

Bekanntmachung der Gemeinde Seebad Ückeritz
über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

1. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in der Sitzung am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz beschlossen. Der Entwurf der Planzeichnung, Begründung inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und des Umweltberichts mit Anhängen wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet überarbeitet. Der Geltungsbereich wurde aus diesem Grund verkleinert und umfasst nun die:

Gemarkung Ückeritz

Flur 1

Flurstück 130/1 (tlw.)

sowie die

Flur 2

Flurstücke 587/2 (tlw.), 588/1 (tlw.) und 590/15 (tlw.)

Fläche 0,16 ha

2. Zielstellung und Zweck der Planung

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 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.

3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt. Im Sinne des gesetzlich geregelten Entwicklungsgebotes wird auf das Parallelverfahren der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans verwiesen.

4. Auslegung und Beteiligung

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Entwurf der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen, einschließlich der nachfolgend genannten, umweltbezogenen Informationen im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.13 in der Zeit vom **03.05.2021 bis 04.06.2021**

während folgender Zeiten:

| | |
|-----------------------|--|
| montags bis mittwochs | von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 15:00 Uhr und |
| donnerstags | von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr und |
| freitags | von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr |

sowie nach Vereinbarung, zu jedermann Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> unter dem Link Bekanntmachungen bei der Gemeinde Seebad Ückeritz einsehbar.

Es liegen aus:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus den frühzeitigen und öffentlichen Beteiligungen
2. Begründung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
3. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung,
4. Biotopkartierung,
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
6. GGB-Verträglichkeitsuntersuchung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 BauGB weitere – nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Offenlage einsehbar sind.

Während des Auslegungszeitraumes können von jedermann Stellungnahmen zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Umweltrelevante Informationen

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Der Bereich um die Ortslage Ückeritz ist durch Sand-Regosol/Braunerde-Gley sowie holozäne und spätglaziale Flug- und Dünenande geprägt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Vorversiegelungsgrad von rund 500 m².

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Es werden keine Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche und Begründung

Umweltbezogene Informationen zum 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 "Bemessungshochwasserstand 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.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser und Begründung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas.
- 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.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- folgende Tierarten wurden untersucht: Amphibien, Buchfink, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Zaunkönig, Stieglitz, Ringeltaube und Amsel, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz oder Haussperling
- folgende Biotoptypen wurden festgestellt: Ferienhausgebiet (PZF), artenarmen Zierrasen (PER), teilversiegelter Weg (OVU).

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits bestehenden Gebäude und touristische Nutzung bestimmt.
- Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert. Das geplante Betreiberwohnhaus wird sich baulich unterordnen.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich nördlich in einem Abstand von 30 m zum Vorhabenstandort.
- Mit der Umsetzung der Planung entsteht während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen. Die Belegungsdichte mit Feriengästen wird sich nicht verändern.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut 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.

hierzu liegen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB-Verträglichkeitsuntersuchung

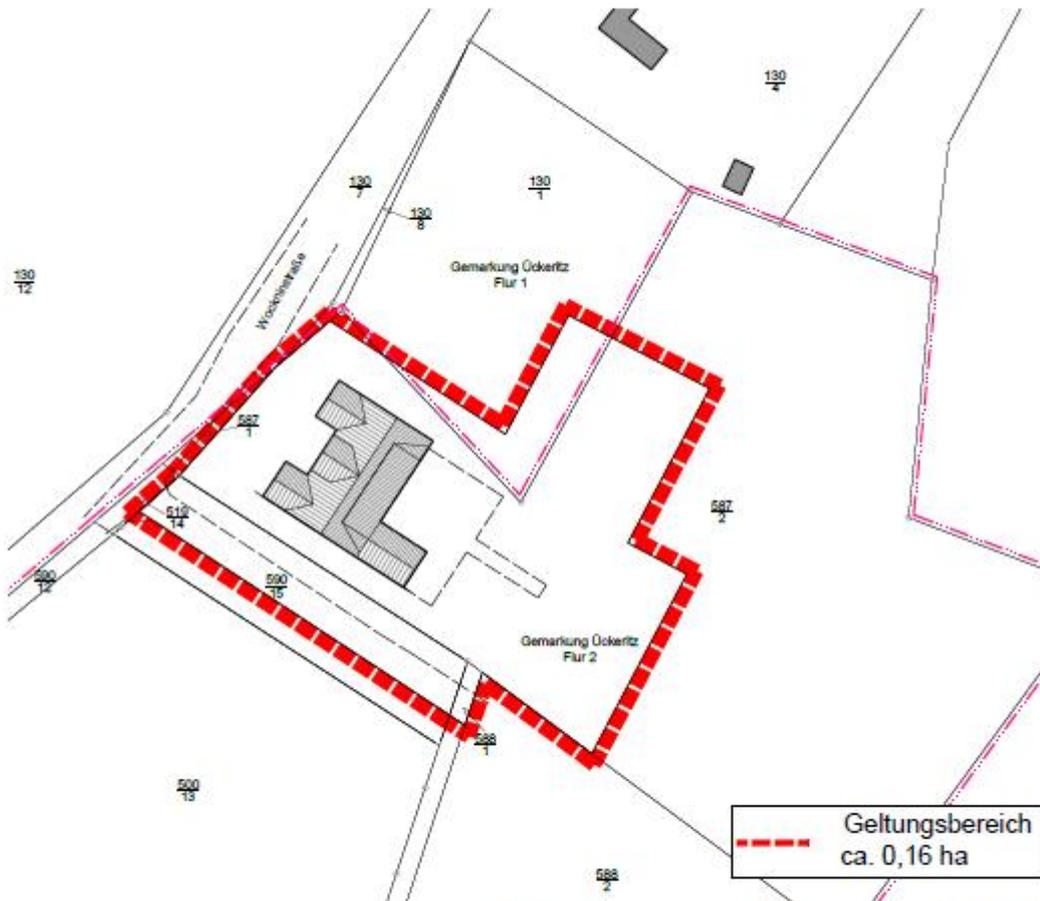
6.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hiermit ortsüblich bekanntgemacht.


Kindler

Bürgermeister





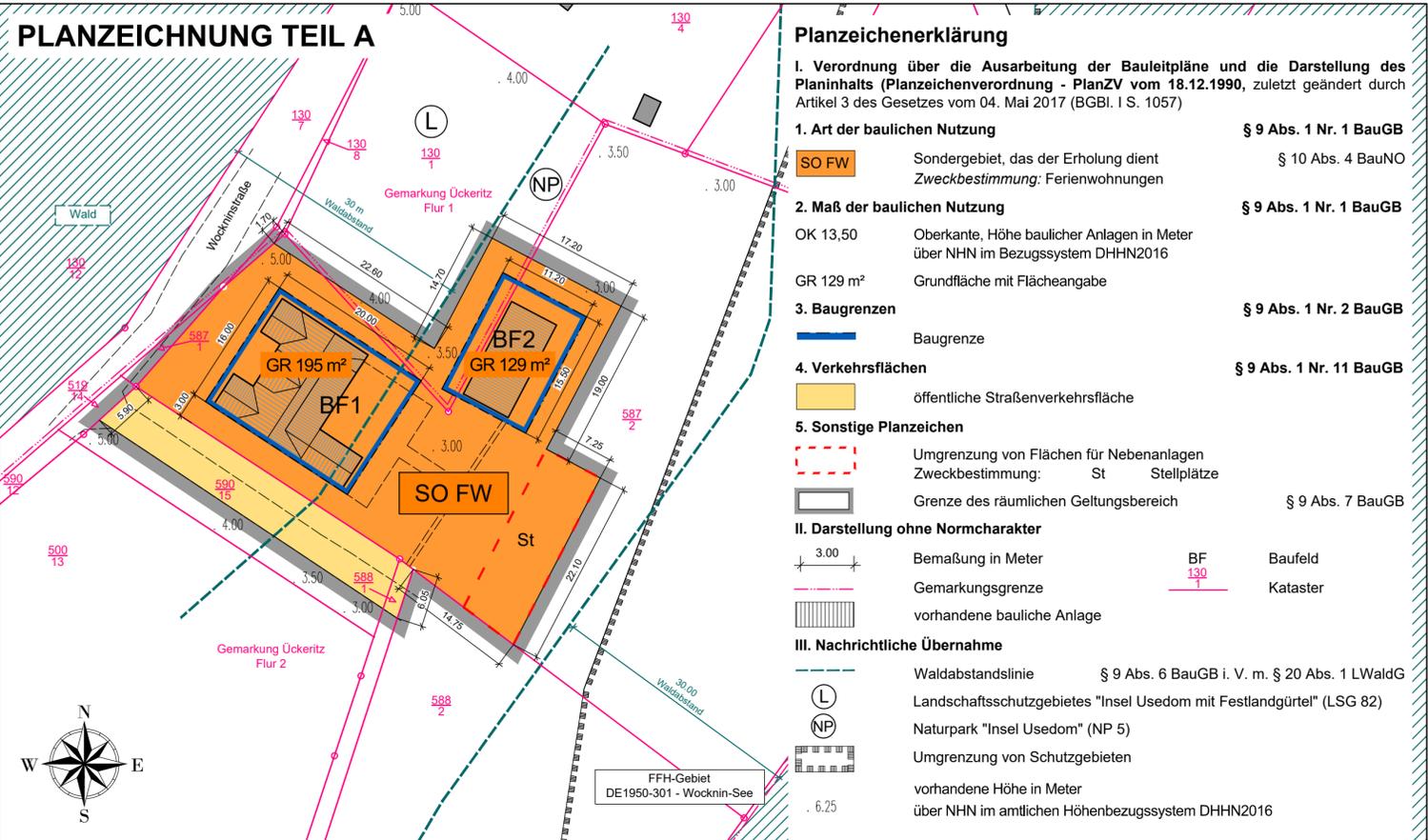
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"
der Gemeinde Seebad Ückeritz
 Anlage 1 - Übersichtskarte über das Bebauungsplangebiet

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 06.04.2021



Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO FW Sondergebiet, das der Erholung dient
Zweckbestimmung: Ferienwohnungen § 10 Abs. 4 BauNO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 13,50 Oberkante, Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016
GR 129 m² Grundfläche mit Flächeangabe § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Baugrenze Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: St Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
Bemaßung in Meter **BF** Baufeld
Gemarkungsgrenze **130** Kataster
vorhandene bauliche Anlage
Waldabstandslinie § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG
Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 82)
Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)
Umgrenzung von Schutzgebieten
vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 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 (BF1)
- ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber (BF2)
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen

1.1.2 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.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 0,17 ha umfasst Teilflächen der Flurstücke 130/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz sowie Teilflächen der Flurstücke 587/2, 588/1 und 590/15 der Flur 2 in der Gemarkung Ückeritz.

Plangrundlage

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

Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind 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.

Maßstab 1 : 500

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz im "Usedomer Amtsblatt" am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der 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.

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

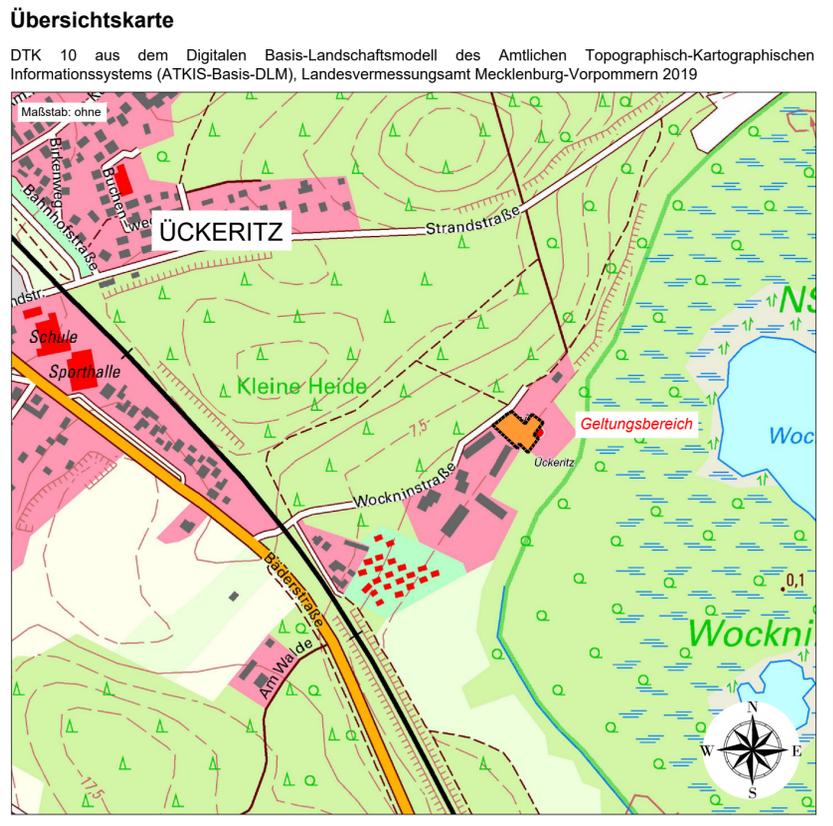
Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, 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 weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

- ### Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - **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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. 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 (GVOBl. 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





vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
"Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"
der Gemeinde Seebad Ückeritz

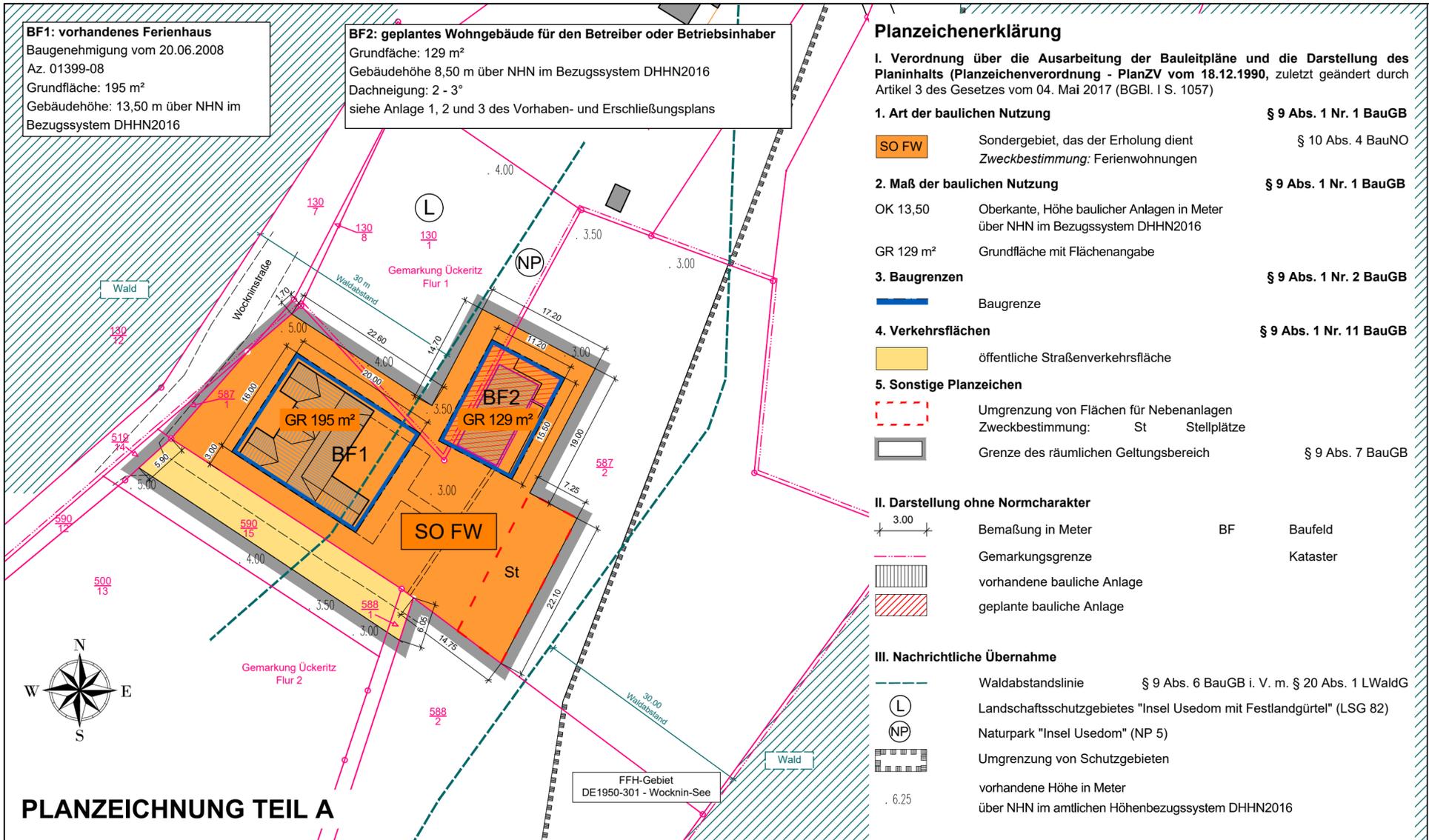
Vorhabennummer: 30494

2. Entwurf
 Februar 2021



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



PLANZEICHNUNG TEIL A

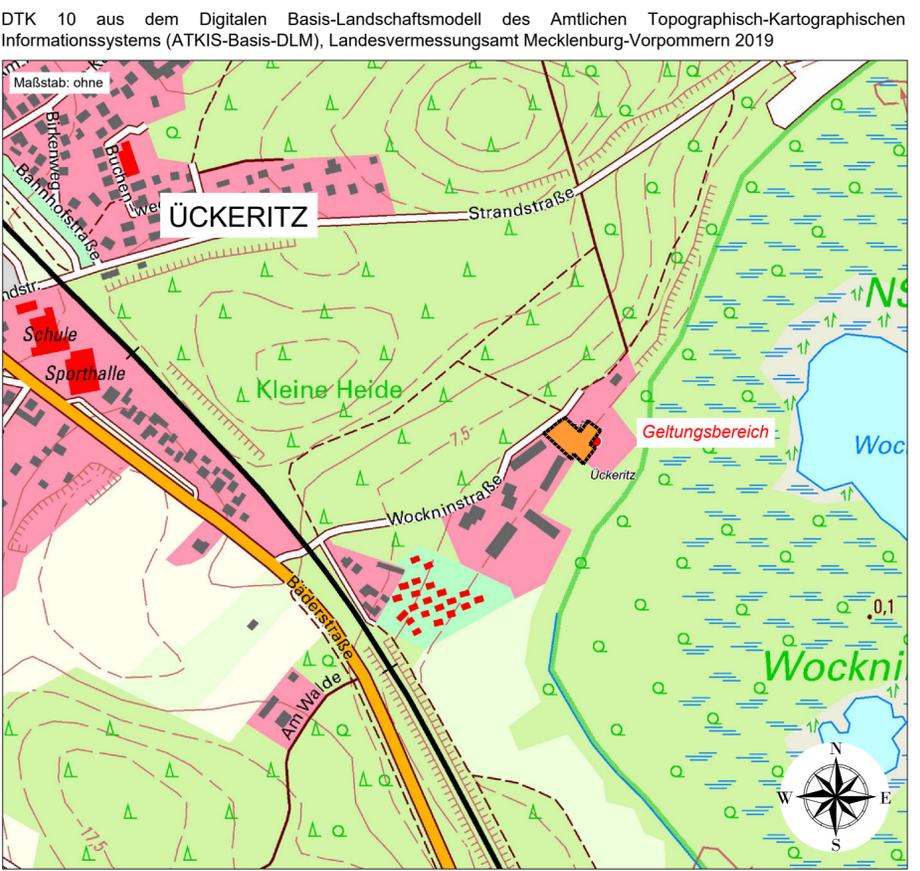
Planzeichenerklärung

- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))**
- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO FW Sondergebiet, das der Erholung dient
 Zweckbestimmung: Ferienwohnungen § 10 Abs. 4 BauNO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 OK 13,50 Oberkante, Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016
 GR 129 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- 3. Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: St Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- 3.00 Bemaßung in Meter BF Baufeld
 Gemarkungsgrenze Kataster
 vorhandene bauliche Anlage
 geplante bauliche Anlage
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- Waldabstandslinie § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 LWaldG
 Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 82)
 Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)
 Umgrenzung von Schutzgebieten
 vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert 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 (GVOBl. 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

Übersichtskarte



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1.1 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 (BF1)
 - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber (BF2)
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
- 1.1.2 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.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,35 ha und das Flurstück 130/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz sowie eine Teilfläche des Flurstücks 587/2 und 590/15 der Flur 2 in der Gemarkung Ückeritz.

Plangrundlage

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

Hinweise

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind 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.

Besonderer Artenschutz

Um eine Wanderung während der Bauzeit in das Baufeld zu vermeiden, ist ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Somit kann das Eintreffen von artenschutz-rechtlichen Verbotstatbeständen vollständig ausgeschlossen werden. Für die Bauzeit außerhalb der Brutperiode zwischen dem 01. August und dem 01. März oder nach einer Begehung unmittelbar vor Baubeginn lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte vollständig ausschließen.

