

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das
Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz in der Fassung von
von 03-2018**

1.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz ist im beigefügten Übersichtsplan (Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan) dargestellt und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	267/9, 268/11, 268/22 (Teilfläche), 268/23 (Teilfläche), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15
Fläche	rd. 17.500 m ²

Das Planänderungs- und Planergänzungsgebiet befindet sich auf der linken Seite der Bundesstraße B 111 hinter der Ampelkreuzung am ALDI-Markt, in Richtung Wolgast, gegenüber der Feuerwehr und erstreckt sich in Richtung Achterwasser, rechtsseitig der Straße Zum Achterwasser bis hinter das Ausstellungszelt der Tonkrieger. Die Flurstücke befinden sich alle in privatem Eigentum.

2.

Der Entwurf der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz von 03-2018, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag, den 02.07.2018 bis Freitag, den 03.08.2018 (jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort bei der Gemeinde Ückeritz unter dem Link „Bekanntmachungen“ eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz unberücksichtigt bleiben.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Städtebauliche Zielsetzung ist eine städtebauliche Neuordnung im Gewerbegebiet und Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines aktiven Museums auf einer Ergänzungsfläche zwischen bestehendem Gewerbegebiet und B 111. Das Museum ist auf der Insel einmalig und soll den Tourismusstandort Ückeritz stärken. Weiterhin sollen mit der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B die Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst werden.

Die Erweiterungsflächen liegen derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist dieser Teil des Plangebietes der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Kavelstücke“ als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9 a BauGB ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren ein 6. Änderungsverfahren aufgestellt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Für das **Schutzgut Mensch** sind keine Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen erkennbar, da im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Kavelstücke“ keine Wohnnutzung stattfindet. Auch landschaftsgebundene Erholungsformen sind hier nicht ausgeprägt. Für die **Schutzgüter Flora/Fauna** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung der Planungen sind Verluste von Biotoptypen zu erwarten, die eine Kompensation erforderlich machen. Für den Bedarf an Ersatzpflanzungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch Pflanzung von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2000,00 EUR (brutto) zu leisten. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hierfür einen Inanspruchnahme des Ökokontos VG 012 „Am Kargberg in Gummlin“ erfolgen muss. Insgesamt werden 7.910,50 KFÄ (m²) abgebucht.

Die Böden im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind durch die vorhandene Bebauung und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich anthropogen überformt und damit von allgemeiner Bedeutung.

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung für das **Schutzgut Wasser** sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B werden durch die nahe Lage zur Ostsee bestimmt. Kennzeichnend sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, erhöhte Windstärken und relativ ausgeglichene Temperaturen. Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Luftgüte besteht jedoch durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 111. Der erheblich belastete Bereich dürfte sich aber auf den unmittelbaren Straßenkörper beschränken. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee können Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Klima/Luft** weitgehend ausgeschlossen werden.

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung ist durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz geprägt. Landschaftsbildprägend sind vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwache, Brachflächen, die Bundesstraße b 111 und die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt. Das **Landschafts- und Ortsbild** des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung ist von allgemeiner Bedeutung. Es ist durch die vorhandene Gewerbenutzung und durch die angrenzende Bundesstraße B 111 vorbelastet, der Ortsrand ist diffus.

Bodendenkmale und Baudenkmale

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden ist im Plangebiet eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Bau- und kunstdenkmale sind im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung nicht vorhanden.

Nach Realisierung der Bauvorhaben ergeben sich mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und Gehölzbestände Veränderungen in der Biologischen Vielfalt des Plangebietes. Es entstehen vorrangig siedlungstypische Biotope mit einer eingeschränkten Vielfalt und Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Auf die Verwendung heimischer Pflanzen und Gehölze wird im Bebauungsplan hingewiesen.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Als Ersatz für geplante Baumfällungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch Pflanzungen von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2.000,00 EUR (brutto) zu leisten. Die Baumfällungen werden von den Grundstückseigentümern kompensiert. Die darüber hinaus erforderliche Kompensation durch Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Der **Kompensationsbedarf von 7.910,50 KFÄ (m²)** kann durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto VG 012 „Am Kargberg in Gummlin“, das sich im Gebiet der Gemeinde Stolpe auf Usedom und hier in Gummlin befindet, ausgeglichen werden.
- Im Ergebnis der Prüfung **des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Durch bauzeitliche Regelungen und spezielle Schutzmaßnahmen für Amphibien im Zuge der Bauausführung (Anordnung von Amphibienschutzzäunen um die Baugruben zu Zeiten der Hauptwanderung) kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen werden.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Landesplanerischen Stellungnahmen vom 07.04.2016 (zur Planungsanzeige) und vom 17.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Dem Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
 - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 11.10.2017 (Beteiligung nach

