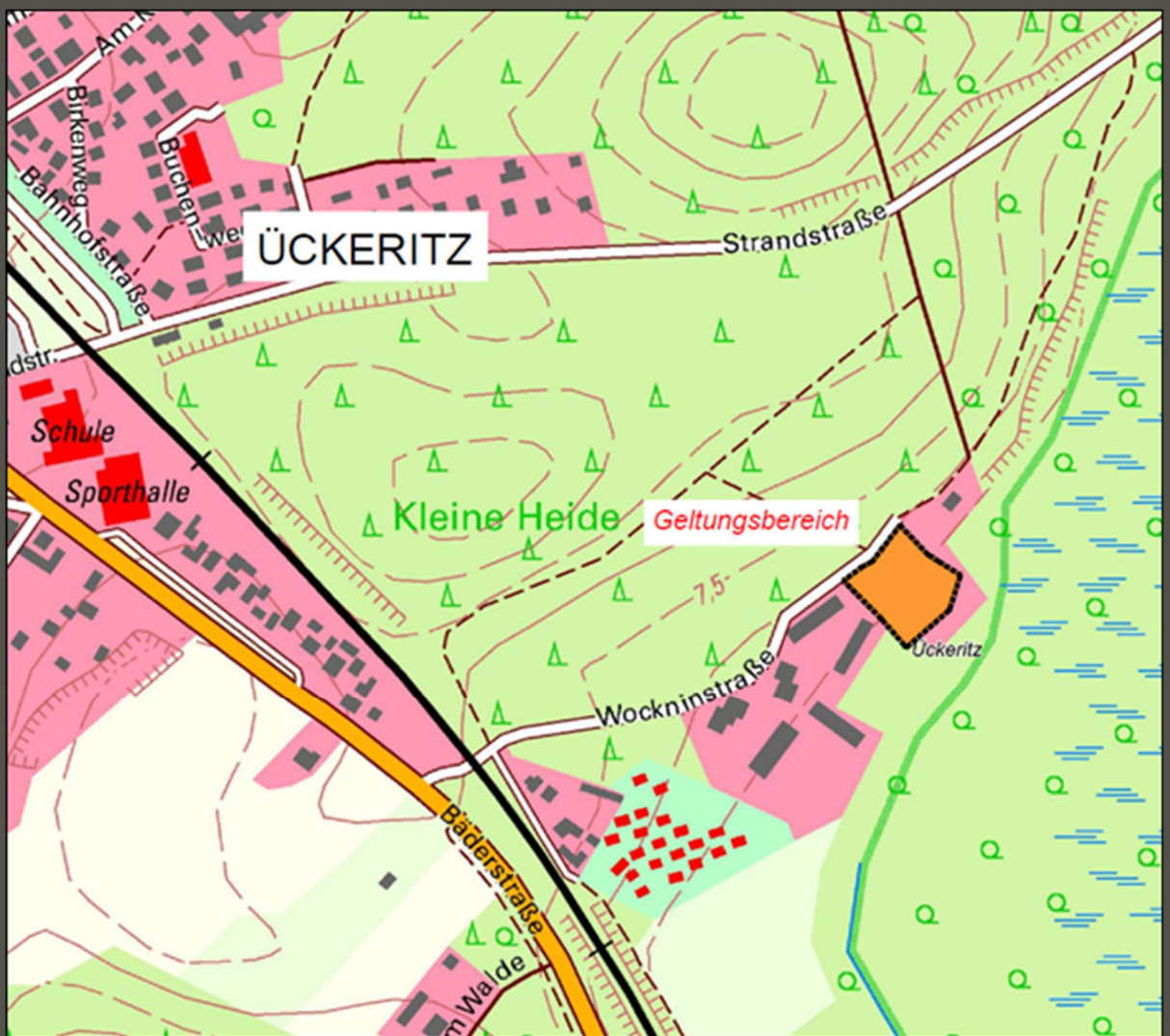
BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

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

Vorhabensnummer: 31196

Feststellung
September 2021

2. Ergänzung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem vbB-Plan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"



Begründung
September 2021

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	8

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. 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 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 auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes 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.

Das Planungsziel 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. Insbesondere die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen ist verboten.

Gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.v.m. § 4 Abs. 5 Nr. 1 Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ kann von den Verboten eine Befreiung erteilt werden. Im Rahmen eines Antrages gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG muss nun durch den Landrat als untere Naturschutzbehörde geprüft werden, ob mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben zugestimmt werden kann. Eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 ist möglich, wenn Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen. Folgende Voraussetzungen müssen für § 67 Abs. 1 Nr. 2 vorliegen:

a) die Durchführung der Vorschriften führt zu einer unzumutbaren Belastung

b) die Abweichung ist mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar

Das Ferienwohnhaus „Villa am Waldeck“ wird von einem kleinen Familienbetrieb mit zwei Angestellten betrieben. Um den insgesamt maximal 24 Gäste einen angenehmen und individuell auf die Bedürfnisse der Gäste angepassten Aufenthalt ermöglichen zu können, ist es wichtig, Ansprechpartner jeder Zeit vor Ort zu haben.

Überdies kann so eine flexible An- und Abreise unkompliziert und schnell vorbereitet werden. Auch die Ferienhaus- und Ferienwohnungsurlauber wünschen immer mehr Komfort und Service. So kann durch das Wohnen des Betreibers oder Betriebsinhabers vor Ort ein Brötchen- oder Frühstücksservice, eine tägliche Reinigung oder auch Auskünfte zu Sehenswürdigkeiten und Ausflügen ermöglicht werden.

Durch den Bau des Wohnhauses für den Betreiber oder den Betriebsinhaber kann diese Individualität und eine schnelle Reaktion auf die Bedürfnisse der Gäste gewährleistet werden. Der Familienbetrieb bleibt so konkurrenzfähig zu anderen Modellen und ist langfristig auch wirtschaftlich lukrativ.

Aufgrund der Nähe zum Ferienwohnhaus kommt kein anderer Standort für den Bau des Betreiberwohnhauses in Betracht. Die oben beschriebenen Punkte machen die unmittelbare Nähe des Betreiberwohnhaus zu den Ferienwohnungen erforderlich. Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde für den Betreiber durch seinen derzeitigen Wohnort im Amtsbereich Altentreptow zu einer unzumutbaren Belastung führen.

Im Geltungsbereich sind die Schutzgegenstände des Landschaftsschutzgebietes nicht erkennbar. Der Planungsraum ist baulich überprägt durch die vorhandenen Gebäude und Nutzung, sodass sich kein Bezug zu den Schutz- und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebietes herstellen lässt.

Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich anthropogen vorgeprägte Bereiche des bestehenden Ferienhauses in Anspruch genommen. Das geplante Betreiberwohnhaus wird auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäude errichtet. Unbeeinträchtigte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit schon Gebäude. Die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan für das Baufeld 1 (BF 1) auf 13,5 m und für das Baufeld 2 (BF 2) auf 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 begrenzt.

Somit wird sich die geplante Bebauung nach der Umgebungsbebauung richten und unterordnen.

Für das Schutzgebiet lassen sich aufgrund des Vorhabens keinerlei optische und immissionsbezogene Wirkungen, die der Landschaftsschutzverordnung entgegenwirken, feststellen. Die Abweichung scheint somit mit den Belangen der Natur- und Landschaftspflege vereinbar.

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 0,14 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.