Maßstab 1 : 500



Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Seebad Ückeritz

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg

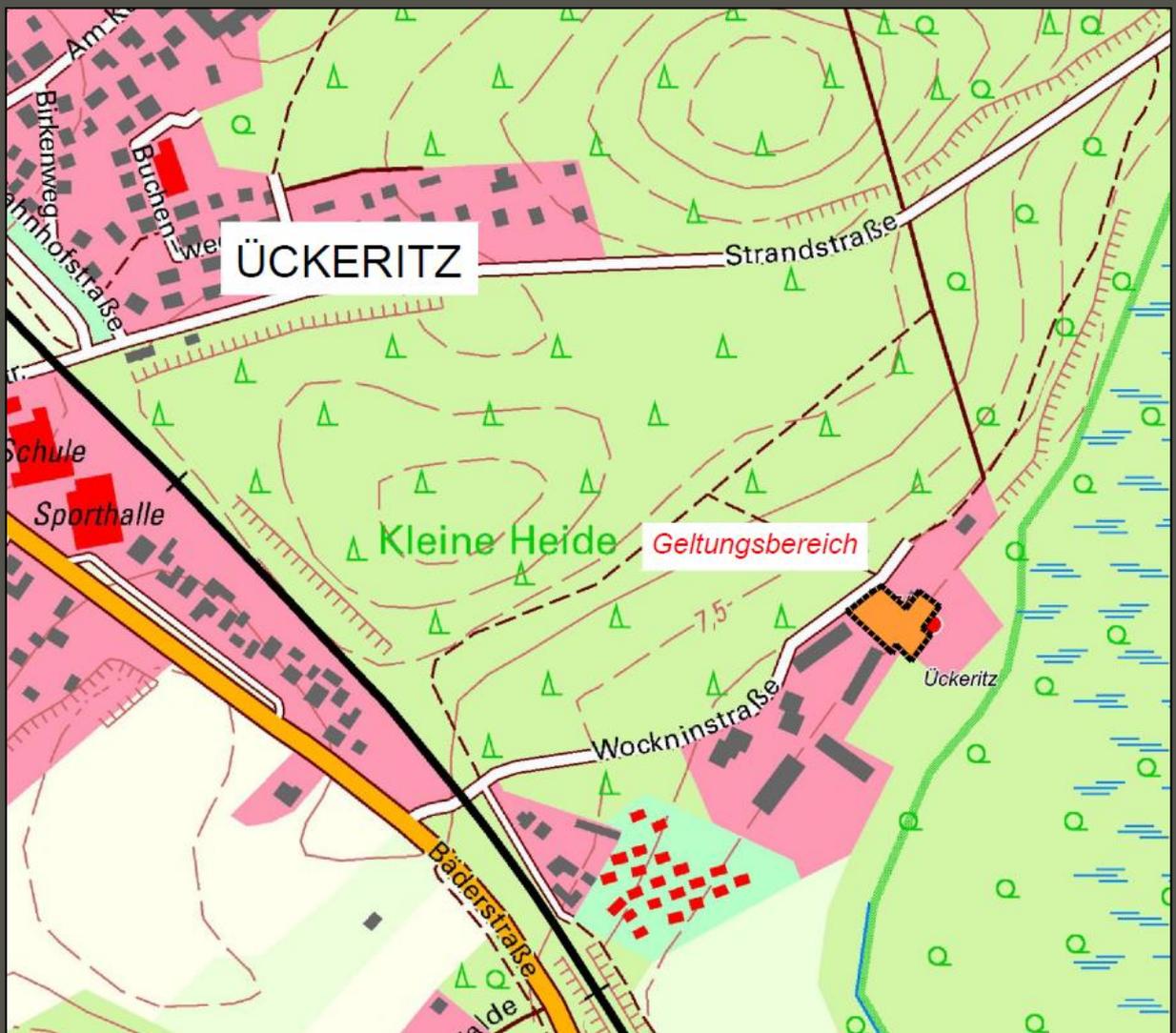
Vorhabennummer: 30494

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

Februar 2021

Gemeinde Seebad Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



Begründung

Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2 Planungsgrundlagen | 6 |
| 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN | 6 |
| 5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 6 |
| 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS | 10 |
| 6.1 Städtebauliches Konzept | 11 |
| 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 13 |
| 6.4 Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 6.5 Verkehr | 14 |
| 6.6 Umweltprüfung | 14 |
| 7. IMMISSIONSSCHUTZ | 14 |
| 8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 17 |
| 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung | 17 |
| 8.2 Gewässer | 17 |
| 8.3 Telekommunikation | 17 |
| 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten | 18 |
| 8.5 Brandschutz | 18 |
| 9. DENKMALSCHUTZ | 18 |
| 9.1 Baudenkmale | 19 |
| 9.2 Bodendenkmale | 19 |
| 10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG | 20 |

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. Es handelt sich um einen kleinen Familienbetrieb mit zwei Angestellten.

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 für die Angestellten 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 des Betreiberwohnhauses 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.

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.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat den Aufstellungsbeschluss Nr. 0031/12 vom 29.03.2012 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Villa Waldeck an der Wockninstraße“, welcher den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ umfasst, mit Beschluss vom 24.09.2019 Beschluss-Nr.:

GVUe-0574/19 aufgehoben. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. 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 (GVOBl. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 0,17 ha umfasst Teilflächen der Flurstücke 130/1 der Flur 1 in der Gemarkung Ückeritz sowie Teilflächen der Flurstücke 587/2, 588/1 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) 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 Tourismusschwerpunkt- raum 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.

Mit der Stellungnahme vom 28.07.2020 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ mit den Zielen der Raumordnung.

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. Die Baugrenze des vorhandenen Ferienhauses liegt innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m. Das vorhandene Gebäude unterliegt jedoch dem Bestandsschutz.

„[...] Auf Grundlage von § 3 Abs. 2 Punkt 1 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern wird eine Ausnahme für den Waldbereich hinter der Wockninstraße in Aussicht gestellt, wenn der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. In diesem Bereich besteht bereits jetzt eine erhöhte Verkehrssicherung für den Waldbesitzer. Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen darf dieser Waldabstand nicht weiter unterschritten werden. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt“ Stellungnahme der Landesforst Mecklenburg- Vorpommern, Forstamt Neu Pudagla vom 12.01.2021.

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.

Im Bereich der Einfahrt fungiert die Rasenfläche als Parkplatz.

Die großen Rasenflächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen einer regelmäßigen Pflege und Mahd.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.



Abbildung 1: Blick auf Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes (Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)



Abbildung 2: Blick auf die unbefestigten Parkplätze (Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)



Abbildung 3: 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. So kann die Existenzgrundlage eines Familienbetriebs gesichert 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, dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes errichtet werden. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

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 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.

Um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen wurden die Oberkanten als Höchstmaß für die Baufelder BF 1=13,5 m und BF 2= 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 festgelegt. Ohne diese Festsetzung besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen. Eine Erhöhung baulicher Anlagen über den Bestand des vorhandenen Ferienwohnhauses wird demnach ausgeschlossen. Mit der getroffenen Festsetzung wird sich die Erweiterung des Betreiberwohngebäudes dem vorhandenen Ferienwohnhaus unterordnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten. Dem wird mit der getroffenen Festsetzung Rechnung getragen.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Ortslage Ückeritz liegt bei 2,10 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.

Auf Grund der vorhandenen Geländetopografie und der örtlichen Höhen von über 2 m ist eine Überflutungsgefährdung nicht gegeben. Entsprechende Festsetzungen diesbezüglich können demnach entfallen.

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 (BF1)
 - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber (BF2)
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
2. 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.

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, 590/15, 588/1 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. Bei der Ausfahrt auf die Wockninstraße muss sichergestellt sein, dass auf die Straße eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Auch zu einem späteren Zeitpunkt darf durch eine geplante Bebauung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer entstehen.

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.

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 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

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. 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 Prüfung der Wirkung des geplanten Sondergebietes, das der 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.

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 Wasserversorgung erfolgen über das örtlich vorhandene Netz. Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Trinkwasserverordnung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 ist befreit vom Anschluss- und Benutzungszwang von der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage befreit, da sich vor dem Grundstück keine öffentliche Abwasseranlage befindet. Der Eigentümer betreibt auf dem Grundstück eine private Abwasseranlage (Kleinkläranlage / Sammelgrube).

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer werden weder als stehende noch als fließende Gewässer überplant.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert werden.

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

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. Ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12 Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554) sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des bei Baudurchführung anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der LAGA 20, Teile I, II und III zu beachten.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft getreten am 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Die Zufahrten der Müllbehälterstandorte sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27)

Hinweis

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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.

Um den Objektschutz gewährleisten zu können, ist in einem Umkreis von 300 m ein Ansaugbrunnen herzurichten.

Der Personenschutz ist durch das Hydrantensystem sowie Tanklöschfahrzeuge der eigenen und Nachbarwehren gegeben.

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.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind 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.

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.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich: | 1.663 m ² |
| Sonstiges Sondergebiet: | 1.427 m ² |
| Verkehrsfläche: | 236 m ² |

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für artenarmer Zierrasen (PER) ist 0. Der Versiegelungsgrad der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegt bei 0%. Demzufolge wird der Biotopwert 1 für die weitere Berechnung zu Grunde gelegt.

Biotopwert: **1,0**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier: Ferienwohnhaus) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

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

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

| Biotoptyp | Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ² | Biotopwert | Lagefaktor | EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor | Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ] |
|--|---|------------|------------|---|---|
| PER | 55 | 1,0 | 0,75 | 55 * 1,0 * 0,75 | 41,25 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | | | 41,25 |

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

| Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche | Zuschlag für Vollversiegelung/Teilversiegelung | EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag | Eingriffsflächenäquivalente EFÄ |
|--|--|--|---------------------------------|
| 55 m ² | 0,2 | EFÄ = 55 * 0,2 | 11 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente: | | | 11 |

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

| m ² EFÄ für Bioveränderung | + | m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung | + | EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung | Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ] |
|--|---|--|---|--|--|
| 41,25 | | | | 11 | 52.25 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]: | | | | | 52.25 |

Zu 4. Kompensation des Eingriffes**Anforderungen für Anerkennung:**

- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- Pflanzvorgaben:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
 - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
 - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe - Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
 - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
 - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
 - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
 - bei Bedarf Baumscheibe mulchen

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²

Kompensationswert: 1,0

Pflanzung von 3 Bäumen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers

| Fläche der Maßnahme [m ²] | x | Kompensationswert der Maßnahme | Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ] |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 75 | | 1 | 75 |
| Kompensationsflächenäquivalent | | | 75 |

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der Eingriff kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Gemeinde Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



12. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Februar 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 | 10 |
| 2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung | 10 |
| 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt | 11 |
| 2.2.3 Schutzgut Fläche | 14 |
| 2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie | 14 |
| 2.2.5 Schutzgut Wasser | 15 |
| 2.2.6 Schutzgut Landschaft | 16 |
| 2.2.7 Schutzgut Klima und Luft | 16 |
| 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 17 |
| 2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | 17 |
| 2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands | 18 |
| 2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung | 18 |
| 2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung | 18 |
| 2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt | 19 |
| 2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche | 20 |
| 2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden | 21 |
| 2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 22 |
| 2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft | 22 |
| 2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft | 23 |
| 2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | 23 |
| 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 | 26 |
| 2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens | 26 |
| 2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 26 |
| 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 28 |
| 3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG | 28 |
| 3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken | 28 |
| 3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring) | 28 |
| 3.3 Erforderliche Sondergutachten | 28 |
| 4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 29 |
| 5. ANHANG | 30 |

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 für die Angestellten vorgesehen.

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

Der Neubau des Betreiberwohnhauses 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 des Bebauungsplans. 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 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 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 den vorliegenden Bebauungsplan 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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) 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** (LPIG) 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

Mit der Stellungnahme vom 28.07.2020 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ 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.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.



Abbildung 1: Blick auf Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes (Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)



Abbildung 2: Blick auf die unbefestigten Parkplätze (Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)



Abbildung 3: 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.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ mögliche Flächeninanspruchnahme sowie 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 des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 strukturierter Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]. Der Geltungsbereich stellt weder ein Sommer- noch ein Winterquartier dar. Allerdings können Wanderaktivitäten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Brutvogelarten 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 Dünenande 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „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 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 zu erwarten.

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 zu dieser Unterlage.

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.

5. Anhang

- Anhang 01 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)
- Anhang 02 **Biotoptypenkartierung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)
- Anhang 03 **GGB- Verträglichkeitsuntersuchung** (BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)

Gemeinde Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



Anhang 01: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Februar 2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. EINLEITUNG | 2 |
| 1.1 Anlass und Aufgabenstellung | 2 |
| 1.2 Untersuchungsraum und Datengrundlagen | 3 |
| 1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen | 4 |
| 1.4 Relevanzprüfung | 5 |
| 2. WIRKUNGEN DES VORHABENS | 9 |
| 2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse | 9 |
| 2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse | 9 |
| 3. BESTAND SOWIE DARSTELLUNG DER BETROFFENHEIT DER ARTEN | 10 |
| 3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie | 10 |
| 3.1.1 Pflanzenarten | 10 |
| 3.1.1 Tierarten | 10 |
| 3.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie Brutvögel | 12 |
| 4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT | 18 |
| 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung | 18 |
| 4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionen | 18 |
| 5. FAZIT | 19 |
| LITERATURVERZEICHNIS | 20 |

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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 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.

Da die in der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote auf der nationalen Ebene in die Vorschrift des § 44 BNatSchG aufgenommen wurden, ist dieses Vorhaben entsprechend auf seine Zulässigkeit zu prüfen. Zu untersuchen sind insbesondere die direkten Wirkungen des Vorhabens auf **besonders** und **streng geschützte Arten** sowie die mittelbaren Auswirkungen durch stoffliche Immissionen, Lärm und andere Störreize.

In der vorliegenden Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

1.2 Untersuchungsraum und Datengrundlagen

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.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt. 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.

Unter Zuhilfenahme der Anlage 10 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* erfolgte die Eingrenzung des Untersuchungsraumes. Demnach wird der Untersuchungsraum so gewählt, dass sämtliche projektbezogene negative Randeinflüsse wie z. B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize o. ä. erfasst werden und innerhalb welchem diese Wirkungen auftreten können.

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Untersuchungsraum von 50 m als Korridor um den Geltungsbereich herum gewählt. Auswirkungen über diesen Bereich sind vorhabenbedingt aufgrund des zu erwartenden geringen Wirkgefüges nicht ableitbar.

Grundlage für die Bestandsaufnahmen war in diesem Zusammenhang die *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*. Des Weiteren wurden vorhandene Daten der Geoportale des Landes Mecklenburg-Vorpommerns genutzt.

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf den Leitfaden „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung“. Folgende Themenkomplexe sind bei der Prüfung der Verbotstatbestände zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen:

- Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (EG-VSchRL), insbesondere Brutvögel
- die darüber hinaus nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" gemäß BNatSchG.

Die Entscheidung über die tatsächliche Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände basiert auf drei wesentliche Kriterien:

- die relevanten Wirkfaktoren des o. g. Vorhabens
- deren maximale Wirkreichweiten
- die Empfindlichkeiten von Arten innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes.

Sofern sich alle drei Parameter überlagern, droht ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dabei wird die Ausstattung des Planungsraumes hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Ausgegangen wird in diesem Fall von der sogenannten worst-case-Betrachtung, in welcher das Vorkommen einer Art angenommen wird, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen 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.

Die worst-case-Betrachtung ist in diesem Falle geeignet, um den Sachverhalt angemessen zu erfassen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten lassen allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zu.

1.4 Relevanzprüfung

Im Rahmen der Relevanzprüfung werden die Arten „herausgefiltert“, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Mecklenburg-Vorpommern gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind und deren Auftreten in Mecklenburg-Vorpommern in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können (z. B. Fehlen von für die Arten notwendigen Habitaten wie Regenmoore, Wälder, Gewässer etc.),
- bei denen sich Beeinträchtigungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

Folgend werden alle Arten bzw. Artengruppen aufgelistet, die nach fachlicher Einschätzung keine geeigneten Lebensraumbedingungen im Untersuchungsraum vorfinden bzw. die in Mecklenburg-Vorpommern generell nur sehr lokale Vorkommen aufweisen und deren Vorkommen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenstandort stehen.

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

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 Baumstubben, 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 Wasseroberfläche und einem reich strukturierten Gewässerboden [Äste/Steine, fehlender Fischbesatz]. Der Geltungsbereich stellt weder ein Sommer- noch ein Winterquartier dar. Allerdings können Wanderaktivitäten durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Brutvogelarten 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. Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Hausrotschwanz (*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.

Zusammenfassend ist ein erhöhter Untersuchungsbedarf für die gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten und Amphibien abzuleiten.

2. Wirkungen des Vorhabens

Innerhalb dieser Unterlage sind die Wirkungen auf nach nationalem und europäischem Recht besonders und streng geschützter Arten zu prüfen. Im Rahmen unterschiedlichster 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 Planungskonzept integriert:

- **Einhaltung der Bauzeitenregulierung** zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf gehölz-, gebäudebrütende Vogelarten.
- **Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes**, wenn die Bauzeit innerhalb des Wanderzeitraums liegt.
- **Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen**

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Die Faktoren Störung, Verdrängung und Habitatverlust beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen.

Ein direkte Flächenverlust ist vorliegend nicht gegeben. Das Betreiberwohngebäude wird auf ein vorhandenes Kellergeschoss gesetzt.

Die Flächen unterliegen bereits einer touristischen Nutzung.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme sind somit auszuschließen.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf die Errichtungsphase. Die erforderlichen Bauarbeiten im Planungsraum sind insgesamt in ihrer Wirkintensität als sehr gering einzuschätzen.

Unter Einhaltung der Bauzeitenregulierung zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf gehölz-, gebäudebrütende Vogelarten und Amphibien entstehen keine Beeinträchtigungen.

2.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Artrelevante Arealverkleinerungen, Barriere- oder Zerschneidungswirkungen treten mit dem Vorhaben nicht ein. Die Eingriffsfläche nimmt ein bereits touristisch genutztes Gelände in Anspruch.

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.**

Betriebsbedingte Wirkungen sind Wirkungen, die unmittelbar mit den vorgesehenen Ferienhäusern in Verbindung stehen. Dazu zählen z.B. Verkehrsaufkommen oder optische Reize. Die dadurch erzeugten Reizkulissen können sich unmittelbar auf die Artenzusammensetzung auswirken.

3. Bestand sowie Darstellung der Betroffenheit der Arten

3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

3.1.1 Pflanzenarten

Gemäß der unter 1.4 durchgeführten Relevanzprüfung kann der Einfluss des Vorhabens auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vernachlässigt werden, da diese Arten in hochwertigen strukturreichen Lebensräumen außerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen.

3.1.2 Tierarten

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen bzw. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**).

Für das Vorhaben ist von einer baubedingten Verbotsverletzung auszugehen, wenn die mit dem Bau des geplanten Betreiberwohngebäudes in Verbindung stehenden Handlungen voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer Art führen.

Weiterhin können Verbotsverletzungen nicht ausgeschlossen werden, wenn durch den vorhabenbedingten Lebensraumverlust dort lebende Individuen oder Entwicklungsformen einer Art getötet werden.

Als Entwicklungsformen sind alle Lebensstadien einer Art anzusehen, die zur Art-erhaltung beitragen können, so z. B. lebensfähige Eier.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**).

Veränderungen von Aktivitätsmustern, ein höherer Energieverbrauch oder der Abzug von Tierarten in ungünstige Gebiete können zu relevanten Störungen führen und damit den Erfolg der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung oder Wanderung gefährden. Dabei ist auch die zeitliche Komponente zu berücksichtigen. So sind Störungen nur während der Bauphase relevant. Maßgebend ist dabei, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Erheblichkeitsschwelle).

Unter einer lokalen Population werden alle Individuen einer Art verstanden, die eine Fortpflanzungs- und Überlebensgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden, abgrenzbaren Raum gemeinsam bewohnen.

Der Erhaltungszustand wird dann verschlechtert, wenn sich der Bestand einer lokalen Population vorhabenbedingt dauerhaft verringern würde.

Sollte ein kurzzeitiges Ausweichen aus dem Störungsfeld möglich sein, sind in der Regel keine dauerhaften Auswirkungen auf die Lokalpopulation zu erwarten. Der Verbotstatbestand wird entsprechend nicht erfüllt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**).

Zu prüfen sind somit alle Lebens- und Teillebensräume, die von geschützten Arten aktuell zur Fortpflanzung oder zum Ausruhen genutzt werden. Unter die Begriffsdefinition Fortpflanzungs- und Ruhestätte fallen beispielsweise auch alle Bereiche, die potenziell diese Funktionen erfüllen können. Damit beinhaltet das Zerstörungsverbot auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder besetzt werden.

Als Beschädigung und Zerstörung ist jede Einwirkung zu verstehen, die die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte erheblich beeinträchtigen kann.

Prüfung der Betroffenheit von Amphibien

Eine Betroffenheit von Amphibien aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Wockninsee konnte nicht von vornherein ausgeschlossen werden, weshalb sie innerhalb dieser artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert betrachtet werden.

Um eine Wanderung während der Bauzeit in das Baufeld zu vermeiden, ist ein Amphibienschutzzaun aufzustellen. Somit kann das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vollständig ausgeschlossen werden.

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

Die „europäischen Vogelarten“ sind definiert als „in Europa natürlich vorkommende Vogelarten“ im Sinne der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie). Nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie handelt es sich hierbei um alle wild lebenden Vogelarten, die in Europa heimisch sind.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b, bb BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 c i. V. m. § 54 Abs. 2 BNatSchG).

Für alle europäischen Vogelarten sind nach den Vorgaben des Artikels 5 der Vogelschutz-Richtlinie das absichtliche Töten und Fangen, die Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern sowie jegliche Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit grundsätzlich verboten.

Ebenso sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG wirksam. Entsprechend gilt auch das Verbot, die europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören.

Die Auswahl der Arten erfolgte auf der Basis des vorhandenen Lebensraumpotenzials in Verbindung mit den Verhaltensweisen einzelner Arten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Für das Vorhaben ist von einer Verbotverletzung auszugehen, wenn der Bau der geplanten Beherbergungseinrichtungen bzw. etwaiger Nebenanlagen voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer Art führt.

Weiterhin können Verbotverletzungen nicht ausgeschlossen werden, wenn durch den vorhabenbedingten Lebensraumverlust dort lebende Individuen oder Entwicklungsformen einer Art getötet werden.

Als Entwicklungsformen sind alle Lebensstadien einer Art anzusehen, die zur Art-erhaltung beitragen können, so z. B. lebensfähige Eier.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**).

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Als Beschädigung und Zerstörung ist jede Einwirkung zu verstehen, die die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte erheblich beeinträchtigen kann. Entscheidend ist der konkrete Standortbezug, das heißt die unmittelbare Flächeninanspruchnahme von möglichen Brutrevieren mit variablen oder festen Niststätten von europäischen Vogelarten.

Beurteilung drohender Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist für die untersuchten Brutvogelarten sind die **Bauzeitenregelungen** einzuhalten.