§ 4 (1) BauGB)

Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- Landkreis Vorpommern - Greifswald von 22.03.2016 (Einzelstellungnahmen der Sachbereiche zur Planungsanzeige) und vom 25.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung grundsätzlich mitgetragen.
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
Die Untere Abfallbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 24.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Der Vorhabenträger hat mit dem Zweckverband vor Beginn der Erschließung einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Art und Ausführung der Trink- und Abwasseranlagen.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 26.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Hinweis, dass Zweifel bestehen, hinsichtlich der Einhaltung der gültigen Lärmschutzwerte im angrenzenden Mischgebiet, durch zusätzliche Schaffung von 70 Stellplätzen. Empfehlung, eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen.
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 06.11.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB), es werden keine Belange berührt.

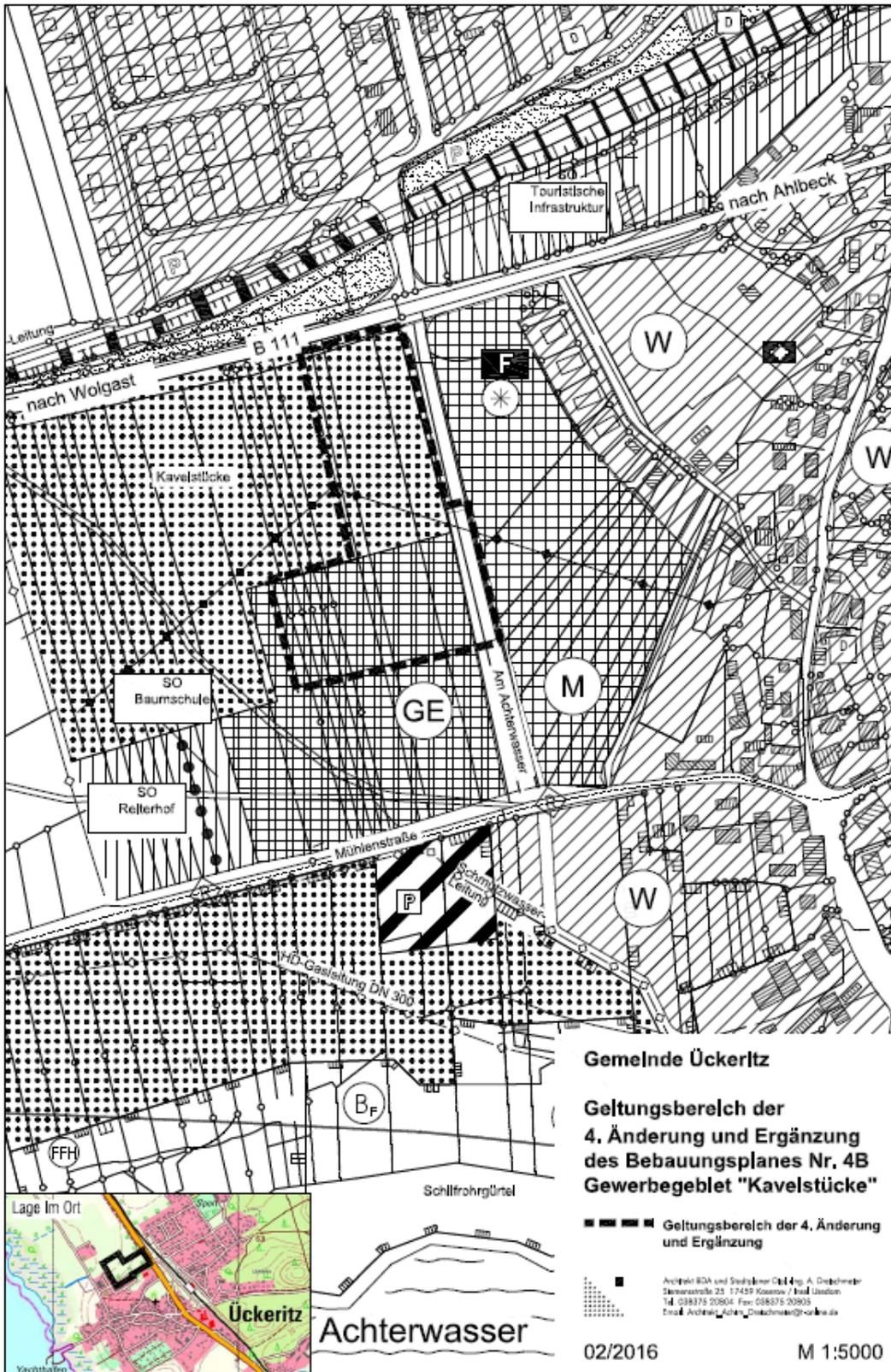
4.