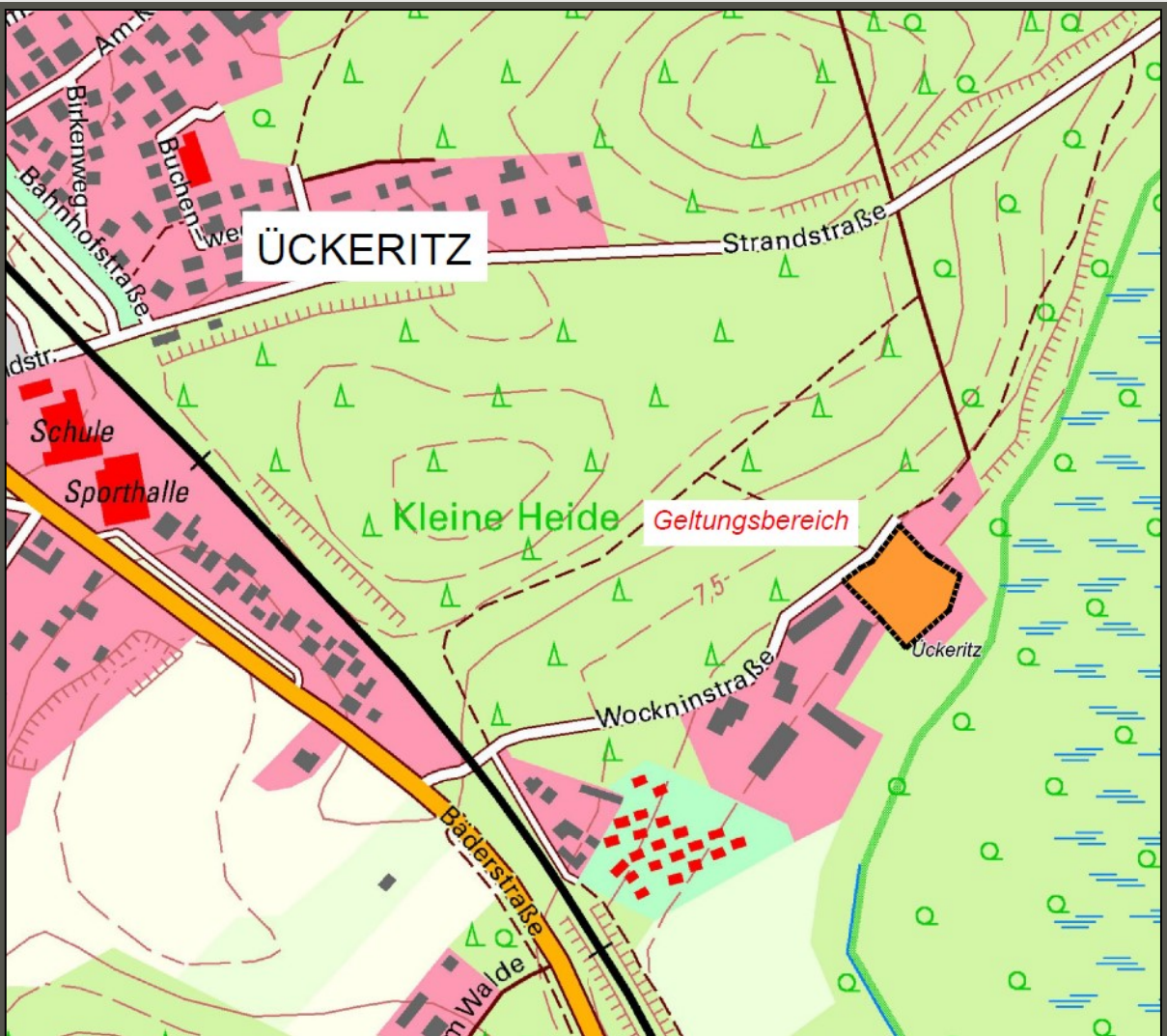
Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

	Wirksamer Flächennutzungsplan	2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
Weißfläche	0,14 ha	---
Sondergebiet Ferienwohnung	---	0,14 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. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“.

Gemeinde Ückeritz
2. Ergänzung des Flächennutzungsplans
in Verbindung mit dem vbB-Plan Nr. 1
"Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"



Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

September 2021

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	7
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	9
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	13
2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie	13
2.2.5 Schutzgut Wasser	14
2.2.6 Schutzgut Landschaft	15
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	15
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	16
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	17
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	17
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	17
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	18
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	19
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden	20
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	21
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	21
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	22
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	22
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	25
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	25
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG	27
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	27
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	27
3.3 Erforderliche Sondergutachten	27
4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	28

1. Einleitung

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 Betriebsitz des Inhabers ist die Aufstellung eines Ergänzungsbereichs notwendig.

Der Neubau auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes soll 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.

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

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Ziel der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 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 Grundfläche (GR) für die einzelnen Bauteile angegeben. Die GR für das geplante Betreiberwohnhaus beträgt 129 m² und die GR für das vorhandene Ferienwohnhaus beträgt 195 m².