Artengruppe: Brutvögel der Gehölze**(vorwiegend einmalig genutzte Brutstandorte / variable Niststätten)**

Untersucht wurden:

Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*)

Schutzstatus
 Art. 1 europäische Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung**Kurzbeschreibung Autökologie und Verbreitung:**

- typische Vogelarten der Waldränder, Gärten, Parks und Gebüsche, Wälder oder Einzelbäume
- jährlich neuer Nestbau
- Gehölze werden als Sitzwarte, Ruhe- und Rückzugsraum, Brutplatz und Nahrungshabitat genutzt
- Ernährung: Insekten, Spinnen seltener Weichtiere, Kleinsäuger, Früchte und Beeren

Vorkommen in Mecklenburg- Vorpommern:

- in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet, stabile Bestände, geringe Störepfindlichkeit und Fluchtdistanz

Vorkommen als Brutvogel in M-V (Quelle: LUNG M-V):

Heckenbraunelle: 90.000-100.000 BP

Gartengrasmücke: 100.000-150.000 BP

Zaunkönig: 100.000-120.000 BP

Stieglitz: 60.000-80.000 BP

Ringeltaube: 100.000 BP

Amsel: 250.000-300.000 BP

Buchfink: 600.000-800.000 BP

Gefährdungsursachen:

Beseitigung potentieller Bruthabitate/ Lebensräume

Vorkommen im Untersuchungsraum

nachgewiesen potentiell vorkommend

Beschreibung der Vorkommen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sowie im nahen Umfeld befinden sich geeignete Habitate wie Gehölze. Ein Vorkommen dieser Gehölzbrüter ist grundsätzlich möglich.

Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes

Keine konkrete Eingrenzung der lokalen Population möglich, als Anhaltspunkt dient der gewählte Untersuchungsradius

Habitatqualität: gut

Beeinträchtigungen:

Durch die vorhandene Nutzung bestehen bereits Vorbelastungen.

Erhaltungszustand: gut

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen**

- Errichtung der Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. August und dem 01. März oder nach einer Begehung unmittelbar vor Baubeginn
- Errichtungsphase vor Eintreten der Brutperiode → Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate
- minimale Eingriffsintensität
- keine Gehölzbeseitigungen vorgesehen

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

- nicht erforderlich-

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Begründung:

Baubedingte Tötungen und Verletzungen von Individuen können durch die Bauzeitenregulierung vollständig vermieden werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Begründung:

Die Bauzeit liegt außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Mauserzeit der Gehölzbrüter. Konflikte sind diesbezüglich auszuschließen.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Begründung:

Bei einer Bauzeit außerhalb des Brutzeitraums können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Der umliegende Gehölzbestand bietet zusätzlich Ausweichhabitats, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

- nicht erforderlich -

Artnamen: Siedlungs- und Gebäudebrüter

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

Schutzstatus

Art. 1 europäische Vogelschutzrichtlinie

Bestandsdarstellung**Kurzbeschreibung Ökologie:**

- durch den Verlust ursprünglicher Brutplätze, z.B. durch die Zerstörung alter höhlenreicher Wälder kommen einige dieser Arten bei uns nur noch an Gebäuden vor, weil sie im Umland keine natürlichen Brutplätze mehr finden
- es erfolgten Umsiedlungen von Baum- oder Felshöhlen in Mauernischen, Mauerlöcher, Dachspalten oder Sparrengebälk die von den Vögeln als Brutgebiet angenommen werden
- bei allen aufgeführten Arten handelt es sich um gebäudebewohnende Arten mit einer mehrjährigen Nutzung der Fortpflanzungsstätte

Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:

- in Mecklenburg Vorpommern flächendeckend verbreitet,
- Verbreitungsschwerpunkt befindet sich in dörflichen Bereichen

Vorkommen als Brutvogel in M-V (Quelle: LUNG M-V):

Hausrotschwanz: 27.000-35.000 BP

Haussperling: 500.00-600.00 BP

Mehlschwalbe: 150.000-180.000 BP

Rauchschwalbe: 100.000 BP

Gefährdungsursachen:

- Beseitigung potentieller Bruthabitate/ Lebensräume
- Verstädterung ländlicher Siedlungsbereiche
- Fehlen geeigneter Nistplätze in der Nähe von nahrungsreichen Habitaten

Vorkommen im Untersuchungsraum

nachgewiesen potentiell vorkommend

Beschreibung der Vorkommen im Untersuchungsraum

Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes

Die die anderen Gebäude stellen ein potentielles Bruthabitat dar.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen**

- Gebäudeabbrüche sind nicht vorgesehen, Bauarbeiten finden außerhalb Brutzeit zwischen dem 01. August und dem 01. März statt
- Bruthabitate werden nicht beseitigt

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

nicht erforderlich

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):**Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen**

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

Begründung:

Die Umsetzung der Bauarbeiten ist außerhalb der Brutsaison vorzusehen.
Eine betriebsbedingte Tötung oder Verletzung von Tieren während der Brut ist auszuschließen.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Prognose und Bewertung des Störungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Begründung:

Durch die Bauzeitenregulierung ist eine Verletzung des Störungsverbot ausgeschlossen.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

Begründung:

Eine Tötung von Tieren kann durch die Einführung einer Bauzeitenregelung vollständig ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Ausweichhabitate. So ist die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Konflikte lediglich mit den Bau- und Sanierungsarbeiten der Gebäude zu erwarten sind. Diese Arbeiten finden grundsätzlich außerhalb der Brutperiode statt.

Erhebliche Störungen von **europäischen Brutvogelarten** die zur Aufgabe von Lebensräumen oder Brutplätzen führen sind somit aufgrund der geringen Wirkungsintensität der Bautätigkeit in Verbindung mit der Errichtung außerhalb der Brutperiode der untersuchten Brutvogelarten vollständig vermeidbar. Tötungen oder Verletzungen können ausgeschlossen werden.

Für die Bauzeit außerhalb der Brutperiode lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte vollständig ausschließen.

Bei einer Bauzeit innerhalb der Wanderzeiten ist ein Amphibienschutzzaun entlang des Grabens aufzustellen, der ein Einwandern für diesen Zeitraum unterbindet. Das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann somit verhindert werden.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für die im Gebiet ansässige Avifauna sowie für Fledermäuse und Amphibien sind unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten nicht erforderlich.

5. Gutachterliches Fazit

Artenschutzrechtliche Verbote sind zu berücksichtigen, sofern die Zulassung eines Vorhabens durch einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG gefährdet ist.

Gegenstand dieser artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten der untersuchten Arten überlagern.

Im vorliegenden Fall wurde entsprechend einer mehrstufigen Prüfmatrix untersucht, ob ein drohender Verstoß gegen Artenschutzverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zur Unzulässigkeit des am Standort Wockninstraße 6 geplanten Sondergebiets führt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der *Weichtiere*, *Libellen*, *Käfer*, *Falter*, *Meeressäuger*, *Fledermäuse*, *Reptilien*, *Fische*, und *Gefäßpflanzen* konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für, *Amphibien* sowie für *gebüsch-* und *gebäudebrütende Vogelarten*. Eine Betroffenheit kann mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Für die Artenzusammensetzung und die Artendichte werden sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine relevanten Änderungen ergeben. Die ökologische Funktion des Planungsraumes bleibt aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten.

Das geplante Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Alle möglichen Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten können unter Einhaltung der Empfehlungen dieser Unterlage vollständig ausgeschlossen werden.

Literaturverzeichnis

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN - ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text, Rangsdorf.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ – BFN (2007): Rangekarten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Deutschland. Nationaler Bericht 2007 – Bewertung der FFH-Arten. Internetquelle: www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html.

EICHSTÄDT, W., W. SCHELLER, D. SELLIN, W. STARKE & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Brandenburg. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT Brandenburg e.V. (2006), Friedland.

EU-KOMMISSION (2006): Guidance-Document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft Version 5. April 2006.

EUROPEAN COMMISSION (2006): Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC. Draft-Version 5 (April 2006). – 68 S., Brüssel.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Brandenburg. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

GARNIEL, A., DAUNICHT, W. D., MIERWALD, U. & U. OJOWSKI (2007): Vögel und Verkehrslärm. Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna. Schlussbericht November 2007 / Kurzfassung. – FuE-Vorhaben 02.237/2003/LR des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung. 273 S.. – Bonn, Kiel.

GARNIEL, A., & MIERWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“, Kiel. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

LANA (2009): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht. Beschlossen auf der 93. LANA-Sitzung am 29.05.2006. mit Beschluss der Umweltministerkonferenz vom 6.06.2007 für das Umlaufverfahren Nr. 23/2007, laufende Fortschreibung im Jahr 2009.

LUNG (2012): Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung. Fassung mit Stand vom 2. Juli 2012.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN – STMI (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Fassung mit Stand 12/2007.



Legende Biotypen

- PER artenarmer Zierrasen
- PZF Ferienhausgebiet
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- Einzelbaum

Sonstiges

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- L Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (LSG 82)
- NP Naturpark "Insel Usedom" (NP 5)
- Umgrenzung von Schutzgebieten

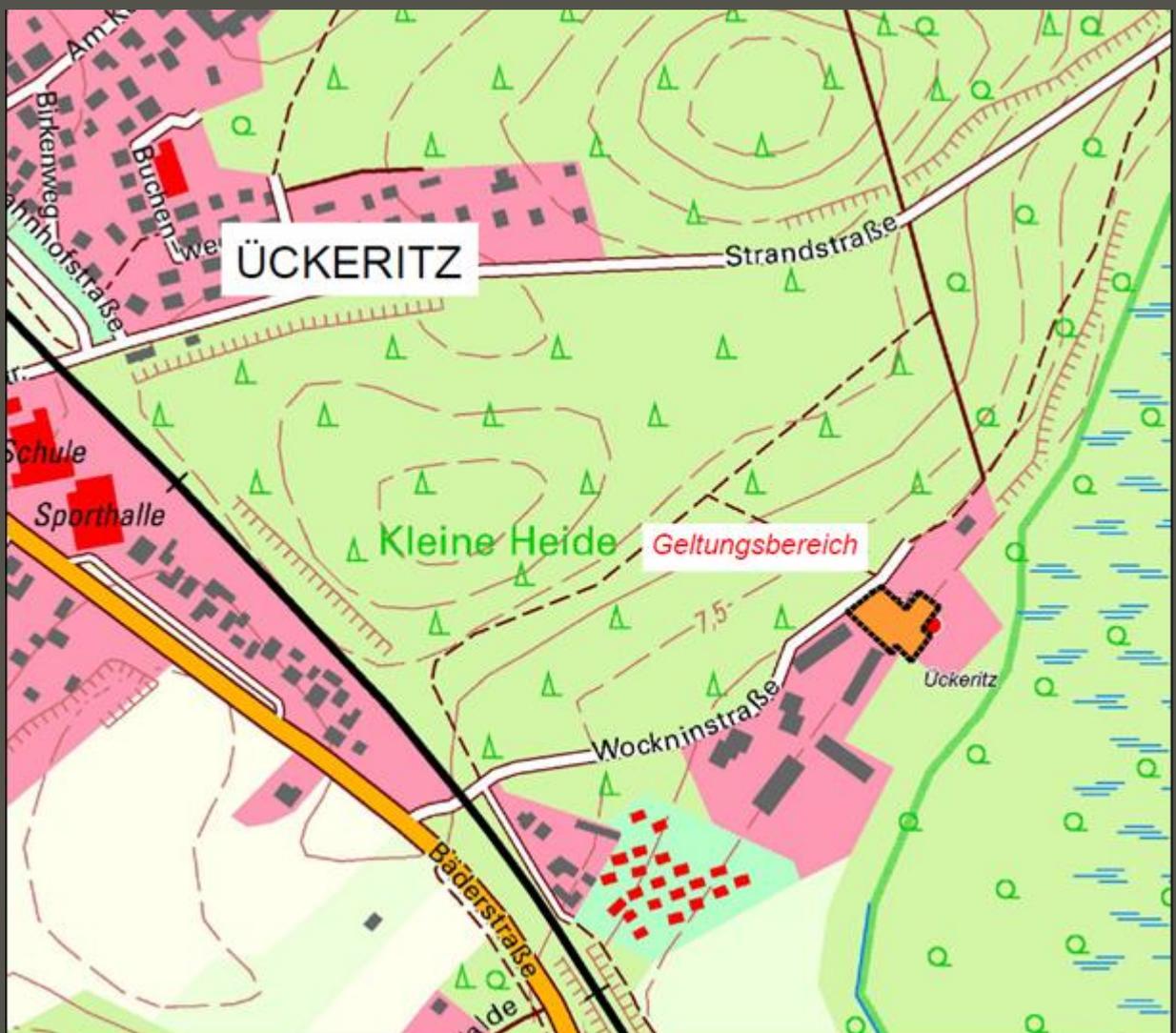
Maßstab 1 : 500



Biotypenkartierung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet
Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Gemeinde Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



Anhang 03: GGB-Verträglichkeitsuntersuchung
Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1950-301
„Wocknin-See“

Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG | 3 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen der Verträglichkeitsprüfung | 4 |
| 2. BESCHREIBUNG DES SCHUTZGEBIETES UND SEINER ERHALTUNGSZIELE | 6 |
| 2.1 Übersicht über das Schutzgebiet | 6 |
| 2.2 Schutzzweck und Erhaltungsziele des Schutzgebietes | 7 |
| 2.3 Beschreibung der örtlichen Situation des FFH-Gebietes im Bereich des Vorhabenstandortes | 9 |
| 3. BESCHREIBUNG DES VORHABENS SOWIE DER RELEVANTEN WIRKFAKTOREN | 10 |
| 4. PROGNOSE MÖGLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER ERHALTUNGSZIELE DES SCHUTZGEBIETES DURCH DAS VORHABEN | 13 |
| 5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT ANDEREN VORHABEN | 14 |
| 6. ZUSAMMENFASSUNG DER VORPRÜFUNGSERGEBNISSE | 14 |
| LITERATURVERZEICHNIS | 15 |

1. Anlass und Aufgabenstellung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Nutzung sowie die qualitative Entwicklung der Villa Wald-Eck zu schaffen. 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 der Bestandssicherung sowie der Errichtung eines Betreiberwohngebäudes. Dazu sind jedoch keine Neuversiegelungen erforderlich. Das Betreiberwohngebäude wird auf ein vorhandenes Kellergeschoss gesetzt.

Pläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (GGB und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. den §§ 34 und 36 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 21 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) die Beurteilung der Verträglichkeit dieses Projektes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Grundsätzlich ist dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des NATURA-2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt.

Soll ein Plan aufgestellt werden, bei dem ein NATURA 2000-Gebiet in seinen Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigt werden könnte, ist eine Beurteilung der Verträglichkeit erforderlich.

Die Beurteilung dient der Prüfung und Ermittlung ob ein Projekt oder Plan geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen ein NATURA2000-Gebiet im Sinne des § 34 BNatSchG erheblich zu beeinträchtigen.

Innerhalb der vorliegenden Unterlage ist zu prüfen, ob mit der Umsetzung der Planung die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung auf das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung besteht.

1.1 Rechtsgrundlagen der Verträglichkeitsprüfung

Aufgrund des § 21 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommerns zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018, GVOBl. M-V, S. 221, 228) und zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie – FFH-RL, ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG (ABl. L 363 vom 20.11.2006, S. 368), wurde durch die Landesregierung verordnet, dass die Flächen des Natura2000-Gebietes „Wocknin-See“ mit einer Gesamtgröße von 52 ha zum Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung bestimmt werden.

Eine Managementplanung liegt für dieses Gebiet vor. Maßgebend ist zunächst jedoch die Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in M-V. Rechtsgrundlage für die Verträglichkeitsprüfung von Plänen und Projekten sind die §§ 34 und 36 des BNatSchG sowie der § 21 des NatSchAG M-V.

Kommt die Beurteilung zu dem Ergebnis, dass es durch ein Vorhaben voraussichtlich zu unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann, hat das nach § 34 BNatSchG unmittelbare Auswirkungen auf die Entscheidung über die Zulässigkeit, soweit nicht die Voraussetzungen einer Ausnahmeprüfung vorliegen. Ein Abwägungsspielraum ist hier nicht vorhanden.

Für die Untersuchung wird die Gliederung des Leitfadens zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN 2004) verwendet.

Daneben wird das „Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern“ (FROEHLICH & SPORBECK 2006) als Arbeitsgrundlage herangezogen.

Zur Bewertung der Erheblichkeit von Flächen- und Funktionsverlusten von Lebensraumtypen und Habitaten der Arten stehen das BfN-Fachinformationssystem und die Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP (LAMBRECHT & TRAUTNER 2007) zur Verfügung.

Folgender Verfahrensablauf der Verträglichkeitsuntersuchung ergibt sich aus dem § 34 des BNatSchG:

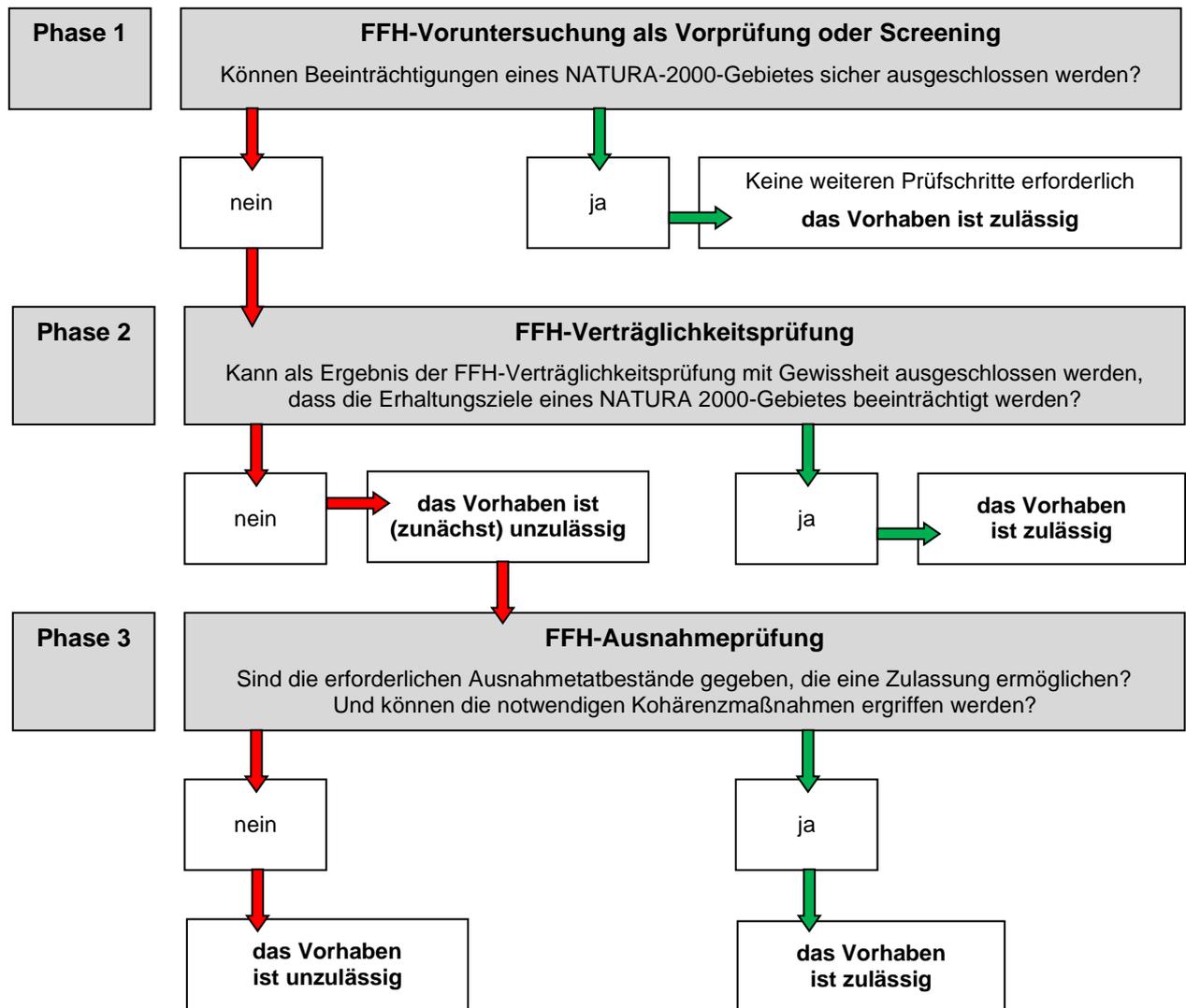


Abbildung 1: Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG
(BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN 2004)

2. Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Das FFH-Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 52 ha. Das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung wird von drei nationale Schutzgebietskategorien überlagert. Zum einen das gleichnamige Naturschutzgebiet und dauerhaft der Naturentwicklung überlassene Waldgebiet in M-V „Wocknin-See und zum anderen das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Der neben dem Managementplan als Datengrundlage verwendete Standard-Datenbogen beschreibt die allgemeinen Gebietsmerkmale.

Demnach bilden Binnengewässer (stehend und fließend), Laubwald und Nadelwald die wesentlichen Merkmale des Gebietes.

Der Wockninsee ist ein stark verlandeter ehemaliger Strandsee im Zungenbecken der Pudaglapforte. Er besteht aus zwei durch eine Röhrichtzone getrennte, mesotrophe Wasserflächen, die von breiten Flach- und Zwischenmooren umgeben sind.

Das Gebiet liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald auf der Insel Usedom, östlich der Ortslage Ückeritz und des Planungsraums.

2.2 Schutzzweck und Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Der Schutzzweck ergibt sich gemäß § 4 der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern aus dem Schutz, der in der Anlage 4 der Verordnung aufgeführten Lebensräume und Arten.