Das Betreiberwohnhaus wird auf einem bereits vorhandenen Kellergeschoss errichtet. Es überragt dieses Kellergeschoss um 55 m², sodass diese Fläche als Eingriff zu bewerten ist.

Die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen wird für das Baufeld 1 (BF 1) auf 13,5 m und für das Baufeld 2 (BF 2) auf 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 begrenzt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanergänzung ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten.

Negative Randeinflüsse wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize oder Eutrophierung sind vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht zu erwarten.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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 (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

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 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 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 Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Aufgrund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Das **Denkmalschutzgesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) formuliert Grundsätze, die bei Vorhaben in der Nähe von Denkmalen zu beachten sind.

Weitere überörtliche Planungen:

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

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **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 M-V) vom 19.08.2010

Mit der Stellungnahme vom 28.07.2020 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Vereinbarkeit der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung.

Örtliche Planungen:

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

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

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 Änderungsbereichs.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle der vorliegenden 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans sind folgende Einzelkonflikte durch die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärmbelastungen,
Beunruhigung während der Errichtungsphase
Staubbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen auf die Schutzgüter **Mensch und Tiere und Pflanzen** aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen und Betreiber

Folgende Konfliktschwerpunkte sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

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

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt nördlich in einem Abstand von 30 m an den Vorhabenstandort. Eine Gefährdung menschlicher Gesundheit ist durch die vorliegenden Planungsabsichten nicht gegeben. Das Vorhaben produziert keine Emissionen durch die Grenzwerte überschritten werden.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

Biotope

Innerhalb des Untersuchungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der Planungsraum ist durch das vorhandene Ferienwohnhaus mit Nebenanlagen geprägt (PZF). Bei den Außenanlagen handelt es sich hauptsächlich um einen gepflegten, regelmäßig gemähten artenarmen Zierrasen (PER). Erschlossen wird der Planungsraum durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU).

Fauna

Methodik

Die Ermittlung des Artenbestandes erfolgt aufgrund eines für die jeweiligen Arten geeigneten Lebensraumpotenzials. Dabei wird der Untersuchungsraum hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung).

Auf diese Weise werden alle potenziell im Planungsraum 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.

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 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. Das zu untersuchende Artenspektrum erfolgte unter Beachtung der Ausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit den Ansprüchen einzelner Arten.

Reptilien

Vorzugslebensräume und Biotopstrukturen von Kriechtieren (*Reptilia*) wie der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen am Vorhabenstandort vollständig.

Das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die ein breites Spektrum von Biotopen (Magerrasen, trockene Waldränder) besiedelt, konnte 2019 auf dem angrenzenden Gelände beobachtet werden. Wirkbedingt sind Beeinträchtigungen dieser Art jedoch ausgeschlossen. Eingriffe in die von der Schlingnatter bevorzugten Biotopstrukturen werden nicht durchgeführt.

Die Zauneidechse 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. Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstübben, selbstgegrabene Röhren oder verlassene Nagerbauten dienen als Überwinterungsquartiere.

Nach MÄRTENS et. al. (1997) haben Bodentiefe, Vegetationshöhe und Vegetationsstruktur den größten Einfluss auf die Individuenzahlen der Art. Wichtig ist, dass die Bodeneigenschaften den Arten das leichte und tiefe Eingraben ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets sind solche Habitate nicht vorhanden. Es gibt keine vegetationsfreien Bereiche mit grabfähigem Substrat und große Flächen innerhalb des Plangebietes sind versiegelt. Die Rasenflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Ein Vorkommen sowie eine Beeinträchtigung von Zauneidechsen kann somit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Nordöstlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von 220 m befindet sich der Wockninsee.

Ein Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*), der Kreuzkröte (*Bufo calamita*), der Wechselkröte (*Bufo viridis*), des Laubfrosches (*Hyla arborea*), der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), des Moorfrosches (*Rana arvalis*), des Springfrosches (*Rana dalmatina*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) ist in diesem Gewässer grundsätzlich möglich. Deren potenzielle Laichgewässer und Vorzugshabitate sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierten Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]. Der Geltungsbereich stellt weder ein Sommer- noch ein Winterquartier dar. Allerdings können Wanderaktivitäten durch den Ergänzungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Käfer

Vorkommen streng geschützter Käfer (*Coleoptera*) ist 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. Gehölzbeseitigungen sind vorliegend nicht vorgesehen.