Gemäß der *Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern* (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung, Anlage 4) kommen im FFH-Gebiet folgende zu schützende Lebensraumtypen vor:

Tabelle 1: Gemeldete Vorkommen von LRT und aktuell ermittelte LRT des Anhangs I (Kennzeichnung der prioritären LRT mit *); EHZ „A“ = „hervorragend“, EHZ „B“ = „gut“, EHZ „C“ = „mittel-durchschnittlich“

| Kennziffer | Bezeichnung | Fläche lt. Ermittlung (ha) | Erhaltungszustand lt. Ermittlung (EHZ) |
|------------|--|----------------------------|--|
| 3140 | Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen | 12,00 | B |
| 2180 | Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region | 3,00 | B |
| 7210* | Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i> | 0,29 | B |
| 91D0* | Moorwälder | 35,00 | B |

Prioritäre Lebensraumtypen sind kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae* sowie Moorwälder. Diese Lebensraumstrukturen unterliegen gewissen Beeinträchtigungen aufgrund anthropogener Tätigkeiten oder Wirkungen. Der Standort-Datenbogen des FFH-Gebietes führt hierzu folgende Tätigkeiten auf, welche sich bereits stark negativ auf die wesentlichen Gebietsmerkmale auswirken:

- **Camping- und Caravanplätze**
- **Verschmutzung von Oberflächengewässern (limnisch, terrestrisch, marin & Brackgewässer)**

Sowie Auswirkungen mit geringerem/mittlerem Einfluss auf das Gebiet

- **Straße, Autobahn**
- **Siedlungsgebiete, Urbanisation**
- **Geschlossene Bebauung**
- **Wandern, Reiten, Rad fahren (nicht motorisiert)**
- **Kanalisation, Ableitung von Oberflächenwasser**
- **Schienenverkehr**
- **Verschlammung, Verlandung**

Generell ist der Erhalt eines dystrophen Sees mit angrenzenden Moor-, Wald- und Küsten(wald)lebensraumtypen für dieses FFH-Gebiet als Ziel der FFH- Richtlinie definiert und damit zu berücksichtigen.

Der Managementplan des Schutzgebietes beschreibt konkret die Schutzziele des FFH-Gebietes.

Gemäß dem Managementplan des GGB „Wocknin See“ kommen im FFH-Gebiet folgende zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie mit der angegebenen Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitate vor:

Tabelle 2: Gemeldete Vorkommen und aktuell ermittelte Arten des Anhangs II (Kennzeichnung der prioritären Arten mit *; Populationsgröße „C“ = „common“, „R“ = „rare“, „P“ = „present“, „V“ = „very rare“; () = gemäß Bewertungsvorschrift ermittelter aktueller Erhaltungszustand vor Durchführung der Plausibilitätsprüfung; mit Fettdruck = aktueller EHZ nach Plausibilitätsprüfung; EHZ „A“ = „hervorragend“, EHZ „B“ = „gut“, EHZ „C“ = „durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt“ (Quelle: Managementplan, November 2018)

| Kennziffer | FFH-Art | Populationsgröße lt. SDB | Erhaltungszustand aktuell |
|-------------|--|--------------------------|---------------------------|
| 1337 | <i>Biber</i> (nicht gemeldet in Landesverordnung) | - | C |
| | Große Moosjungfer (nicht gemeldet in Landesverordnung) | - | B |
| 1016 | <i>Bauchige Windelschnecke</i> | P | B |

Innerhalb der Untersuchung der NATURA 2000-Verträglichkeit ist zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu erwarten sind.

Mit Hilfe des Managementplans, des Standarddatenbogens für das GGB „Wocknin-See“ sowie der Angaben des *Bundesamtes für Naturschutz* und der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung werden für die aufgeführten Lebensräume die entsprechenden Schutzerfordernisse hergeleitet:

- LRT 7210: Dauerhaft hohe Grundwasserstände und Wasserpegel müssen wiederhergestellt und gesichert werden. Die Einfuhr von Nährstoffen sollte u.a. durch die Einrichtung von Pufferzonen verhindert werden. Die direkte Zerstörung der Röhrichte u.a. durch Bade- und Bootsbetrieb sollte z. B. durch das Einrichten von Schutzzonen verhindert werden.
- LRT 91D0: Eine Nutzung oder Pflege ist zum Erhalt des Lebensraumtyps nicht erforderlich. Eine forstliche Nutzung ist an diesen Sonderstandorten kaum möglich und sollte in FFH-Gebieten ganz unterbleiben. Wegen der hohen Empfindlichkeit gegen Nährstoffeintrag sind Pufferbereiche v. a. zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zwingend erforderlich.
- LRT 2180: Eine Pflege der Dünenwälder ist nicht erforderlich. Sie sollten vielmehr einer natürlichen Entwicklung möglichst ohne forstwirtschaftliche Nutzung unterliegen. Einzelne Kratts (Eichen-Niederwälder) auf Dünen können als historische Nutzungsform erhalten werden.
- LRT 3140: Für den Lebensraumtyp ist keine Pflege erforderlich. Es gilt möglichst alle Nähr- und Schadstoffeinträge zu verhindern (ggf. Pufferzonen einrichten, Wassereinzugsbereich berücksichtigen) bzw. zu vermindern. Badebetrieb und fischereiliche Nutzung sind besonders bei kleinen nährstoffarmen Gewässern nicht möglich.

Innerhalb der Beurteilung der NATURA 2000-Verträglichkeit ist nach Froelich & Sporbeck¹ nachzuweisen, ob das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet verursachen könnte.

2.3 Beschreibung der örtlichen Situation des FFH-Gebietes im Bereich des Vorhabenstandortes

Das FFH-Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 52 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ ist von den Schutzgebietsausweisungen des FFH-Gebietes ausgenommen. Das FFH-Gebiet verläuft östlich entlang des Geltungsbereichs. 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.

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.

¹ Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, S. 92



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

3. Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren

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 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 den vorliegenden Bebauungsplan ist es entscheidend, die Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf das Landschaftsschutzgebiet so gering wie möglich zu halten.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens lassen sich bei zeitlicher Differenzierung regelmäßig in drei unterschiedliche Gruppen einteilen:

Baubedingte Wirkungen – sind befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase des Vorhabens beschränkt.

Die damit in Verbindung stehenden Faktoren Störung, Verdrängung und Habitatverlust beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen.

Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen. Ein direkter Flächenverlust kann als Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brutbiotopen und Nahrungsflächen flächenscharf dargestellt werden.

Anlagebedingte Wirkfaktoren - entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens.

Betriebsbedingte Wirkungen - sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritären Arten führen können.

In Verbindung mit dem oben beschriebenen Vorhaben ist von folgenden Wirkungen auszugehen:

a) Baubedingte Wirkungen:

Die Ausdehnung des Sondergebietes beschränkt sich ausschließlich auf bereits vorgeprägte Bereiche. Durch den Bau des Betreiberwohnhauses werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Der Bau wird auf einer bereits versiegelten Fläche realisiert.

Baubedingte Wirkungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Betreiberwohnhauses sind grundsätzlich möglich, beschränken sich jedoch auf die Errichtungsphase und sind damit temporär. Im Rahmen der Bestandserhebung am Vorhabenstandort wurden die Baugrenzen eng und bedarfsorientiert festgelegt. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Planung nicht vorgesehen.

b) Anlagebedingte Wirkungen:

Artrelevante Arealverkleinerungen, Barriere- oder Zerschneidungswirkungen treten mit dem Vorhaben nicht ein. Die Eingriffsfläche nimmt ausschließlich das bereits vorgeprägte Gelände in Anspruch.

c) Betriebsbedingte Wirkungen:

Betriebsbedingte Wirkungen sind nicht vorhersehbar. Das Ferienhaus innerhalb des Geltungsbereichs wird bereits als solches genutzt. Durch den Bau des Betreiberwohnhauses sind keine betriebsbedingten Wirkungen vorhersehbar, die über das bereits bestehende Maß hinaus gehen.

Zusammenfassende Bewertung der Wirkfaktoren

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wirkfaktoren lassen sich keine nachhaltigen oder erheblichen vorhabenbedingten Wirkungen auf das untersuchte Natura 2000-Gebiet ableiten. Die bau-, anlage und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß und bereits vorgeprägte Areale.

In Bezug auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind keine Einflüsse aufgrund der beschriebenen Wirkungen des Vorhabens zu erwarten. Die Lebensraumtypen sowie die in Tabelle 2 aufgeführten Arten befinden sich außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Ein wesentliches Ziel der FFH-RL ist es, neben dem unmittelbaren gebietsunabhängigen Artenschutz ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete (Natura 2000) zu erhalten, zu errichten und zu entwickeln.

In das Netz sind die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie als auch die Vogelschutzgebiete nach der VogelSchRL integriert. Für diese Gebiete sind allgemeine Erhaltungsziele definiert.

Innerhalb dieser Untersuchung sind folgende Erhaltungsziele maßgebend:

„Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines natürlichen Lebensraumtyps von gemeinschaftlichem Interesse, einer in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG oder in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführten Art, die für ein Natura 2000-Gebiet festgelegt sind.“

Demnach sind Vorhaben unzulässig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Im Rahmen dieser Verträglichkeitsuntersuchung wird geprüft, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

Gutachterlich wird dazu eingeschätzt:

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Möglichkeit der Betroffenheit der in der Tabelle 2 aufgeführten Arten sowie deren Lebensräume geprüft. Die in der Tabelle 1 genannten FFH-Lebensraumtypen waren ebenfalls Gegenstand dieser Prüfung.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt der FFH-Arten sowie den FFH-Lebensraumtypen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren und der vorgesehenen Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn günstige Erhaltungszustände des Natura 2000-Gebietes nicht mehr beständig sind, Funktionen des Gebietes gestört werden oder Artenbestände abnehmen.

Aquatische Lebensräume werden vorhabenbedingt nicht beansprucht. Es lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der genannten Arten ableiten.

Auch terrestrische Lebensräume der FFH-Arten werden vorliegend nicht überplant. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungszustände dieser Arten lassen sich demnach nicht ableiten.

Unter Berücksichtigung der baubedingten Wirkfaktoren in Verbindung mit dem Bauablauf sowie aufgrund der beschriebenen anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bestehen aus gutachtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Eine für das GGB relevante zusätzliche Segmentierung landschaftlicher Freiräume findet nicht statt. Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Flächen des FFH-Gebietes und nimmt ein bereits vorhandenes Betriebsgelände in Anspruch.

Insgesamt wird damit deutlich, dass die begründete Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 1950-301 „Wocknin-See“ durch das geplante Vorhaben nicht besteht. Es ist weder ursächlich für das Fortbestehen derzeit ungünstiger Erhaltungszustände von Lebensraumtypen, noch beeinflusst es den Erhaltungszustand der in Tabelle 2 aufgelisteten Arten.

5. Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Gebiet mit gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1950-301 „Wocknin-See“ zu erzeugen.

6. Zusammenfassung der Verträglichkeitsuntersuchung

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 FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin-See“.

Literaturverzeichnis

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN - ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text, Rangsdorf.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ – BFN (2007): Rangekarten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Deutschland. Nationaler Bericht 2007 – Bewertung der FFH-Arten. Internetquelle: www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html.

EICHSTÄDT, W.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 2. Fassung, Stand November 2003, Hrsg.: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern.

W. EICHSTÄDT, W. SCHELLER, D. SELLIN, W. STARKE & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT Mecklenburg-Vorpommern e. V. (2006), Friedland.

EU-KOMMISSION (2006): Guidance-Document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft Version 5. April 2006.

EUROPEAN COMMISSION (2006): Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC. Draft-Version 5 (April 2006). – 68 S., Brüssel.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN: Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau, (2004)

FROELICH & SPORBECK: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern, Erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes m-V, stand Januar 2006

EUROPEAN COMMISSION (2006): Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC. Draft-Version 5 (April 2006). – 68 S., Brüssel.

BALA et. Al. 2013, FE-Vorhaben 84.0102.2009 „Untersuchung und Bewertung von straßenverkehrsbedingten Nährstoffeinträgen in empfindliche Biotope“ für die Bundesanstalt für Straßenwesen

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -



17488 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 614939-0/ Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrrvp.mv-regierung.de

Gemeinde Ückeritz
über Amt Usedom-Süd, Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 614939 22
E-Mail: david.szponik@afrrvp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.135.1 / 3_247/94
110 / 506.2.75.135.3 / 3_092/12
Datum: 28.07.2020

Ihr Zeichen
31196 - 30494 - krä/köh

Ihr Schreiben vom
15.04.2020

nachrichtlich:
- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

| LVB | AV | BM | EB |
|-------|----------------|----|-----|
| FB I | Amt Usedom-Süd | | zK |
| FB II | 31. Juli 2020 | | zwV |
| FD 30 | EINGANG | | RS |
| FD 60 | zda | | |

3.8.2020 *60.187/12a*

2. Ergänzung des Flächennutzungsplans und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Ückeritz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 17.04.2020; Entwurfsstand: 02/2020)
Hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den o. g. Bauleitplanungen (0,35 ha) soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ entwickelt werden. Dadurch soll der Bestand von vier Ferienwohnungen gesichert und durch den Neubau eines Betreiberwohnhauses ergänzt werden.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Weißfläche dar.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Ückeritz in einem Tourismusschwerpunktraum und nimmt eine Funktion als touristischer Siedlungsschwerpunkt (Ziel 3.3 (3) RREP VP) wahr. Zudem befindet sich der Standort in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz.

Eine planungsrechtliche Sicherung des touristischen Bestandes entspricht grundsätzlich dem Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP zu Tourismusräumen und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Für die weitere Planung sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik



Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
1734 Neubrandenburg



Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 44
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1278/20

Az. 512/13075/159-20

Ihr Zeichen / vom
4/15/2020
30494 - krä/köh

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
61 21 44

Datum
5/7/2020

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" Gemeinde Ückeritz

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin



BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstr. 9
17034 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2476-2020

Schwerin, 27. April 2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“

Ihre Anfrage vom 15.04.2020; Ihr Zeichen: 30494-krä/köh

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

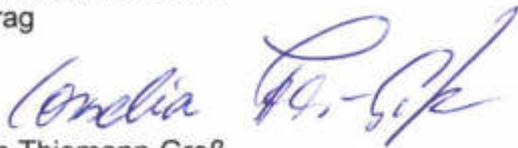
Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

4

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cornelia Thiemann-Groß', written in a cursive style.

Cornelia Thiemann-Groß

Anlage

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
DE-17034 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB202000296

Schwerin, den 22.04.2020

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.1 Sondergebiet Ferienwohnung Wockninstraße 6

Ihr Zeichen: 30494

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdbreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck \triangle , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit \triangle und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehoben werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarktet (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarktet, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und \triangle), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarktet. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck \triangle gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: [http:// www.lverma-mv.de](http://www.lverma-mv.de)

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



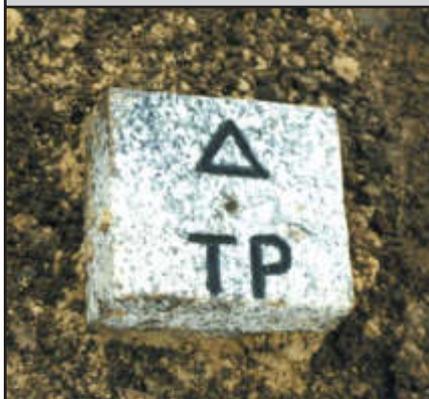
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel



BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke



GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel

Schulz, Fanny-Maria

Von: Koehn, Lisa
Gesendet: Dienstag, 5. Mai 2020 09:43
An: Schulz, Fanny-Maria
Betreff: WG: 20111, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" und S12330, 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz

Von: toeb@lung.mv-regierung.de <toeb@lung.mv-regierung.de>
Gesendet: Dienstag, 5. Mai 2020 09:37
An: Koehn, Lisa <koehn@baukonzept-nb.de>
Betreff: 20111, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" und S12330, 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 15.04.2020 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Dezernat Personal, Haushalt
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Tel. 03843/777-134
Fax 03843/777-9134

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

30494



Forstamt Neu Pudagla

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Baukonzept
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg



Bearbeitet von: Benjamin Nissler

Telefon: 038375 / 2911-33

Fax: 038375 / 2911-37

e-mail: Benjamin.Nissler@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.3 - Bau - 096 - 05/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Seebad Ückeritz, den 27.05.2020

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1 „Sondergebiet
Ferienwohnungen Wockninstraße 6“

Sehr geehrter Herr Meißner,

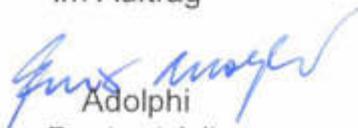
das o.g. Bauvorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla nur für das Betreiberwohngebäude befürwortet.

Die Baugrenze des vorhandenen Ferienwohnhauses liegt innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m. Da dieses Gebäude zur zeitweisen Unterbringung von Menschen dient muss hier der geforderte Mindestabstand eingehalten werden (§3 WAbstVO). Eine Verschiebung der Baugrenze ist demnach erforderlich. Der vorhandene Bestandesschutz bleibt in dem Fall unberührt. Nach §3 (2) WAbstVO wäre ein Anbau an das Bestandsgebäude auf der Wald abgewandten Seite auch innerhalb des Waldabstandes in süd-östlicher Richtung möglich.

Der Bau eines Betreiberwohngebäudes wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet, Waldflächen oder Waldabstände sind in dem Fall nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Adolphi
- Forstamtsleiter -



Geschäftsführer: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Telefon: 039771 / 44-243
Telefax: 039771 / 44-235

Bearbeitet von: **Frau Biernat**
Aktenzeichen:
20b-5121.12/75-135-036/20
20b-5121.11/59-096-039/09
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ueckermünde, 05.05.2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“
und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz**

Ihre Schreiben vom: 15.04.2020 (eingegangen am 17.04.2020)
Ihr Zeichen: 30494 – krä/köh
31196 – krä/köh

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan und der in diesem Zusammenhang stehenden
2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz werden agrarstrukturelle Belange
nicht berührt.

Es ergeben sich aus meiner Sicht keine Hinweise oder Anregungen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert
von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bischoff

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der
von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage:
Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Kastanienallee 13, 17373 Ueckermünde

Telefon: 039771 / 44-0
Telefax: 039771 / 44-235
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VG/77/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 13.05.20

**Vorhabenbezogener BBP Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen
Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV¹ ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB² sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Der o.g. Bebauungsplan 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 "Bemessungshochwasserstand 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.

¹ LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVObI. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.12.2014 (GVObI. M-V S. 652)

² BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2809)

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de



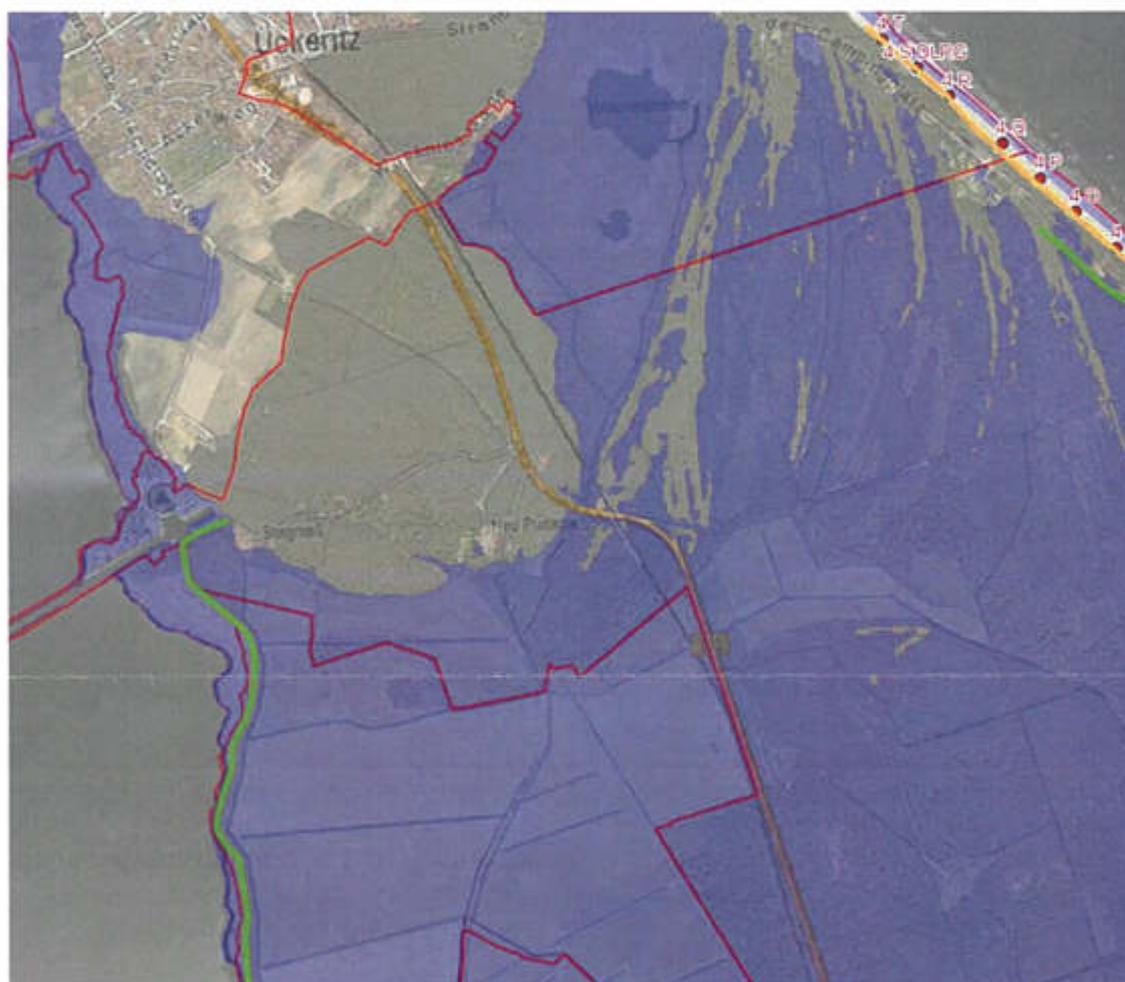
Höhenlagen sind dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Entsprechend dem digitalen Geländemodell (DGM5) des GDI-MV weist der Planbereich, Höhenlagen zwischen von 6 m NHN im Westen bis ca. 2 m NHN im Osten auf. Insofern besteht ggf. nur für den östlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Überflutungsgefährdung.