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

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

Schmetterlinge

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

Sonstige streng geschützte Arten

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger, Libellen (*Odonata*) und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen. Wirkbedingt sind keine Beeinträchtigungen der Säugetiere wie Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) vorhersehbar.

Fledermäuse

Für Fledermäuse (*Microchiroptera*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Es ist kein Abbruch von Gebäuden mit potenziellen Quartierseigenschaften vorgesehen. Auch für Gehölze mit Quartierseigenschaften, wie Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse werden nicht beseitigt.

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 wild lebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und des Tourismus vor Ort kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brut-

vogelarten auf störungsunempfindliche Brutvögel der Gehölze und Gebäudebrüter beschränkt werden. Auf Grund der regelmäßigen Mahd innerhalb des Geltungsbereichs kann das Vorkommen von Offenlandbrütern innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

Relevante Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in Gehölzen kann angenommen werden.

Für diese potenziell vorkommenden Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschnalbe (*Delichon urbicum*), Hausrotschnalbe (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfolger. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, eine Betroffenheit zu untersuchen.

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

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. Das Ferienwohnhaus ist bereits vorhanden. Es sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorgesehen. Das Betreiberwohngebäude wird auf ein vorhandenes Kellergebäude gesetzt. Die festgesetzte GRZ umfasst den vorhandenen baulichen Bestand. Die Flächen werden nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt.

2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie

Geologie

Naturräumlich ist der Geltungsbereich in die Landschaftszone Ostseeküstenland und Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland einzuordnen. Der Geltungsbereich gehört zu den Landschaftseinheiten „Achterland“ und „Insel Usedom“ (LUNG M-V 2018).

Die Insel Usedom wurde im Quartär geomorphologisch gestaltet und durch die Weichseleiszeit sowie nachfolgende eiszeitliche Ereignisse geprägt.

Das Relief des Untersuchungsraumes ist eben. In Richtung Südosten fällt das Gelände leicht ab.

Boden

Der Bereich um die Ortslage Ückeritz ist durch Sand-Regosol/Braunerde-Gley sowie holozäne und spätglaziale Flug- und Dünensande geprägt.

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.

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. Im Ergänzungsbereich sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Große Flächen sind bereits versiegelt.

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der Vorhabenfläche keine Bodendenkmale bekannt.

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

Ein großer Teil des Plangebietes ist versiegelt. Der Natürlichkeitsgrad ist durch die Versiegelung und Nutzung gering. Der vorhandene Oberbodenhorizont dient über dem anstehenden Sand als Nährstoff- und Wasserspeicher, unterliegt aber aufgrund der Beeinflussung einer geringen Funktionsausprägung.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Planungsraum weist einen Abstand von ca. 920 m zum Küstengewässer „Ostsee“ und ca. 1.260 m zum Achterwasser auf.

Die Ortschaft Ückeritz ist gegen Hochwasser aus dem Ostseebereich unter Berücksichtigung von Düne und Deich gut abgesichert. Aus dem Bereich des Achterwassers schützt der vorhandene Boddendeich „Achterwasser“ vor Hochwasser. Allerdings ist dieser gegenwärtig aufgrund seiner Kubatur nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasser-stand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bestehenden Gebäude und den gepflegten Außenbereich sowie die angrenzenden Waldflächen geprägt.

Der Zustand der Landschaft wird mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit beschrieben.

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.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für den Bereich des Vorhabenstandortes typischen Landnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner **Eigenart** typisch für touristisch geprägte Bereiche.

Als naturnah wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen.

Die **Naturnähe** als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Flora und Fauna beschränkt sich im Untersuchungsgebiet auf die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbereiche.

Die bereits bestehende touristische Nutzung vermindern die Erlebbarkeit und Wahrnehmung der Landschaft als Natur- und Lebensraum.