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete Ferienwohnungen (SO FW) weisen vermutlich ein Höhenniveau über dem Bemessungshochwasser von 2,1 m NHN aus. Aufgrund dieser Höhenlage wäre eine Überflutungsgefährdung nicht gegeben.

Unter Punkt 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass für die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses innerhalb der Sondergebiete eine Höhe von mindestens 3,0 m NHN herzustellen ist.

Es wird empfohlen die tatsächliche Geländehöhe im Bereich der geplanten Sondergebiete durch eine Vermessung festzustellen. Sofern sich hierdurch Geländehöhen > 2,10 m NHN bestätigen lassen, könnte auf eine Höhenfestsetzung verzichtet werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes (Punkt 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, S. 10 sowie Punkt 10. Hinweise zur Bauausführung, S. 16) sind die Aussagen u.a. zum BHW, zur Überflutungsgefährdung und ggf. zu den Festsetzungen entsprechend obiger Ausführungen zu korrigieren bzw. anzupassen.





Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7
17406 Usedom, Stadt

| | | | |
|------------------|----------------|----|-----|
| LVB | AV | BM | EB |
| Ückeritz I | Amt Usedom-Süd | | zK |
| FB II | 25. Mai 2020 | | zwV |
| FD 30 | EINGANG | | BS |
| FD 30 | zdA | | |

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 01500-20-48

Datum: 13.05.2020

Grundstück: Ückeritz, ~

Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 3066-2019

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes vom 15.04.2020 (Eingangsdatum 17.04.2020)
- Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 von Februar 2020
- Vorentwurf der Begründung von Februar 2020

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Kreissitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald | Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam | Standort Pasewalk An der Kürassierkasernen 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk | Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE95 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW | Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW |
| Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000 | Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de | | Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202985 | |

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen“ der Gemeinde Ückeritz.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1 SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung (FNP).
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 (VBP- Nr. 1) wurde im wirksamen FNP als sogenannte weiße Fläche belassen (von der Darstellung ausgenommene Fläche).
Der VBP- Nr. 1 wurde nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.
Im Parallelverfahren erfolgt die 2. Ergänzung des FNP der Gemeinde Ückeritz. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung des FNP ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des VBP- Nr.1 identisch.
Bei dem vorliegenden VBP- Nr. 1 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der VBP- Nr. 1 der Genehmigungspflicht.
2. Da es sich bei o.a. Bauleitplanung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nachfolgendes zu beachten:
Bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens ist nach zu weisen, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).
Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die beanspruchten Grundstücksflächen ist bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens nachzuweisen.
3. Bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens ist die Verfügbarkeit der Flächen des Geltungsbereiches des VBP- Nr. 1 nachzuweisen.
4. Die Gemeinde Ückeritz fasste bereits am 29.03.2012 einen Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Nr. 1 (jedoch mit der Bezeichnung „Sondergebiet „Villa Waldeck an der Wockninstraße“). Informationen darüber, dass dieser Aufstellungsbeschluss aufgehoben ist, liegen dem LK VG nicht vor. Somit dürften z.Z. zwei Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 vorhanden sein.

Dieser Widerspruch ist im o.a. Aufstellungsverfahren zu lösen.

5. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1 und Begründung aufgeführten Ermächtigungsgrundlagen/Rechtsgrundlagen sind auf ihre Aktualität zu prüfen.
6. Das Flurstück 587/2 befindet sich nur zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1. Der Rechtseindeutigkeit dienend, ist dieser, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindende Teilbereich des Flurstücks 587/2 an relevanten Stellen zu vermaßen.
7. Die Planzeichnung ist mit einem Unteren Höhenbezugspunkt zu ergänzen (in der textlichen Festsetzung 1.1.3 wurde Bezug auf das Höhensystem NHN genommen). Das hierfür verwendete Planzeichen ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.
8. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschanlage ist nachzuweisen.
9. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Abschnitt 6.6 der Begründung, bestehen keine Einwände.
10. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den forstrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 der geltenden Fassung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind 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.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen gemäß

§ 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.1.3 SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2 **SG Naturschutz**

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

3. **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

3.1 **SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die fachliche Stellungnahme des SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

3.1.2 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Frau Mammitzsch; Tel.: 03834 8760 3261

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu beachten:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

3.2 **SG Wasserwirtschaft**

Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen

1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen

Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. An dem Vorhabensstandort sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung, Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen bekannt.
6. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1 SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes

5. Straßenverkehrsamt

5.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7
17406 Usedom, Stadt

Standort: **Leipziger Allee 26**
17389 Anklam
Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **01500-20-46**

Datum: 18.05.2020

Grundstück: **Ückeritz, ~**

Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1

| | | |
|-----------------------|----------------|-----|
| BauGB; HAZ: 3066-2019 | AM | FB |
| FB I | Amt Usedom-Süd | zK |
| FB II | 25. Mai 2020 | zwV |
| FD 30 | EINGANG | RS |
| FD 50 | zdA | |

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 13.05.2020 die Stellungnahme des SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Bearbeiterin ist Frau Werth, Tel. 03834 8760 3236.

Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald
Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk
Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW
Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Die **untere Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Quellenangaben

| | |
|-----------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) |
| LBauO M-V | Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) |
| VwVfG M-V | Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2014 (GVOBl. M-V 2014, S. 476, ber. 2015, 148) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158) |
| DSchG M-V | Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392) |

- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- LBodSchG M-V** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011, (GVOBl. M-V S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- LWaldG** Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz) vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219).
- VwKostG M-V** Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V S. 366, 435) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158)
- BauGebVO M-V** Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 588, 666) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 695)

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
SG Naturschutz

Datum: 26.05.2020
Bearbeiter: Frau Schreiber
Telefon: 03834 8760 3214

Aktenzeichen: **01500-20-46**
Antragsteller: Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7, 17406 Usedom, Stadt
Grundstück: **Ückeritz, ~**
Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15
Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der
Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 3066-2019

Herr Streich
im Hause

Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 12.09.2019 bleibt bestehen.



Schreiber
Sachgebiet Naturschutz



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

BAUKONZEPT Neubrandenburg GbR
Gerstenstr. 9

17034 Neubrandenburg

REFERENZEN 15.04.2020; 30494-krä/köh
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Helga Schwandt, **293-2020 (bitte stets angeben)**
TELEFONNUMMER +49 30 835379533, E-Mail-Adresse: Helga.Schwandt@telekom.de
DATUM 03.06.2020
BETRIFFT Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 „SG Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.

Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Barther Str. 72, 18437 Stralsund
Postanschrift: 01059 Dresden

Telefon: Telefon +49 351 474-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Mathels, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbauunternehmen weiterleiten:

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

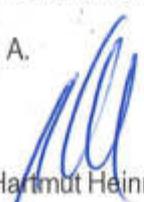
Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Hartmut Heinrich

Anlage
Lageplan
Kabelschutzanweisung

i. A.


Helga Schwanndt

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Die unterirdisch verlegten Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt; im Trenchingverfahren eingebrachte Anlagen befinden sich ab einer Verlegetiefe von 20 cm (s. Seite 5). Eine abweichende Tiefenlage ist bei Rohren/ Kabelrohrverbänden wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien/-anlagen jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien/-anlagen aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

¹ Betrieben werden:

- Telekommunikationskabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)
- Telekommunikationskabel mit Fernspeisestromkreisen
- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien/-anlagen metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden.

Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung auch unter 0800/3301000 oder online https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschaeden_melden.pdf gemeldet werden.

Freigelegte Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien/-anlagen sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie/-anlage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien/-anlagen ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie/-anlage ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss

der Verlauf der Telekommunikationslinie/-anlage durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien/-anlagen herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

| | |
|--|---|
| | Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton) |
| | Kabelmarke mit elektronischem Markierer |
| | elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt) |
| | Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind. |
| | Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC) |
| | |
| | Schirmleiter über Erdkabel |
| | - Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text) |
| | - Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung) |
| | Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder |
| | Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab) |
| | Korrosionsschutzseinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule |
| | Erdkabelmesspunkt |
| | über Stichkabel angeschlossene Wannenumfuge mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse |
| | Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenumfuge mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS |
| | Mast, Beginn der Luftkabelverlegung |
| | Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP) |
| | |
| | Kabel mit Verlegepflug eingepflügt |
| | Rohr mit Verlegepflug eingepflügt |
| | Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht |
| | Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht |
| | Rohr/SNRV mit Mikro trenching eingebracht |
| | Rohr/SNRV mit Mini trenching eingebracht |
| | Rohr/SNRV mit Makro trenching eingebracht |

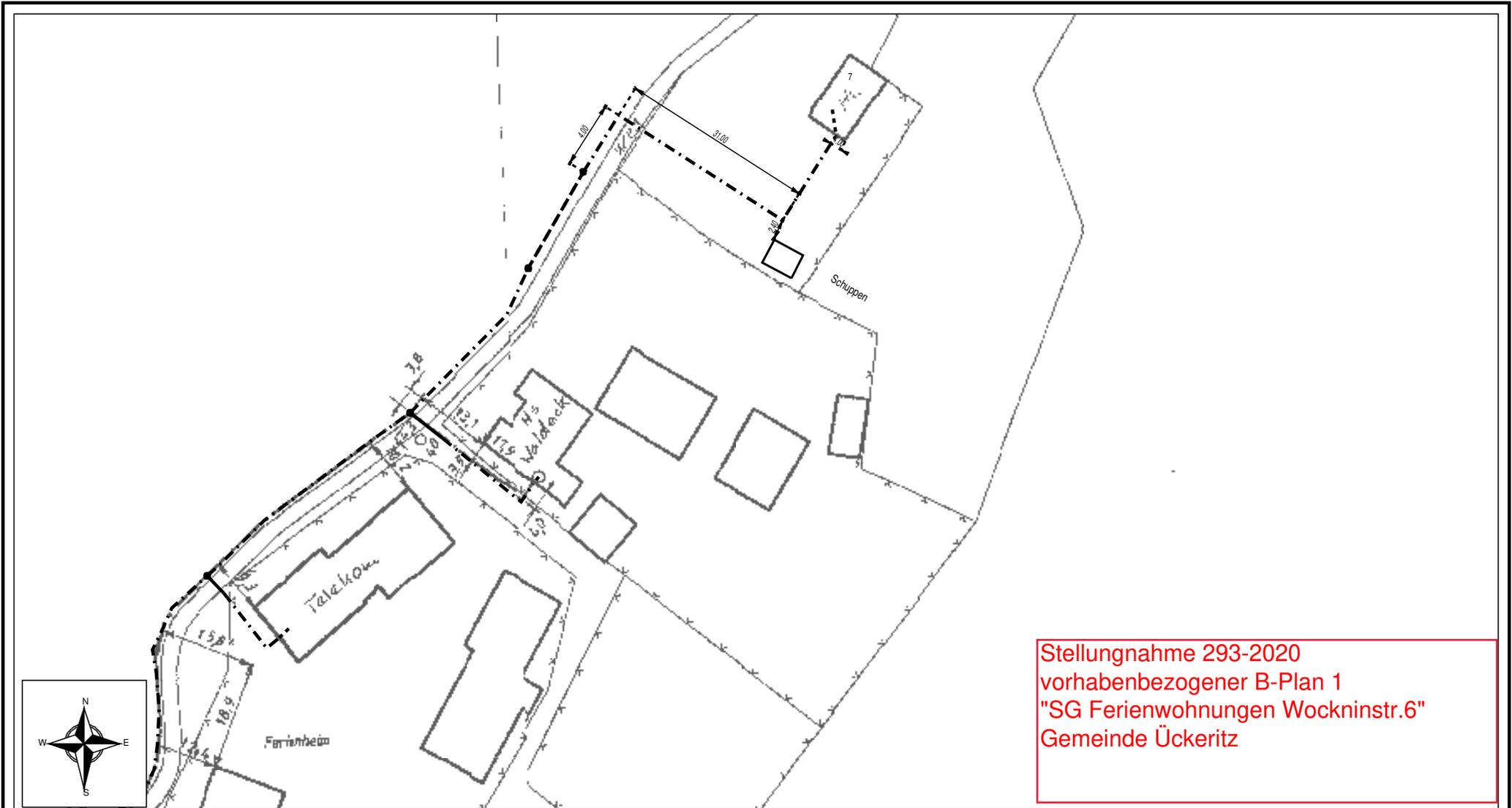
Telekommunikationslinien/-anlagen werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Legende (Querschnittsdarstellung) zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien/-anlagen. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien/-anlagen kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen! Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteileinrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien/-anlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



Stellungnahme 293-2020
 vorhabenbezogener B-Plan 1
 "SG Ferienwohnungen Wockninstr.6"
 Gemeinde Ückeritz

| | | | | | | | | |
|------------|----------------------------------|---------|-------|--|----------------------------|--|----------------|--|
| | AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag | | AsB | | 1 | | | |
| | AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag | | VsB | | 3836A | | Sicht Lageplan | |
| Bemerkung: | TI NL | Ost | Name | | TI NL NO PTI23, KoStV Hart | | Maßstab 1:1000 | |
| | ONB | Koserow | Datum | | 03.06.2020 | | Blatt 1 | |

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Michael Meißner
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Ansprechpartner Ines Urbanneck
Telefon 0341 3504 495
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen Reg.-Nr.: 04101/20
PE-Nr.: 04101/20
Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!
Datum 23.04.2020

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" Ückeritz

Ihre Anfrage/n vom: Brief 15.04.2020
an: GDMCOM
Ihr Zeichen: 30494 - krä/köh

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

| Anlagenbetreiber | Hauptsitz | Betroffenheit | Anhang |
|---|---------------------|----------------------|--------------------|
| Erdgasspeicher Peissen GmbH | Halle | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹ | Schwaig b. Nürnberg | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG | Straelen | nicht betroffen * | Auskunft Allgemein |
| ONTRAS Gastransport GmbH ² | Leipzig | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |
| VNG Gasspeicher GmbH ² | Leipzig | nicht betroffen | Auskunft Allgemein |

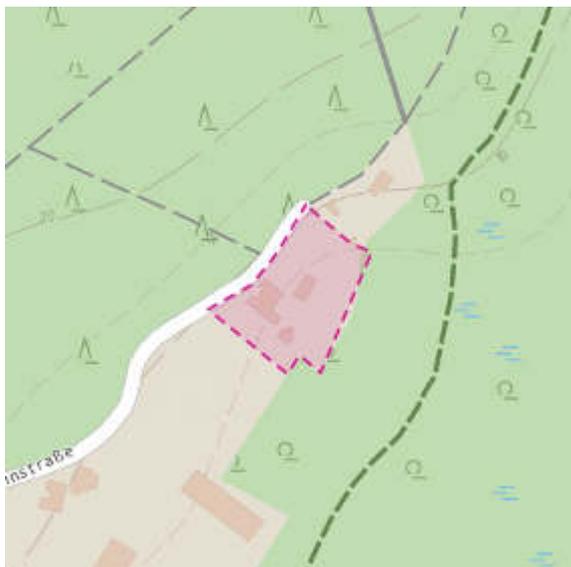
*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 54.011554, 14.060113

Freundliche Grüße
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen WockninstraÙe 6" Ückeritz**

Reg.-Nr.: 04101/20

PE-Nr.: 04101/20

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens BaumaÙnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

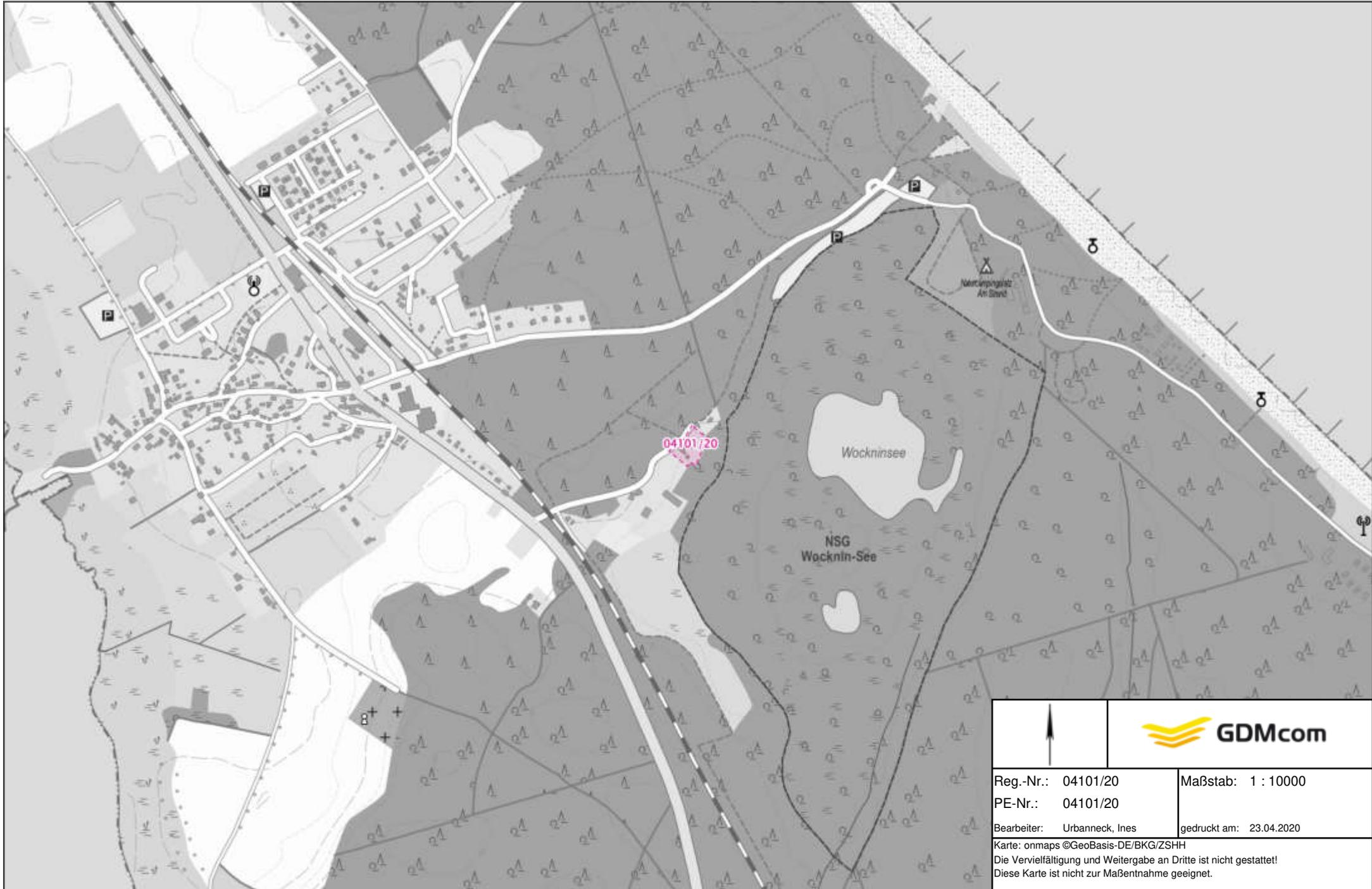
Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG
über das Auskunftportal BIL (<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -



| | |
|--|---|
|  |  |
| Reg.-Nr.: 04101/20 | Maßstab: 1 : 10000 |
| PE-Nr.: 04101/20 | gedruckt am: 23.04.2020 |
| Bearbeiter: Urbanneck, Ines | |
| Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Die Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet! Diese Karte ist nicht zur Maßentnahme geeignet. | |

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
außerdem nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53120

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

15.04.2020

Te. 127/2020

13.05.2020

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“
Geltungsbereich: Flur 1; Flurstück 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das Grundstück ist mit einem Ferienhaus, mit 4 Ferienwohnungen bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr, ein Betreiberwohnhaus auf dem Grundstück zu errichten.

Entsprechend den geltenden Rechtsgrundlagen obliegt dem Zweckverband die ihm von den Verbandsmitgliedern übertragene Aufgabe zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den Mitgliedsgemeinden. Der Zweckverband hat in der Beteiligung bei den Bauleitplänen in der Stadt- und Dorfentwicklung dafür Sorge zu tragen, dass Planungsansätze entwickelt werden die den spezifischen Anforderungen wie dem gestiegenen Trinkwasserbedarf als auch dem damit verbundenen häuslichen Abwasseranfall gerecht werden. Dabei gilt, für diese Aufgaben angemessene wirtschaftliche Lösungen zu planen, die die angeschlossenen Verbraucher nicht zusätzlich belasten.

Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Ückeritz ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Trinkwasserverordnung. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Versorgungsleitung ist vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Mit Erlass des Umweltministeriums vom 22.12.1994 (VIII 600/660 – 5200.0.224) sind die Gemeinden/ Verbände aufgefordert worden, wirkungsvolle ökologisch nachhaltige und wirtschaftliche konzeptionelle Planungen zur Abwasserbeseitigung zu erstellen. Als Träger der Pflichtaufgabe hat der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom ein Abwasserbeseitigungskonzept zur erstellen und in zeitlichen Abständen an die bestehenden Bauleitplanungen der Gemeinden anzupassen bzw. bei der Aufstellung neuer Plangebiete mitzuwirken. Die Gemeinde Ückeritz ist durch die öffentliche Einrichtung zur zentralen leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung erschlossen.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich ist befristet vom Anschluss- und Benutzungszwang von der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage befreit, da sich vor dem Grundstück keine öffentliche Abwasseranlage befindet. Daher betreibt der Eigentümer auf dem Grundstück eine private Abwasseranlage (Kleinkläranlage / Sammelgrube). Dem Betrieb einer privaten Abwasseranlage sollte nur beschränkt zugestimmt werden. Der Betrieb, bzw. die Erweiterung privater Abwasseranlagen bedeutet immer ein Risiko für die Umwelt- und Natur. Um Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt zu vermeiden, sollte der Anschluss bebauter Grundstücke, insbesondere im Bereich von erschlossenen Ortslagen, an die öffentliche Abwasseranlage favorisiert und die Bebauung im Außenbereich sollte auf ein minimales reduziert werden.

Da sich auf dem Grundstück eine private Abwasseranlage befindet, die hier in einem geringen Umfang mehrbelasten werden soll, stimmen wir nach Vorlage aller Genehmigungen zum Betrieb der privaten Abwasseranlage (Dichtheitsprüfung, Zustimmung untere Wasserbehörde) der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ zu.

Mit freundlichen Grüßen


Mirko Saathoff
Geschäftsführer


Mario Tessmer
Leiter Anschlusswesen



WASSER- UND BODENVERBAND
INSEL USEDOM-PEENESTROM
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“
Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg



Tel. 038377/40578
Fax: 038377/40579

Bearbeiter: **Frau Loist**
E-Mail: **loist@wbv-mv.de**

Ihr Zeichen
30494-krä/köh

Ihr Schreiben vom
15.04.2020

Datum
20.04.2020

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen
Wockninstraße 6“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z.B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.

Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Christiane Loist
Geschäftsführerin

Bitte wenden! – Anlage Auszug Gewässerkataster

Verbandsvorsteher:
Detlef Wenzel
Geschäftsführerin:
Christiane Loist

Anschrift
Wasser- und Bodenverband
Insel Usedom-Peenestrom
Am Erlengrund 1 D
17449 Mölschow

Kontakt:
Tel. 38377/40578
Fax 38377/40579
Mail: wbv-moelschow@wbv-mv.de
www.wbv-usedom-peenestrom.de



Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · PF 1246 · 17222 Neustrelitz

BAUKONZEPT Neubrandenburg
Gerstenstraße 2

17034 Neubrandenburg



Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311

Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de

Az: 1114-555-23

Neustrelitz, den 08. Juni 2020

Tgb.-Nr. 875 / 2020

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ sowie 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz Ihre Schreiben vom 15. April 2020, Ihr Zeichen 30494 und 31196 krä/köh

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen wurden mir zeitlich verzögert durch den Stützpunkt Zempin übergeben, so dass die Stellungnahme nicht termingerecht übergeben werden konnte. Ich möchte Sie in diesem Zusammenhang bitten, zukünftig die Unterlagen dem Straßenbauamt Neustrelitz, Hertelstraße 8 in 17235 Neustrelitz zur Stellungnahme zu übergeben.

Die Unterlagen zu den o.g. Entwürfen habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt nicht an einer Bundes- oder Landesstraße, so dass die Zuständigkeit des Straßenbauamtes Neustrelitz nicht berührt wird.

Insofern gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zu den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz mit dem Stand Februar 2020 keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Karsten Sohrweide

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Geschäftsführer
Herrn Michael Meißner
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-213

Fax
0395 5597-513

5. Mai 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Ückeritz
Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Meißner,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15. April 2020, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bitten.

Nach Durchsicht der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anmerkungen bzw. Bedenken zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Marten Belling

Gemeinde Ückeritz

Ückeritz, 13.05.2020

**Stellungnahme Träger Öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr 1 Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6 sowie zur 2. Ergänzung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir als FFW Ückeritz geben für das oben genannte Objekt folgende Empfehlung.

- Die Alarmierung erfolgt nach Alarm und Ausrückeordnung (Ückeritz, Loddin, Koserow, Pudagla und Benz).
- Der Personenschutz ist durch das Hydrantensystem sowie Tanklöschfahrzeugen der eigenen und Nachbarwehren gegeben.
- Der Objektschutz kann nur im Zusammenhang mit einem Ansaugbrunnen innerhalb von 300m gewährleistet werden. Dieser ist aber noch nicht vorhanden.

mit freundlichen Grüßen

Die Wehrführung

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Loddin

- Amt Usedom-Süd * 17406 Usedom * Markt 7 -

Gemeinde Ückeritz
über Amt Usedom Süd
Markt 07
17406 Usedom

Gemeinden:
Benz * Dargen * Garz
Kamminke * Korswandt * Koserow
Loddin * Mellenthin * Pudagla
Rankwitz * Stolpe a. Usedom * Ückeritz
Zemplin * Zirchow * Stadt Usedom
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

Amt: Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Zander
Gebäude: 17406 Usedom
Markt 7
Zimmer-Nr.: 02.31
Telefon: 038372 – 750 68
Fax: 038372 – 750 75
e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :
15.04.2020

Az/Mein Zeichen :

Datum :
30. Juli 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen
Wockninstraße 6“
i.V.m.**

**2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz
Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben beteiligten Sie die Gemeinde Loddin als Nachbargemeinde im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgrund § 4(1) BauGB zu o. g. Vorentwurf und baten um Stellungnahme.

Die Gemeinde Loddin hat sich mit den Vorentwürfen der o.g. Planvorhaben am 09.06.2020 befasst. Im Ergebnis teile ich Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Loddin von der Planung nicht berührt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

S. Zander

Anschrift:

Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag von 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und
von 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 965
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 5315050500000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102269
BLZ: 120 300 00

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Pudagla

- Amt Usedom-Süd * 17406 Usedom * Markt 7 -

Gemeinde Ückeritz
über Amt Usedom Süd
Markt 07
17406 Usedom

Gemeinden:
Benz * Dargen * Garz
Kamminke * Korswandt * Koserow
Löddin * Mellenthin * Pudagla
Rankwitz * Stolpe a. Usedom * Ückeritz
Zempin * Zirchow * Stadt Usedom
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

Amt: Bauamt
Auskunft erteilt: Herr Zander
Gebäude: 17406 Usedom
Markt 7
Zimmer-Nr.: 02.31
Telefon: 038372 – 750 68
Fax: 038372 – 750 75
e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :
15.04.2020

Az/Mein Zeichen :

Datum :
30. Juli 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen
Wockninstraße 6“
i.V.m.**

**2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz
Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben beteiligten Sie die Gemeinde Pudagla als Nachbargemeinde im Rahmen der Behördenbeteiligung aufgrund § 4(1) BauGB zu o. g. Vorentwurf und baten um Stellungnahme.

Die Gemeinde Pudagla hat sich mit den Vorentwürfen der o.g. Planvorhaben befasst. Im Ergebnis teile ich Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Pudagla von der Planung nicht berührt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

S. Zander

Anschrift:
Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag von 09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag von 09.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag von 09.00 – 12.00 Uhr und
von 14.00 – 18.00 Uhr
Freitag von 09.00 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 965
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 5315050500000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102260
BLZ: 120 300 00

Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf
Die Bürgermeisterin



Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
Kurparkstraße 4 * 17419 Seebad Ahlbeck

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
z. Hd. Herrn Meißner
Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg



Öffnungszeiten:

Montag 08.30 - 12.00 Uhr
Dienstag 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Freitag 08.30 - 12.00 Uhr

Telefon: (03 83 78) 250 0
Direktwahl: 250 26
Telefax: (03 83 78) 250 38
E-Mail: antje.hartwig@ahlbeck.de
Internet: www.gemeinde-ostseebad-heringsdorf.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Auskunft erteilt
Antje Hartwig

Datum
02.06.2020

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Ückeritz, hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Meißner,

die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 über den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Ückeritz beraten. Änderungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Laura Isabelle Mariken
Bürgermeisterin

Polizeipräsidium Neubrandenburg
Polizeiinspektion Anklam



POLIZEI
Mecklenburg-
Vorpommern

Polizeiinspektion Anklam, Friedländer Straße 13, 17389 Anklam

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



bearbeitet von: Christian Vater
Telefon: 03971 / 251-3119
Telefax: 03971 / 251-3206
E-Mail: Christian.Vater@polmv.de
Aktenzeichen: 208 - 82891
Anklam, 10.12.2020

Projekt: vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz – 30494 krä/köh

Sehr geehrter Herr Meißner,

gegen das o.a. Vorhaben bestehen seitens des Sachbereiches
Polizeiliche Verkehrsaufgaben der Polizeiinspektion Anklam keine Einwände.
Bei Veränderungen der Verkehrsführung und beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen
und anderen Verkehrsflächen legen Sie mir bitte die entsprechenden Unterlagen frühzeitig zur gesonderten
Stellungnahme vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Vater

Sachbearbeiter
polizeiliche Verkehrsaufgaben
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Anklam
Friedländer Straße 13
17389 Anklam

Postanschrift:
Polizeiinspektion Anklam
Friedländer Straße 13
17389 Anklam

Telefon: +49 3971 251 0
Telefax: +49 3971 251 12 39
E-Mail: pi.anklam@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Neu Pudagla

Forstamt Neu Pudagla · 17459 Seebad Ückeritz

Baukonzept
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9

17034 Neubrandenburg



Bearbeitet von: Karl-Heinz Rath
Telefon: 038375 / 2911-33
Email: Karl-Heinz.Rath@foa-mv.de
Aktenzeichen: 7442.3 – Bau – 096 – 01/21
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Neu Pudagla, den 12.01.2021

Betr: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

Sehr geehrter Herr Meißner,

der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ befindet sich im Wald direkt an ein FFH-Gebiet angrenzend. Der zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand lt. § 20(1) Landeswaldgesetz (LWaldG) geforderte Mindestabstand von 30m zu den Waldflächen 130/19 und 138/2 der Gemarkung Ückeritz, Flur 1 ist einzuhalten.

Auf Grundlage von § 3(2) Punkt 1 der Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) wird jedoch eine Ausnahmen für den Waldbereich hinter der Wockninstraße in Aussicht gestellt, wenn der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. In diesem Bereich befindet sich bereits ein Wohngebäude sowie eine öffentliche Straße. Dadurch besteht bereits jetzt eine erhöhte Verkehrssicherung für den Waldbesitzer. Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen darf dieser Waldabstand nicht weiter unterschritten werden.

Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag


Adolphi
- Forstamtsleiter -



Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE8715000000015001530
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-400
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Telefon: 039771 / 44-243
Telefax: 039771 / 44-235

Bearbeitet von: **Frau Biernat**
Aktenzeichen:
20b-5121.12/75-135-036/20
20b-5121.11/59-096-039/09
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ueckermünde, 09.12.2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“
und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz**

Ihre Schreiben vom: 24.11.2020 (eingegangen am 25.11.2020)
Ihr Zeichen: 30494 – Krä/köh
31196 – Krä/köh

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan und der in diesem Zusammenhang stehenden
2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz werden agrarstrukturelle Belange
nicht berührt.

Es ergeben sich aus meiner Sicht keine Hinweise oder Anregungen.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert
von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

*i. V.
[Handwritten Signature]*

Bischoff

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der
von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage:
Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i. V. m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Kastanienallee 13, 17373 Ueckermünde

Telefon: 039771 / 44-0
Telefax: 039771 / 44-235
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.vp-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5121/VG/77-1/20
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 18.12.20

**Vorhabenbezogener BBP Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“
der Gemeinde Seebad Ückeritz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** meines Amtes nicht berührt werden.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzhinweise:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7
17406 Usedom, Stadt



Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **04655-20-46**

Datum: 21.12.2020

Grundstück: **Ückeritz, ~**

Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; HAZ. 1500-2020

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Ückeritz vom 24.11.2020 (Eingangsdatum 25.11.2020)
- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 von September 2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan von September 2020
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von September 2020
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von September 2020
- Biotoptypkartierung Anhang 3: GGB- Verträglichkeitsuntersuchung von September 2020
- Schnitt/Grundriss/3D- Ansicht vom 28.07.2020

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenzärztlicher Dienst wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

| Kreissitz Greifswald | Standort Anklam | Standort Pasewalk |
|---|--|---|
| Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald | Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam | An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk |
| Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000 | Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de | |

| Bankverbindungen | Sparkasse Uecker-Randow |
|---|---|
| Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW | IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW |
| Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202985 | |

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Bauordnung

Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 (VBP- Nr. 1) wurde im wirksamen FNP als sogenannte weiße Fläche belassen (von der Darstellung ausgenommene Fläche). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wurde nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Im Parallelverfahren erfolgt die 2. Ergänzung des FNP der Gemeinde Ückeritz. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung des FNP ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des VBP- Nr.1 identisch. Bei dem vorliegenden VBP- Nr. 1 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der VBP- Nr. 1 der Genehmigungspflicht.
2. Da es sich bei o.a. Bauleitplanung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nachfolgendes zu beachten:
Bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens ist nach zu weisen, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die beanspruchten Grundstücksflächen ist bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens nachzuweisen.
3. Das Planzeichen 15.13 der Anlage zu PlanZV ist in der farbigen Darstellung eine schmale fettgedruckte durchgehende Linie (schwarz) unterhalb einer breiten fettgedruckten durchgehenden Linie (Grau mittel). Das in der Planzeichnung sowie in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen 15.13 der Anlage zu PlanZV ist mit einer durchgehenden schmalen Linie in der Farbe „schwarz“ zu ergänzen.
4. Die textlichen Festsetzung 1.1.1 zweiter Startstrich - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber - ist aus Gründen der Rechtseindeutigkeit mit der Angabe des betreffenden Baufeldes (BF2) zu ergänzen (s. auch den Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan). Die unterschiedlichen Bezeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan „Betreiberwohngebäude“ und der Bezeichnung in der textlichen Festsetzung „ein

Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber“ ist zu vereinheitlichen.

5. Das in der Planzeichnung entlang der östlich verlaufenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 dargestellte schmale durchgehende Linie mit aufgesetzter regelmäßig unterbrochener fettgedruckter schwarzen Linie ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.
6. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Vollständigkeit gemäß dem „Gemeinsamen Einführungserlass zu Baugesetzbuch“ zu prüfen.
7. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschversorgung ist bis zum Abschluss dieses Aufstellungsverfahrens nachzuweisen.
8. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den forstrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

2.2.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.3. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Aus Sicht der Naturschutzbehörde sind bei der Überplanung folgende Punkte zu beachten. Hierzu werden nachfolgend Ausführungen gemacht.

1. Planerische Grundsätze

1.1 Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Ückeritz eingereichten Planung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes war die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Der Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Nationale Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich unmittelbar am NSG N78 „Wockninsee“. Die Planungen sind auf die Schutzgebietsverordnungen abzustellen. Die Zuständigkeit liegt nach dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung seit dem 1.7.2012 für die Flächen des NSG die im Gebiet des Landkreises liegen, bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass es zu keiner Verschlechterung des Gebietszustandes durch Grundwasserabsenkungen kommt.

Die Planung weist keine Grundwasserabsenkungen aus. Dies wird zur Kenntnis genommen.

1.3. Betroffenheit von FFH-Gebieten

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes, aber in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Nr. DE 1960-301 „Wockninsee“.

Im ersten Schritt bedarf es einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Falls im Rahmen der Vorprüfung eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf es laut Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie i. V. m. § 34 BNatSchG einer Verträglichkeitsprüfung. Es wird darauf verwiesen, dass der Erlass des Ministeriums zur Umsetzung der FFH-Richtlinie nicht mehr anzuwenden ist.

Im Rahmen der Prüfung auf FFH-Verträglichkeit ist auf das Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz, insbesondere auf die aktualisierte Fachkonvention FFH aus dem Jahr 2007 von Lambrecht und Trautner zurückzugreifen.

Die Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.

1.4 nationale Schutzgebiete

Der gesamte Planbereich liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Verboten ist insbesondere:

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern,
2. Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen im Außenbereich, die vorher nicht befestigt waren, mit festem Belag anzulegen;
3. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen und Auffüllungen vorzunehmen, wenn dadurch das Landschaftsbild und die Bodengestalt verändert wird.

Der Landrat als untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. § 26 BNatSchG führt hierzu abschließend aus Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Kommentar zum BNatSchG §26 Rdnr 26 von Schumacher / Fischer- Hüfle, 2 Auflage 2010, Verlag W.Kohlhammer, wird hierzu ausgeführt:

„Dem Schutzzweck die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, dient das Verbot, den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen ... Ihm widerspricht es, wenn die den Naturhaushalt konkret ausmachenden Teil-Ökosysteme wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tierwelt im Hinblick auf die in ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse nennenswert beeinträchtigt werden. Darunter fällt jede nachteilige Veränderung der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, die nachteilige Veränderung anderer natürlicher Verhältnisse oder die Nutzung der Natur in einer Art und Weise, die durch die Landschaft nicht vorgegeben ist und damit die freie Natur in Ihrem Bestand verringert oder Ihrer natürlichen Bestimmung entzieht. Eine Naturschädigung liegt immer dann vor, wenn in Wasser, und Boden, Pflanzen und Tierwelt usw. -also in die Substanz- oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Eine Naturschädigung tritt auch bei der Versiegelung bzw. Überbauung einer Fläche auf, da diese Fläche ihre Funktion im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann.“

Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer hohen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild, einer geringen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Boden und in den Übergangszonen zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet mit einer sehr hohen Bedeutung für das Schutzgut Flora /Fauna (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009).

Die Errichtung baulicher Anlagen und die Inanspruchnahme der Flächen durch Veränderung des Charakters der Landschaft widersprechen dem Schutzzweck der Verordnung.

Wir verweisen darauf, dass Landschaftsschutzverordnungen in der Bauleitplanung als höherrangiges Recht zu beachten sind.

In Umsetzung der Planung kann eine Umwandlung der angrenzenden Waldbereiche nicht ausgeschlossen werden, dies widerspricht dem Schutzziel des LSG. Siehe Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Punkt 3 der Stellungnahme).

Die rechtliche Begründung zur Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist für ein noch ausstehendes Beteiligungsverfahren als nicht geeignet angesehen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso für ein Ferienhaus mit 4 Ferienwohnungen ein Betreiberhaus notwendig ist. Das öffentliche Interesse ist zurzeit nicht nachvollziehbar.

Die Flächen befinden sich im Übergangsbereich zum NSG. Weiterhin ist im Rahmen einer LSG Verordnung die landschaftliche Veränderung zu prüfen. Waldwiesen oder Offenlandbereiche innerhalb von Waldbereichen sind genauso von Bedeutung wie Landschaftsstrukturen in der offenen Landschaft.

Der Reichtum der Strukturvielfalt stellt die Einzigartigkeit eines Landschaftsschutzgebietes dar.

Die bisher vorgebrachten Argumente sind als nicht ausreichend zu werten und zwingend zu überarbeiten bevor die Änderung des Schutzgebietes beantragt wird.

2. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen.

Die im Textteil B unter dem Punkt Hinweise vorgenommenen Festsetzungen lassen keinen Bezug zu gesetzlichen Grundlagen erkennen.

3. Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Es wird nicht bestätigt, dass hier keine Eingriffe verursacht werden. In der Unterlage werden keine Ausführungen zu Nebenanlagen getroffen.

Dies ist zwingend nachzuholen. Weiterhin wird um das Baufeld 1 eine Baugrenze gezogen. Dies bedeutet die Möglichkeit einer Veränderung des Gebäudekörpers zum Beispiel durch Erneuerung des Gebäudekörpers, durch einen Abriss (wann spielt hier keine Rolle). Hierzu ist zwingend die Stellungnahme der unteren Forstbehörde einzuholen und nachzuweisen, dass hier keine Waldumwandlung in den Waldflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Wockninstrasse erforderlich ist. Einer Waldumwandlung wird nicht zugestimmt. In diesem Fall ist das Baufeld so im Kartenteil auszuweisen, dass eine Waldumwandlung nicht erforderlich ist.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG MV

Im Eingangsbereich des Plangebietes befinden sich 2 Einzelbäume. Hierzu werden keine Ausführungen im Rahmen der Planunterlage vorgenommen. Nicht in der Begründung zum B-Plan und nicht in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vB-Plan. Hier sind zwingend Ergänzungen vorzunehmen.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Die fachliche Stellungnahme des SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen

1. Bei den Grundlagen der Planung, Rechtsgrundlagen sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in der derzeit gültigen Fassung mit aufzunehmen.
2. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. An dem Vorhabensstandort sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung, Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen bekannt.
6. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum

Die fachliche Stellungnahme des SG Geodatenzentrum wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) keine Einwände.

Die abgegebene Stellungnahme vom 05.05.2020 zu Aktenzeichen 01500-20-46 behält ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald

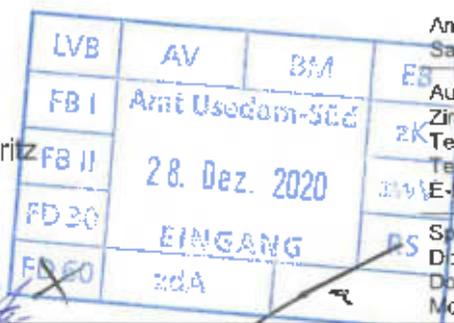
Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7
17406 Usedom, Stadt



Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 04655-20-46

Datum: 21.12.2020

Grundstück: Ückeritz, -

Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; HAZ. 1500-2020

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
hier: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Gemeinde Ückeritz vom 24.11.2020 (Eingangsdatum 25.11.2020)
- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 von September 2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan von September 2020
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von September 2020
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von September 2020
- Biotoptypkartierung Anhang 3: GGB- Verträglichkeitsuntersuchung von September 2020
- Schnitt/Grundriss/3D- Ansicht vom 28.07.2020

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenzärztlicher Dienst wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

Kreiseltz Greifswald
Telestraße 85 a
17462 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Standort Anklam
Demmliner Straße 7-74
17389 Anklam

Standort Pasewalk
An der Küpperskaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760 9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE36 1505 0500 0005 0001 61
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Ückeritz-Randow
IBAN: DE51 1505 0400 3110 0000 98
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11222003000202026

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Bauordnung

Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 (VBP- Nr. 1) wurde im wirksamen FNP als sogenannte weiße Fläche belassen (von der Darstellung ausgenommene Fläche). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 wurde nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Im Parallelverfahren erfolgt die 2. Ergänzung des FNP der Gemeinde Ückeritz. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung des FNP ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des VBP- Nr.1 identisch. Bei dem vorliegenden VBP- Nr. 1 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der VBP- Nr. 1 der Genehmigungspflicht.
2. Da es sich bei o.a. Bauleitplanung um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nachfolgendes zu beachten:
Bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens ist nach zu weisen, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die beanspruchten Grundstücksflächen ist bis zum Abschluss o.a. Aufstellungsverfahrens nachzuweisen.
3. Das Planzeichen 15.13 der Anlage zu PlanZV ist in der farbigen Darstellung eine schmale fettgedruckte durchgehende Linie (schwarz) unterhalb einer breiten fettgedruckten durchgehenden Linie (Grau mittel). Das in der Planzeichnung sowie in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen 15.13 der Anlage zu PlanZV ist mit einer durchgehenden schmalen Linie in der Farbe „schwarz“ zu ergänzen.
4. Die textlichen Festsetzung 1.1.1 zweiter Startstrich - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber - ist aus Gründen der Rechtseindeutigkeit mit der Angabe des betreffenden Baufeldes (BF2) zu ergänzen (s. auch den Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan). Die unterschiedlichen Bezeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan „Betreiberwohngebäude“ und der Bezeichnung in der textlichen Festsetzung „ein

Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber“ ist zu vereinheitlichen.