Die landschaftliche **Vielfalt** des Untersuchungsraumes setzt sich aus den Gebäuden, den angrenzenden Waldstrukturen sowie dem gepflegten Außenbereich des Planungsraums zusammen.

Aufgrund dieser bestehenden Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes und der zurückhaltenden touristischen Erschließung des Vorhabenstandortes passt sich das Plangebiet unter dem Aspekt der **Schönheit** gut in das Landschaftsbild ein.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas. Die Temperaturamplitude ist größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 8,7 °C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf -1,3 °C und 18,2 °C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel 547 mm.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch Funde möglich.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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.

Das FFH-Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 52 ha. Demnach bilden Binnengewässer (stehend und fließend), Laubwald und Nadelwald die wesentlichen Merkmale des Gebietes.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben sowie der Standard- Datenbögen werden folgende Schutzerfordernisse der Natura 2000-Gebiete auszugsweise aufgeführt:

Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung „Wocknin See“

- Erhalt eines dystrophen Sees mit angrenzenden Moor-, Wald- und Küsten(wald)lebensraumtypen

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Naturparkes „Insel Usedom“. Innerhalb des Naturparkes sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes beitragen.

Östlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von circa 50 m befindet sich das Naturschutzgebiet „Wocknin See“. Es deckt sich größtenteils mit der Fläche des GGB.

Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses wurde bereits im Jahr 1996 vom damaligen Landrat des Landkreises Ostvorpommern zum Schutzgebiet erklärt. Der Schutzgegenstand ist das durch ein vielfältiges Landschaftsmosaik geprägte Gebiet. Die Insel ist eine Endmoränenlandschaft mit großen holozänen Bildungen. Die Erhaltung des Landschaftsbildes der alten Kulturlandschaft ist vorrangiger Schutzzweck. Ein weiteres Ziel dieser Verordnung besteht darin, die Artenvielfalt von Flora und Fauna durch vorrangige, nicht intensive Bewirtschaftung der Äcker, Wiesen und Weiden entsprechend der Vielgestaltigkeit der Landschaft zu entwickeln.¹

¹ Landschaftsschutzverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ 19.01.1996

Tabelle 1: Zusammenfassende Übersicht über die mit der Planung zu berücksichtigenden Schutzgebiete

Schutzgebiet	Lage zum Vorhabenstandort	Hinweise
LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“	Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Schutzgebietes	Herauslösung aus dem LSG ist notwendig
NSG „Wocknin-See“	Etwa 40 m östlich	Handlungen, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken, sind verboten.
GGB „Wocknin-See“	Östlich angrenzend	
Naturpark „Insel Usedom“	Geltungsbereich befindet sich innerhalb dieses Schutzgebietes	Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes sollen umgesetzt werden.

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

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

Mit der Umsetzung der Planung entsteht während der Bauphase des Betreiberwohnhauses baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen wird sich nicht verändern.

Negative vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch lassen sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Auslastung der Anlage nicht ableiten und können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

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 des Untersuchungsraumes haben kann.

Fauna

Eine Beunruhigung der Fauna ist lediglich während der Bauphase zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme im Kapitel 2.2.2 werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Arten untersucht.

Amphibien

Bei einer Bauzeit während der Wanderzeiten von Amphibien ist ein Amphibienschutzzaun entlang des Baufeldes aufzustellen, der ein Einwandern für diesen Zeitraum in das Baufelder unterbindet. Das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit verhindert werden.

Avifauna

Unter 2.2.2 dieser Unterlage konnte in Bezug auf die Avifauna bereits generell festgestellt werden, dass wassergebundene Brutvogelarten von der Planung nicht betroffen sind, da entsprechende Habitatstrukturen im Planungsraum gänzlich fehlen.

Für *Gehölz- und Gebäudebrüter* hingegen lässt sich eine Betroffenheit nicht ausschließen.

Dennoch können sekundäre Störungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase durch den Bau des Betreiberwohnhauses für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Gehölzbeseitigungen sind nicht vorgesehen, sollten dennoch Beseitigungen vorgenommen werden, sind diese** zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen
- **Errichtung der Gebäude außerhalb der Brutzeit** zwischen dem 01. August und dem 01. März

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der o. g. Artengruppen können artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermieden werden. Es wird im Sinne des besonderen Artenschutzes Bauzeitenregelungen vorgesehen, um die im § 44 des BNatSchG genannten Verbotstatbestände auszuschließen.

Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Für Gebäude- und Gehölzbrüter 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 Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, 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**.

Zusammenfassung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Generell bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich einzuschätzen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Mit den getroffenen Bauzeitenregulierungen kann das Eintreffen von Verbotstatbeständen jedoch gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen vom Vorhaben selbst (unmittelbar) nicht aus.

Negative vorhabendbedingte Auswirkungen für die untersuchten Tierarten sind demnach nicht ableitbar.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffsausgleichskonzepts kompensiert. Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Unbeeinträchtigte Flächen können so zum Schutz von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch das von der Obergrenze abweichende Maß der baulichen Nutzung und die Beanspruchung eines vorgeprägten und bereits versiegelten Bereichs für den Bau des Betreiberwohnhauses entsprochen werden.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut **Geologie**.

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.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Verbleibende Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelungen werden mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das von Dach- und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf der Vorhabenfläche verwertet bzw. einer naturnahen Versickerung zugeführt.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind 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.

Vor Beginn der Bauarbeiten 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 durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

Auf Grund der örtlichen Höhen von mindestens 3,0 m kann eine Überflutungsgefahr ausgeschlossen werden.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Luft sind mit der Ausweisung des Sondergebietes „Ferienwohnungen“ nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das geplante Betreiberwohnhaus ordnet sich dem baulichen Bestand des Ferienwohnhaus unter. Die Baugrenzen wurden eng und bedarfsorientiert festgesetzt. Im Ergänzungsbereich befinden sich derzeit schon Gebäude. Die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen wird für das Baufeld 1 (BF 1) auf 13,5 m und für das Baufeld 2 (BF 2) auf 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 begrenzt.

Daraus ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe der baulichen Anlagen. Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert. Die geplante Errichtung eines Betreiberwohngebäudes auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes ordnet sich baulich dem vorhandenen Ferienwohnhaus unter.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Höhe der baulichen Anlagen **nicht ableiten.**

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Soll ein Plan aufgestellt werden, bei dem ein NATURA 2000-Gebiet in seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigt werden könnte, ist eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Diese wurde für das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung durchgeführt (vgl. Anhang 5). Zusammenfassend kann folgendes ausgeführt werden:

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Sondergebiet Wockninstraße 6“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich. **Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das GGB DE 1950-301 „Wocknin-See“.**

Die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des Naturparks „Insel Usedom“ hat eine besondere Bedeutung für den Tourismus in der Region. Es sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes beitragen. Mit dem Vorhaben wird diesem Ziel entsprochen. Mit der Umsetzung der Planung wird ein naturverträglicher Tourismus gefördert. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ lassen sich unter Berücksichtigung der beschriebenen Wirkungen des Vorhabens nicht ableiten.

Die vorgesehenen Planungen haben keine negativen Auswirkungen auf das rund 40 m entfernt liegende **Naturschutzgebiet** „Wockninsee“. Es sind keine Grundwasserabsenkungen vorgesehen.

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. Insbesondere die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen ist verboten.

Gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.v.m. § 4 Abs. 5 Nr. 1 Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ kann von den Verboten eine Befreiung erteilt werden. Im Rahmen eines Antrages gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG muss nun durch den Landrat als untere Naturschutzbehörde geprüft werden, ob mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben zugestimmt werden kann. Eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 ist möglich, wenn Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen. Folgende Voraussetzungen müssen für § 67 Abs. 1 Nr. 2 vorliegen:

a) die Durchführung der Vorschriften führt zu einer unzumutbaren Belastung

b) die Abweichung ist mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar

Das Ferienwohnhaus „Villa am Waldeck“ wird von einem kleinen Familienbetrieb mit zwei Angestellten betrieben. Um den insgesamt maximal 24 Gäste einen angenehmen und individuell auf die Bedürfnisse der Gäste angepassten Aufenthalt ermöglichen zu können, ist es wichtig, Ansprechpartner jeder Zeit vor Ort zu haben. Überdies kann so eine flexible An- und Abreise unkompliziert und schnell vorbereitet werden. Auch die Ferienhaus- und Ferienwohnungsurlauber wünschen immer mehr Komfort und Service. So kann durch das Wohnen des Betreibers oder Betriebsinhabers vor Ort ein Brötchen- oder Frühstücksservice, eine tägliche Reinigung oder auch Auskünfte zu Sehenswürdigkeiten und Ausflügen ermöglicht werden.