5. Das in der Planzeichnung entlang der östlich verlaufenden Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 dargestellte schmale durchgehende Linie mit aufgesetzter regelmäßig unterbrochener fettgedruckter schwarzen Linie ist in die Planzeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.
6. Die Verfahrensvermerke sind auf ihre inhaltliche Vollständigkeit gemäß dem „Gemeinsamen Einführungserlass zu Baugesetzbuch“ zu prüfen.
7. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschversorgung ist bis zum Abschluss dieses Aufstellungsverfahrens nachzuweisen.
8. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den forstrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

2.2.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.3. SG Naturschutz

Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214

Aus Sicht der Naturschutzbehörde sind bei der Überplanung folgende Punkte zu beachten. Hierzu werden nachfolgend Ausführungen gemacht.

1. Planerische Grundsätze

1.1 Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Ückeritz eingereichten Planung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.

Zur Erstellung des Umweltberichtes war die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Der Umweltbericht wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Nationale Schutzgebiete

Das Gebiet befindet sich unmittelbar am NSG N78 „Wockninsee“. Die Planungen sind auf die Schutzgebietsverordnungen abzustellen. Die Zuständigkeit liegt nach dem Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung seit dem 1.7.2012 für die Flächen des NSG die im Gebiet des Landkreises liegen, bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass es zu keiner Verschlechterung des Gebietszustandes durch Grundwasserabsenkungen kommt.

Die Planung weist keine Grundwasserabsenkungen aus. Dies wird zur Kenntnis genommen.

1.3. Betroffenheit von FFH-Gebieten

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes, aber in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Nr. DE 1960-301 „Wockninsee“.

Im ersten Schritt bedarf es einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Falls im Rahmen der Vorprüfung eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf es laut Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie i. V. m. § 34 BNatSchG einer Verträglichkeitsprüfung.

Es wird darauf verwiesen, dass der Erlass des Ministeriums zur Umsetzung der FFH-Richtlinie nicht mehr anzuwenden ist.

Im Rahmen der Prüfung auf FFH-Verträglichkeit ist auf das Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz, insbesondere auf die aktualisierte Fachkonvention FFH aus dem Jahr 2007 von Lambrecht und Trautner zurückzugreifen.

Die Vorprüfung wird zur Kenntnis genommen.

1.4 nationale Schutzgebiete

Der gesamte Planbereich liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Verboten ist insbesondere:

1. Bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu erweitern,
2. Plätze aller Art, Straßen und andere Verkehrsflächen im Außenbereich, die vorher nicht befestigt waren, mit festem Belag anzulegen;
3. Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- und Abspülungen und Auffüllungen vorzunehmen, wenn dadurch das Landschaftsbild und die Bodengestalt verändert wird.

Der Landrat als untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. § 26 BNatSchG führt hierzu abschließend aus Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im Kommentar zum BNatSchG §26 Rdnr 26 von Schumacher / Fischer- Hüftle, 2 Auflage 2010, Verlag W.Kohlhammer, wird hierzu ausgeführt:

„Dem Schutzzweck die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, dient das Verbot, den Naturhaushalt erheblich zu beeinträchtigen Ihm widerspricht es, wenn die den Naturhaushalt konkret ausmachenden Teil-Ökosysteme wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tierwelt im Hinblick auf die in Ihnen ablaufenden physikalischen, chemischen und biologischen Prozesse nennenswert beeinträchtigt werden. Darunter fällt jede nachteilige Veränderung der natürlichen Pflanzen- und Tierwelt, die nachteilige Veränderung anderer natürlicher Verhältnisse oder die Nutzung der Natur in einer Art und Weise, die durch die Landschaft nicht vorgeben ist und damit die freie Natur in Ihrem Bestand verringert oder Ihrer natürlichen Bestimmung entzieht. Eine Naturschädigung liegt immer dann vor, wenn in Wasser, und Boden, Pflanzen und Tierwelt usw. -also in die Substanz- oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Eine Naturschädigung tritt auch bei der Versiegelung bzw. Überbauung einer Fläche auf, da diese Fläche ihre Funktion im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann.“

Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer hohen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild, einer geringen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Boden und in den Übergangszonen zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet mit einer sehr hohen Bedeutung für das Schutzgut Flora /Fauna (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Erste Fortschreibung Oktober 2009). Die Errichtung baulicher Anlagen und die Inanspruchnahme der Flächen durch Veränderung des Charakters der Landschaft widersprechen dem Schutzzweck der Verordnung. Wir verweisen darauf, dass Landschaftsschutzverordnungen in der Bauleitplanung als höherrangiges Recht zu beachten sind.

In Umsetzung der Planung kann eine Umwandlung der angrenzenden Waldbereiche nicht ausgeschlossen werden, dies widerspricht dem Schutzziel des LSG. Siehe Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Punkt 3 der Stellungnahme).

Die rechtliche Begründung zur Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist für ein noch ausstehendes Beteiligungsverfahren als nicht geeignet angesehen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso für ein Ferienhaus mit 4 Ferienwohnungen ein Betreiberhaus notwendig ist. Das öffentliche Interesse ist zurzeit nicht nachvollziehbar.

Die Flächen befinden sich im Übergangsbereich zum NSG. Weiterhin ist im Rahmen einer LSG Verordnung die landschaftliche Veränderung zu prüfen. Waldwiesen oder Offenlandbereiche innerhalb von Waldbereichen sind genauso von Bedeutung wie Landschaftsstrukturen in der offenen Landschaft.

Der Reichtum der Strukturvielfalt stellt die Einzigartigkeit eines Landschaftsschutzgebietes dar.

Die bisher vorgebrachten Argumente sind als nicht ausreichend zu werten und zwingend zu überarbeiten bevor die Änderung des Schutzgebietes beantragt wird.

2. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zur Kenntnis genommen.

Die im Textteil B unter dem Punkt Hinweise vorgenommenen Festsetzungen lassen keinen Bezug zu gesetzlichen Grundlagen erkennen.

3. Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Es wird nicht bestätigt, dass hier keine Eingriffe verursacht werden. In der Unterlage werden keine Ausführungen zu Nebenanlagen getroffen.

Dies ist zwingend nachzuholen. Weiterhin wird um das Baufeld 1 eine Baugrenze gezogen. Dies bedeutet die Möglichkeit einer Veränderung des Gebäudekörpers zum Beispiel durch Erneuerung des Gebäudekörpers, durch einen Abriss (wann spielt hier keine Rolle). Hierzu ist zwingend die Stellungnahme der unteren Forstbehörde einzuholen und nachzuweisen, dass hier keine Waldumwandlung in den Waldflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Wockninstrasse erforderlich ist. Einer Waldumwandlung wird nicht zugestimmt. In diesem Fall ist das Baufeld so im Kartenteil auszuweisen, dass eine Waldumwandlung nicht erforderlich ist.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG MV

Im Eingangsbereich des Plangebietes befinden sich 2 Einzelbäume. Hierzu werden keine Ausführungen im Rahmen der Planunterlage vorgenommen. Nicht in der Begründung zum B-Plan und nicht in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vB-Plan. Hier sind zwingend Ergänzungen vorzunehmen.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Die fachliche Stellungnahme des SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen

1. Bei den Grundlagen der Planung, Rechtsgrundlagen sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in der derzeit gültigen Fassung mit aufzunehmen.
2. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. An dem Vorhabensstandort sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung, Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen bekannt.
6. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum

Die fachliche Stellungnahme des SG Geodatenzentrum wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) keine Einwände.

Die abgegebene Stellungnahme vom 05.05.2020 zu Aktenzeichen 01500-20-46 behält ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, Pl. 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

**Amt Usedom-Süd
für die Gemeinde Ückeritz
Markt 7
17406 Usedom, Stadt**

| | | | |
|-------|----------------|----|-----|
| LVB | AV | BM | EB |
| FB I | Amt Usedom-Süd | | ZK |
| FB II | 06. Jan. 2021 | | zwV |
| FD 30 | EINGANG | | RS |
| FD 60 | zdA | | |

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 04655-20-46

Grundstück: Ückeritz, -

Lagedaten: Gemarkung Ückeritz, Flur 1, Flurstück 130/1, Flur 2, Flurstücke 587/2, 590/15

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Ückeritz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; HAZ. 1500-2020

Datum: 23.12.2020

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 21.12.2020 die Stellungnahme des SG Bauordnung, Bearbeiter ist Frau Boberg, Tel. 03834 8760 3318.

Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Kreisitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17451 Greifswald

Standort Anklam
Demminstr. Straße 71-74
17385 Andern
Postfach 11 54/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kläranlage 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE95 505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Starkasse Uecker-Handow
IBAN: DE91 505 0400 310 0000 59
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE1122000000000000000000

Quellenangaben

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- LBauO M-V** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- VwVfG M-V** Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020 (GVOBl. M-V S. 410, 465)
- DSchG M-V** Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- LBodSchG M-V** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- LWaldG** Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219).
- VwKostG M-V** Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991 S. 366, 435) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Mai 2019 (GVOBl. M-V S. 158)
- BauGebVO M-V** Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 588, 666) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 695)

Leitungsauskunft



BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Michael Meißner
Gerstenstr. 9
17034 Neubrandenburg

Simon Ndong
T +4941024942167
F 03834-8540-5310
leitungsauskunft-mv@
hansegas.com

03.12.2020

Reg.-Nr.: 411241 (bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Planung
Ort: 17459 Ückeritz, Wockninstraße 6 (It. Lageplan)

**Gasversorgung Vorpommern
Netz GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
freecall 0800/4267342
Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung
Vorpommern Netz GmbH.

Freundliche Grüße

Simon Ndong

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist
auch ohne Unterschrift gültig.

Geschäftsführer:
Michael Dammann
Sitz:
17449
Trassenheide
Wiesenweg 6
Registergericht:
Stralsund
HRB7246
USt-Ident:
DE 255243236



Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.

Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.

Anlagen:

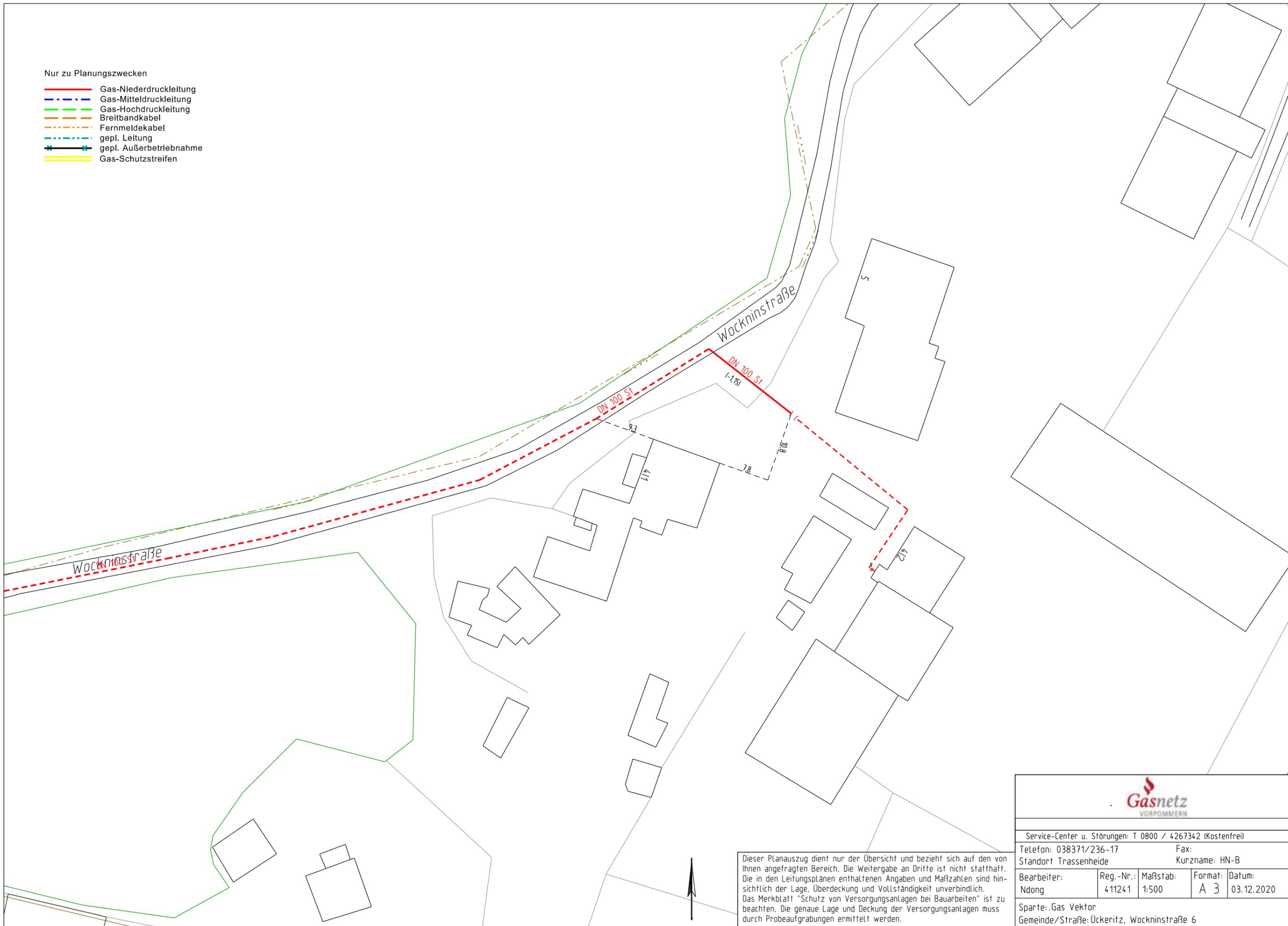
Merkblatt

Leitungsanfrage

GAS.pdf

Nur zu Planungszwecken

- Gas-Niederdruckleitung
- - - Gas-Mitteldruckleitung
- - - Gas-Hochdruckleitung
- - - Breitbandkabel
- · - · - Fernmeldekabel
- · - · - gepl. Leitung
- * - gepl. Außerbetriebnahme
- Gas-Schutzstreifen



Dieser Planauszug dient nur der Übersicht und bezieht sich auf den von Ihnen angefragten Bereich. Die Weitergabe an Dritte ist nicht statthaft. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage, Überdeckung und Vollständigkeit unverbindlich. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist zu beachten. Die genaue Lage und Deckung der Versorgungsanlagen muss durch Probeaufgrabungen ermittelt werden.



| | | | | |
|--|-----------|---------------------|---------|------------|
| Service-Center u. Störungen: T 0800 / 4267342 (Kostenfrei) | | | | |
| Telefon: 038371/236-17 | | Fax: Kurzname: HN-B | | |
| Standort Trassenheide | | | | |
| Bearbeiter: | Reg.-Nr.: | Maßstab: | Format: | Datum: |
| Ngong | 411241 | 1:500 | A 3 | 03.12.2020 |
| Sparte: Gas Vektor | | | | |
| Gemeinde/Straße: Ückeritz, Wockninstraße 6 | | | | |

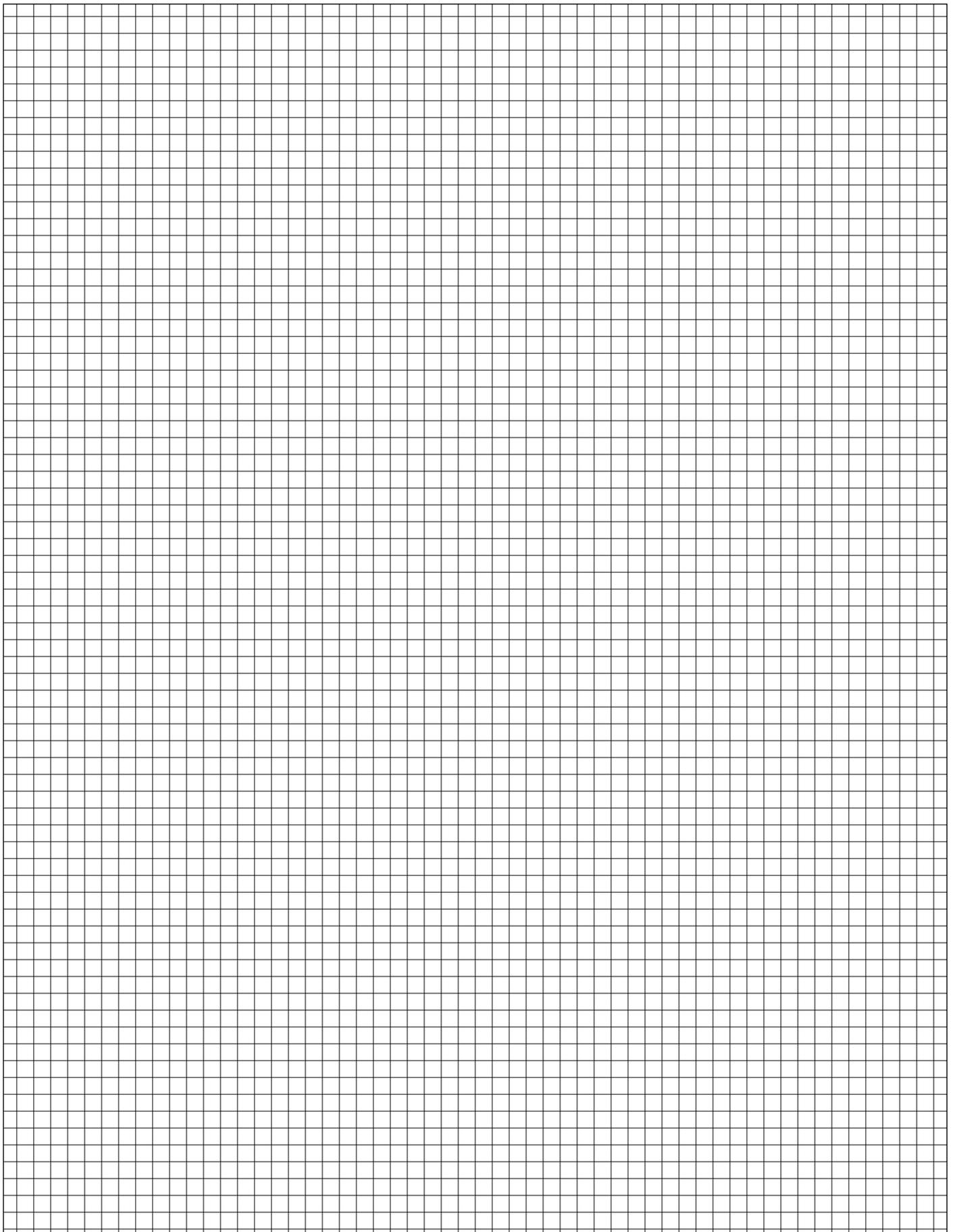
Leitungsanfrage



| | | |
|---|---|---|
| Zweck der Leitungsanfrage * | Baumaßnahme <input type="checkbox"/> | Planung <input type="checkbox"/> |
| voraussichtlicher Ausführungsbeginn: * | | |
| Fragen zur Maßnahme | Pressarbeiten <input type="checkbox"/> | Planung für Extern Name der beauftragenden Firma: <input type="checkbox"/> |
| | Rammarbeiten <input type="checkbox"/> | |
| | Spundungsarbeiten <input type="checkbox"/> | |
| | Sprengarbeiten <input type="checkbox"/> | Planung für GVP Netz <input type="checkbox"/> Ansprechpartner bei GVP Netz |
| | Kampfmittelbeseitigung <input type="checkbox"/> | |
| | eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich: <input type="checkbox"/> | |
| | | |
| Beschreibung der Maßnahme * | | |
| Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen): | | |
| Ort / Gemeinde * | | |
| Straße von / bis * | | |
| Adressdaten des Anfragenden: | | |
| Firmenname * | | |
| Ansprechpartner | | |
| Ort / Gemeinde * | | |
| Straße * | | |
| Telefonnummer: * | | |
| Faxnummer * | | |
| E-Mailadresse * | | |

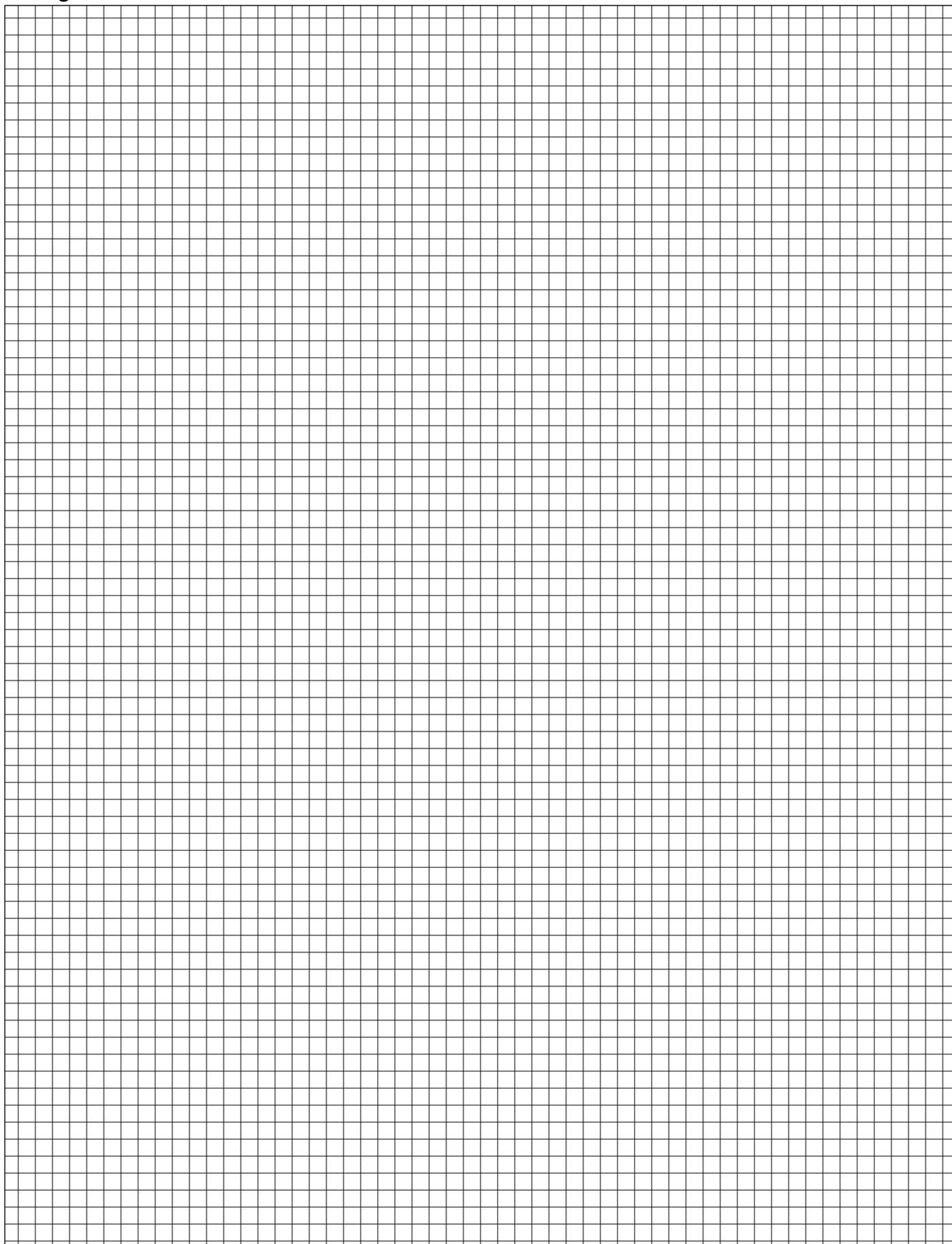
Bitte fügen sie durch Klicken in das karierte Feld einen Lageplan hinzu (Formate jpg, gif, png, tif).