Durch den Bau des Wohnhauses für den Betreiber oder den Betriebsinhaber kann diese Individualität und eine schnelle Reaktion auf die Bedürfnisse der Gäste gewährleistet werden. Der Familienbetrieb bleibt so konkurrenzfähig zu anderen Modellen und ist langfristig auch wirtschaftlich lukrativ.

Aufgrund der Nähe zum Ferienwohnhaus kommt kein anderer Standort für den Bau des Betreiberwohnhauses in Betracht. Die oben beschriebenen Punkte machen die unmittelbare Nähe des Betreiberwohnhauses zu den Ferienwohnungen erforderlich. Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde für den Betreiber durch seinen derzeitigen Wohnort im Amtsbereich Altentreptow zu einer unzumutbaren Belastung führen.

Im Geltungsbereich sind die Schutzgegenstände des Landschaftsschutzgebietes nicht erkennbar. Der Planungsraum ist baulich überprägt durch die vorhandenen Gebäude und Nutzung, sodass sich kein Bezug zu den Schutz- und Erhaltungszielen des Landschaftsschutzgebietes herstellen lässt.

Für das geplante Vorhaben werden ausschließlich anthropogen vorgeprägte Bereiche des bestehenden Ferienhauses in Anspruch genommen. Das geplante Betreiberwohnhaus wird auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäude errichtet. Unbeeinträchtigte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit schon Gebäude. Die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen wird für das Baufeld 1 (BF 1) auf 13,5 m und für das Baufeld 2 (BF 2) auf 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 begrenzt.

Somit wird sich die geplante Bebauung nach der Umgebungsbebauung richten und unterordnen.

Für das Schutzgebiet lassen sich aufgrund des Vorhabens keinerlei optische und immissionsbezogene Wirkungen, die der Landschaftsschutzverordnung entgegenwirken, feststellen. Die Abweichung scheint somit mit den Belangen der Natur- und Landschaftspflege vereinbar.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind archäologische Funde nicht ausgeschlossen. Funde sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese 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 sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

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 die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts im Planungsraum keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte. Vorliegend ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Betreiberwohnhaus als Betriebssitz vorgesehen. Die Nutzungsintensität unterliegt keinen Veränderungen.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Untersuchungsgebiets durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Ergänzungsbereichs fügen sich die geplanten Erweiterungen gut in den Bestand ein.

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

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

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, Pflanzen und biologische Vielfalt

Betroffen ist ein anthropogen vorbelasteter Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die komplette Vegetationsdecke ist anthropogen überprägt.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen treten mit dem Schutzgut Boden auf. Vorliegend sind keine Neuversiegelungen vorgesehen.

Schutzgut Fläche

Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche ermittelt werden.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Geologie

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 beschriebenen Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Erweiterung eines anthropogen vorgeprägten Geländes als äußerst gering zu bewerten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des RREP Vorpommern innerhalb eines Tourismusraumes. Innerhalb diesen Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Mit der vorliegenden Planung wird diesem Grundsatz des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern entsprochen. Vorliegend handelt es sich hauptsächlich um die Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestands.

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 Ückeritz 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

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von gehölz-, gebäudebrütenden Vogelarten sowie Amphibien ist die Untersuchung dieser Arten in einer gesonderten *speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung* erforderlich gewesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden innerhalb des Umweltberichtes stets berücksichtigt. Das Gutachten befindet sich im Anhang des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Sondergebietes, das er Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung vorgesehen, nach welcher die Errichtungsphase gänzlich außerhalb der Brutperiode der relevanten Brutvogelarten erfolgt. Liegt die Bauzeit innerhalb der Wanderzeiten von Amphibien ist ein Schutzzaun, der das Überklettern und Untergraben verhindert aufzustellen.

Das Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

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