Anlage 1



Bitte fügen sie durch Klicken in das karierte Feld einen Lageplan hinzu (Formate jpg, gif, png, tif).

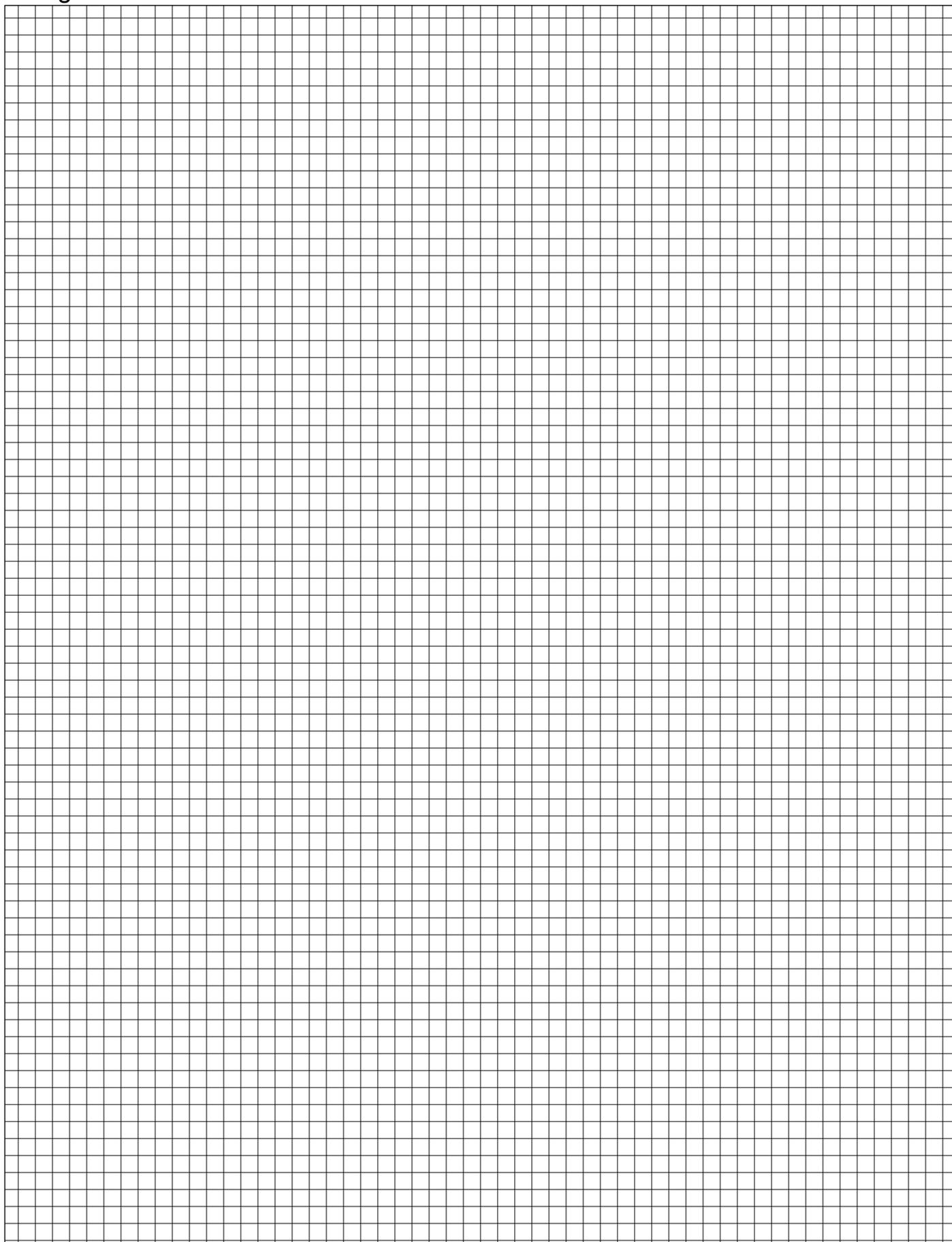
Anlage 2



Bitte fügen sie durch Klicken in das karierte Feld einen Lageplan hinzu (Formate jpg, gif, png, tif).



Anlage 3



Merkblatt

- Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten - Im Netz der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH (GVPN)

Um Schäden an Gasversorgungsanlagen zu vermeiden, sind bei Bauarbeiten folgende Hinweise zu beachten:

1. Vorbemerkung

- 1.1. Diese technischen Forderungen basieren auf dem Regelwerk DVGW sowie der DIN-Normen.
Sie sollen die Rohrnetzanlagen der GVPN sichern und einen störungsfreien Ablauf der Versorgung aller Abnehmer garantieren. Unter Einhaltung dieser Forderungen wird gleichzeitig ein Schutz der Bauausführenden gewährleistet.
Zu den Rohrnetzanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, Fernmeldekabel, Einrichtungen für den kathodischen Korrosionsschutz, Gasdruckregelanlagen, Straßenkappen von Armaturen und Hinweisschilder sowie Flugmarkierungshauben.
- 1.2. Gasrohrnetzanlagen bedürfen höherer Sicherheitsanforderungen. Dementsprechend werden sie errichtet, gewartet und instandgehalten. Rohrnetzbeschädigungen bei Tiefbauarbeiten beeinträchtigen die öffentliche und betriebliche Sicherheit. Es besteht unter Umständen Lebensgefahr durch Explosion und Brände sowie Erstickungsgefahr.
- 1.3. Die GVPN betreibt Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasnetze aus Stahl- und PE-HD Rohren in verschiedenen Dimensionen.
- 1.4. Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind so zu projektieren und durchzuführen, dass die Forderungen dieses Merkblattes eingehalten werden.

2. Pflichten der Bauunternehmer

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung ihm übertragener Hoch- und Tiefbauarbeiten auf öffentlichem und privatem Grund mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Gasversorgungsanlagen zu rechnen.

Der Bauunternehmer ist verpflichtet:

- rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei GVPN Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen Gasversorgungsanlagen einzuholen
- aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Gasversorgungsanlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z. B. Probeaufgrabungen, selbst zu klären,
- jegliche Aufgrabung im Bereich von Gasversorgungsanlagen der GVPN rechtzeitig bekanntzugeben,
- im Bereich von Gasversorgungsanlagen so zu arbeiten, dass deren Beschädigung ausgeschlossen ist,
- seine Mitarbeiter und ggf. Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen,
- durch die GVPN zur Verfügung gestellte Bestandsunterlagen und Informationsblätter sind auf der Baustelle vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

3. Lage der Gasversorgungsanlagen

Die GVPN verlegen ihre Gasleitungen sowohl in öffentlichem als auch in privatem Grund und geben, soweit möglich, Auskünfte über die im Baubereich vorhandenen Gasversorgungsanlagen.

Die Überdeckung beträgt in der Regel:

| | |
|---------------|--------------------------|
| 0,40 - 1,00 m | in öffentlichem Grund, * |
| 0,40 - 0,80 m | in privatem Grund. |

* (lt. DVGW 0,6 - 1,0 m im öffentlichem Grund; aber lt. TGL war bis 1990 eine Verlegetiefe von 0,4 - 1,0 m möglich, in landwirtschaftlicher Nutzfläche 1,20 m)

Durch anschließende Bauarbeiten Dritter an der Oberfläche können Veränderungen eingetreten sein.

In den Gasleitungen sind Einbauten vorhanden (z. B. Absperrarmaturen, Kondensatsammler, Rohrstützen), die seitlich abzweigen und/oder über den Rohrscheitel hinaus zum Teil bis in Höhe der Geländeoberfläche reichen.

Kreuzungen mit anderen Leitungen sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Gasleitungen nicht erforderlich wird.

Die Abstände der Gasleitungen und ihrer Einbauten zu anderen unterirdischen Anlagen sind bei Kreuzungen und Parallelverlegung aus Sicherheitsgründen, unter Berücksichtigung der Abmessungen, des Betriebsdruckes und des Rohrwerkstoffes (Stahl, Kunststoff) unbedingt einzuhalten.

Die Mindestabstände betragen:

- 0,20 m bei Kreuzungen,
- 0,40 m bei Parallelverlegungen.
- 1,00 m bei Horizontalbohrungen

Diese **Mindestabstände** dürfen ohne besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen **nicht unterschritten** werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind **rechtzeitig mit GVPN abzustimmen**.

Wurden bei Aufgrabungen Gasrohrnetzanlagen aufgefunden, die nicht in den Leitungsplänen enthalten sind, ist der zuständige Rohrnetzmeister der GVPN sofort telefonisch zu benachrichtigen. Die Arbeiten in diesem Bereich sind so lange einzustellen, bis die notwendigen Untersuchungen durch einen Beauftragten der GVPN vorgenommen wurden.

4. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Jede Freilegung von Gasleitungen ist der GVPN sofort zu melden. Die Bauarbeiten sind ohne schädigende Einwirkungen auf vorhandene Gasleitungen auszuführen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der GVPN an der Baustelle befreit den Bauunternehmer nicht von der Verpflichtung, in eigener Verantwortung sämtliche zum Schutz der Gasleitungen erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Der Beauftragte der GVPN ist weder berechtigt noch verpflichtet, den Arbeitskräften des Bauunternehmens direkte Anweisungen zu erteilen.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind folgende Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu beachten:

- 4.1. Baugeräte sind nur so einzusetzen, dass eine Gefährdung der Gasleitungen und ihrer Einbauten ausgeschlossen ist.
- 4.2. Gasleitungstrassen mit nichttragfähigen Oberflächen dürfen erst nach deren Befestigung (z. B. durch Baggermatratzen, Bitumenkiesabdeckung) mit Baufahrzeugen befahren werden.
- 4.3. In unmittelbarer Nähe von Gasleitungen darf Boden nur mit besonderer Vorsicht ausgehoben werden - **Handschachtung!**
- 4.4. Vor Beginn von Rammarbeiten sind Gasleitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Rohrsohle begonnen werden. Im Bereich von Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.
- 4.5. Geplante Aufgrabungen im 15-m-Bereich vor den Widerlagern von Brücken sind der GVPN rechtzeitig anzuzeigen, um die Kompensatoren in den freigelegten Leitungen zu sichern.
- 4.6. Freigelegte, aufgehängte oder abgestürzte Gasleitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden.
- 4.7. Freigelegte Gasleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigungen sowie Lageveränderung zu sichern (durch Aufhängung oder Abstützen, dabei darf die Isolierung nicht beschädigt werden). Um den kathodischen Rohrschutz von Gasleitungen nicht zu gefährden, dürfen keine metallischen, d. h. elektrisch leitenden Verbindungen, z. B. zu anderen Stahlrohrleitungen, Metallkabelmänteln, Spundwänden oder anderen Stahl- bzw. Stahlbetonkonstruktionen hergestellt werden.
- 4.8. Gegen Gasleitungen darf nicht abgestellt werden.
- 4.9. Im Baustellenbereich befindliche Anlagen der GVPN, wie Armaturen, Kondensatsammler und dergl., die in der Geländeoberfläche durch Straßenkappen und Hinweisschilder erkennbar sind, dürfen nicht mit Baumaterialien, Boden usw. bedeckt werden. Insbesondere dürfen Straßenkappen nicht durch Asphaltierungsarbeiten o.ä. so überdeckt werden, dass sie unauffindbar wären. Sie müssen jederzeit zugänglich und bedienbar bleiben. Über Gasleitungen darf Baumaterial, Bodenaushub und dergl. wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Gasleitungstrasse sofort nach dem ersten Anfordern der GVPN vom Verursacher und auf dessen Kosten geräumt wird.
- 4.10. Kreuzen Gasleitungen eine Baugrube, so sind für sie im Verbau ausreichend bemessene Durchdringungsöffnungen, -schlitze vorzusehen. Durch den Baugrubenausbau dürfen keine zusätzlichen Kräfte auf die Rohre übertragen werden.

- 4.11. Jegliches Überbauen von Gasleitungen einschl. der Hausanschlußleitungen ist unzulässig. Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung beeinträchtigt wird (siehe DVGW-Regelwerk, Hinweis **GW 125, "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen"**, jeweils gültige Ausgabe).
- 4.12. Vor dem Zufüllen der Baugrube oder des Rohrgrabens ist die GVPN von dem Bauunternehmer rechtzeitig zu benachrichtigen, damit sie die einwandfreie und betriebssichere Lage der Gasleitung, die Dichtheit der Rohrverbindungen und den Zustand der Rohrumhüllung überprüfen und notwendige Reparaturen durchführen können.
- 4.13 Die Aufgrabungen sind mit besonderer Sorgfalt zu verfüllen und vorschriftsmäßig zu verdichten, dabei darf die Rohrlage nicht verändert und die Rohrumhüllung nicht beschädigt werden. Zur Herstellung der Sohle unter freigelegten Gasleitungen ist nur geeigneter, verdichtungsfähiger, steinfreier Boden zu verwenden. Der eingebrachte Boden ist bis 40 cm über Rohrscheitel von Hand zu verdichten. Erst darüber ist der Einsatz von maschinellen Geräten zulässig. Die GVPN kann jederzeit einen Verdichtungsnachweis fordern. Vorgefundenes Trassenwarnband muss in gleicher Lage und Höhe über der Gasleitung wieder eingelegt werden. Neues Trassenwarnband kann bei der GVPN angefordert werden.
- 4.14 Der Grabenverbau darf erst dann entfernt werden, wenn dieser durch das Verfüllen der Baugrube entbehrlich geworden ist.
- 4.15 Die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen - ZTVA-StB 89 - " sind unbedingt zu beachten (Herausgeber und Vertrieb "Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen", Alfred-Schütte-Allee 10, 50679 Köln).

5. Maßnahmen bei Schadensfällen

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Gasgerüche wahrgenommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Baustelle ist zu sperren.
- Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer sind zu unterlassen.
- 5.2 Gasgerüche und durch Erd- und Tiefbauarbeiten beschädigte Gasversorgungsanlagen sowie deren Nebenanlagen (Kabel) sind unverzüglich der GVPN

Telefon: 0 800 / 4267342

oder der Feuerwehr zu melden.

- Ist ein Gaseintritt in Hohlräume zu befürchten, sind in der nächsten Umgebung Schachtabdeckungen von Post- und Abwassersystemen zu öffnen.
- Ist Gasgeruch im Haus wahrnehmbar, sind die Fenster und Türen zu öffnen. Die Feuerwehr und der Entstörungsdienst der GVPN sind sofort zu verständigen.
- Vorhandene Zündquellen sind zu beseitigen (Feuer, Rauchverbot, Schaltverbot für elektrische Leitungen und Geräte).
- Wird bei Baggerarbeiten eine Hausanschlußleitung aus ihrer ursprünglichen Lage gebracht oder auch mechanisch beansprucht, können Schäden an den Installationsanlagen eingetreten sein. Besteht dieser Verdacht, ist sofort der Hauseigentümer oder Mieter sowie der zuständige Rohrnetzmeister der GVPN zu informieren, der eine Überprüfung der HAL vornimmt.
- Werden freigelegte Gasrohrleitungen stark beschädigt, z. B. ausgebrochene Rohrschalen o.ä., ist es zur Begrenzung des Gasaustrittes zweckmäßig, die Schadensstelle sofort mit Boden zu bedecken.
- Das Personal der bauausführenden Firmen hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der GVPN an der Baustelle zu verbleiben.
- **Die Schadensstelle ist weiträumig zu sichern.**

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg



Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
außerdem nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53120

| | | | |
|---------------|--------------------|---------------|------------|
| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Datum |
| 31194-krä/köh | 24.11.2020 | Te. 398/2020 | 17.12.2020 |

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Seebad Ückeritz für den Bereich „Sondergebiet Ferienwohnung Wockninstraße“

Geltungsbereich: Flurstück 130/1 der Flur 1 und Flurstücke 587/2 (tlw.) und 590/15 der Flur 2, Gemarkung Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Unterlagen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Seebad Ückeritz haben wir erhalten. Insbesondere soll der Standort des bestehenden Ferienhauses gesichert werden. Geplant ist aber auch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes „Betreiberwohnhaus“.

Trinkwasser:

Dazu teilen wir Ihnen mit, dass sich vor dem Grundstück in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Bezüglich der Trinkwasserversorgung besteht daher ein Anschlussrecht.

Abwasser:

Die nördliche Wockninstraße der Gemeinde Ückeritz ist durch die Einrichtung für die nicht leitungsgebundene Beseitigung des Abwassers aus nicht öffentlichen abflusslosen Gruben und Kleinkläranlagen erschlossen (dezentral). Die dezentrale Einrichtung umfasst die Entleerung / Abfuhr von Abwasser und Klärschlamm aus den privaten Grundstücksabwasseranlagen sowie deren Behandlung. Die -Kleinkläranlagen Verwaltungsvorschrift- (KKA-VV M-V) legt fest, dass die Behandlung von Schmutzwasser aus Haushalten durch Kleinkläranlagen erfolgen kann. Jedoch entspricht die Entsorgung geschlossener Siedlungen oder **Baugebiete** über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen

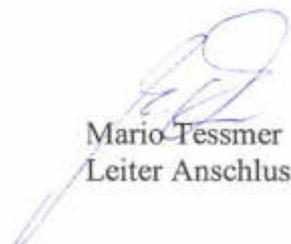
Anforderungen. Mit Erlass des Umweltministeriums vom 22.12.1994 (VIII 600/660 – 5200.0.224) sind die Gemeinden/ Verbände aufgefordert worden, wirkungsvolle ökologisch nachhaltige und wirtschaftliche konzeptionelle Planungen zur Abwasserbeseitigung zu erstellen. Bisher konnte die zentrale leitungsgebundene Abwasserbeseitigung in diesem Bereich der Gemeinde nicht durchgeführt werden. Daher ist der Eigentümer eines nicht öffentlich erschlossenen Grundstückes weiterhin verpflichtet, eine eigene Grundstücksabwasseranlage zu errichten, wenn auf dem Grundstück Abwasser anfällt. Die Genehmigung zum Bau einer Grundstücksabwasseranlage, insbesondere einer Kleinkläranlage erteilt die zuständige Stelle des Umweltamtes (untere Wasserbehörde) beim Landkreis Vorpommern Greifswald. Für die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in ein Gewässer ist vom Einleiter eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz vom 17.12.2020 zum Akz. Te. 397/2020.

Eine Ablehnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Seebad Ückeritz erfolgt nicht. Vielmehr hat die Gemeinde selbst, unter kritischer Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eine Abwägung zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen


Mirko Saathoff
Geschäftsführer


Mario Tessler
Leiter Anschlusswesen



WASSER- UND BODENVERBAND
INSEL USEDOM-PEENESTROM

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“
Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow

Baukonzept Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
Markt 7

17034 Neubrandenburg

Tel. 038377/40578
Fax: 038377/40579

Bearbeiter: **Frau Loist**
E-Mail: **loist@wbv-mv.de**



Ihr Zeichen
31196 -krä/köh
30494 Krä/köh

Ihr Schreiben vom
24.11 2020
24.11 2020

Datum
22.12.2020

Vorhaben:

2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz

Vorhaben:

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ der Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestelltem Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Christiane Loist
Geschäftsführerin

Verbandsvorsteher:
Detlef Wenzel
Geschäftsführerin:
Christiane Loist

Anschrift:
Wasser- und Bodenverband
Insel Usedom-Peenestrom
Am Erlengrund 1 D
17449 Mölschow

Kontakt:
Tel. 38377/40578
Fax 38377/40579
Mail: wbv-moelschow@wbv-mv.de
www.wbv-usedom-peenestrom.de