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

Bekanntmachungsvermerk:

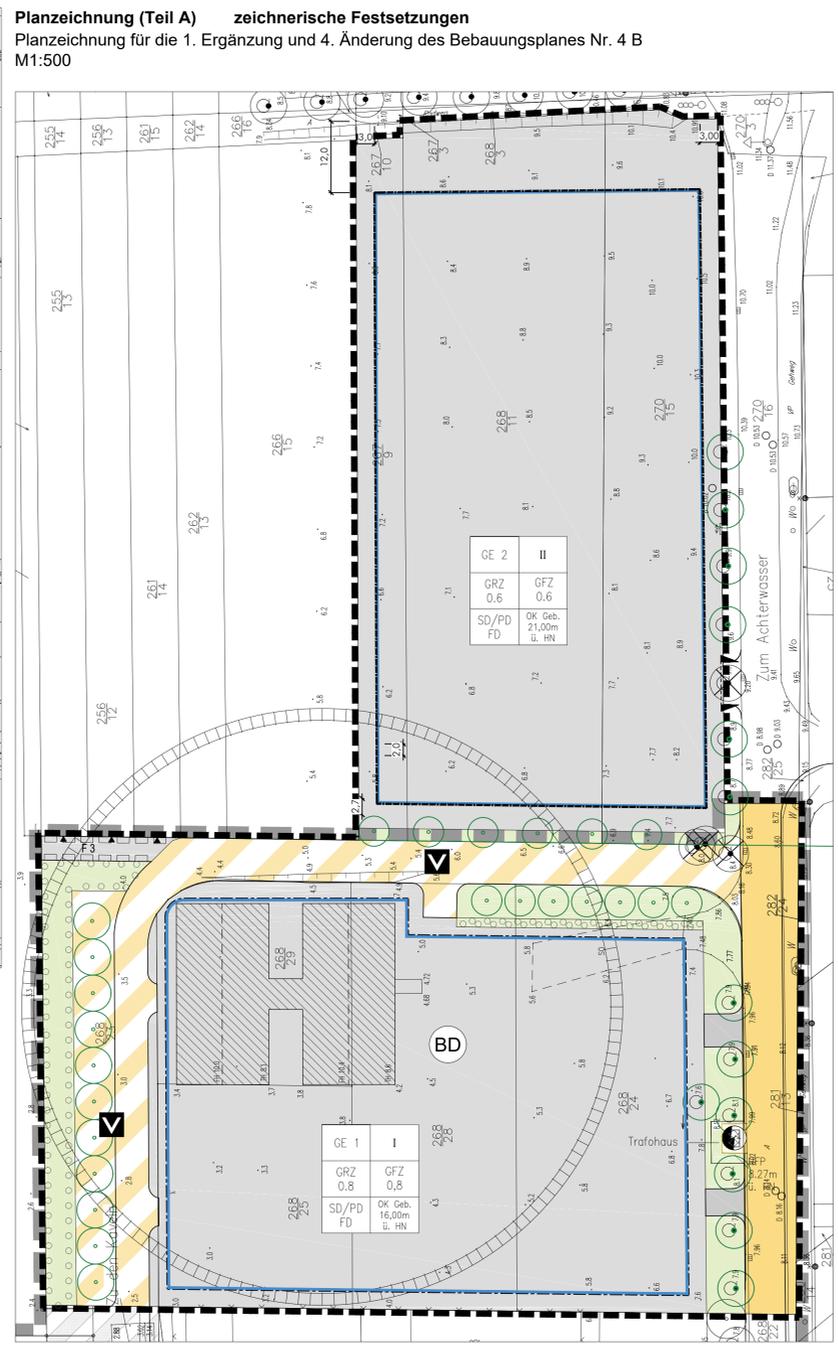
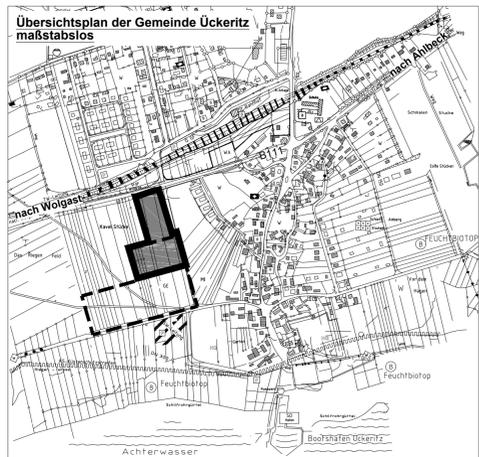
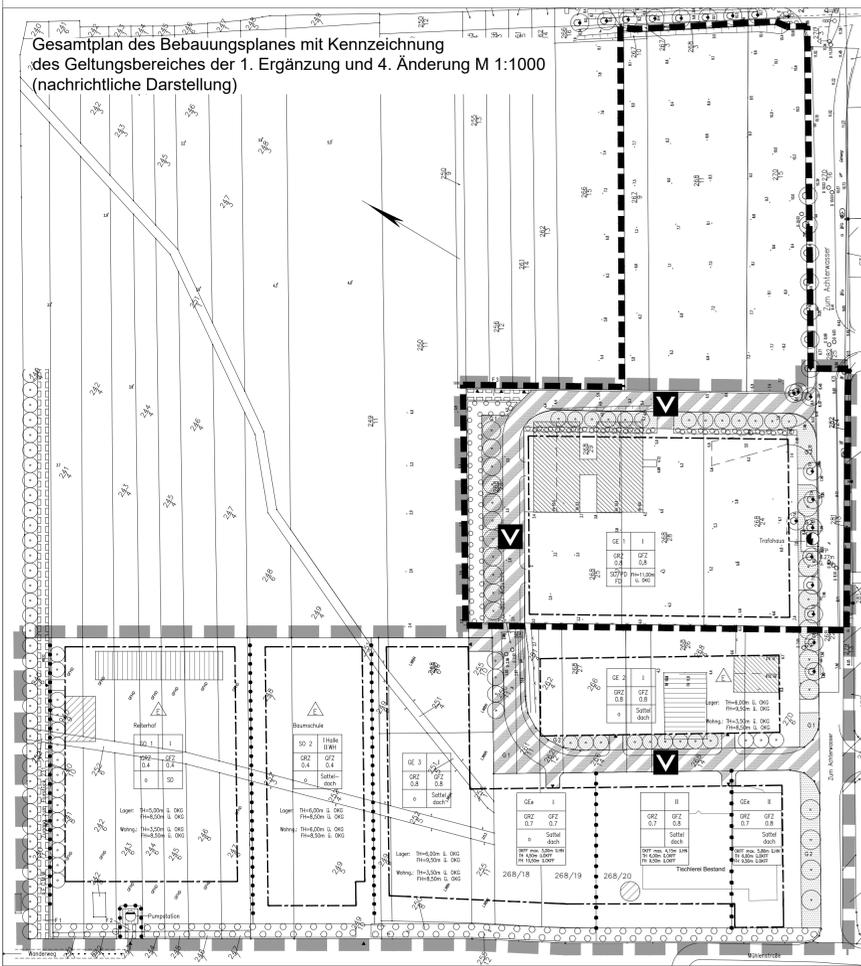
Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 17.05.2018





Zepin
 Zepin
 Fachdienstleiterin Bau

Satzung über die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)**

GE	Gewerbegebiet (§9 BauNVO)
----	---------------------------
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Geb.	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über HN
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

Baugrenze	Baugrenze
SD, PD, FD	Satteldach, Pultdach, Flachdach
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

—	Straßenbegrenzungslinie
■	Straßenverkehrsfläche
▨	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
⊞	verkehrsberuhigter Bereich
∇	Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**

☾	Elektrizität - Trafo
---	----------------------
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

■	Private Grünflächen
---	---------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)**

○	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
●	Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
⊗	zu fallende Bäume
⊙	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Regelungen für den Denkmalschutz**

BD	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal (§9 Abs. 6 BauGB)
----	--
- Sonstige Planzeichen**

F 3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
281	bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern
8.3	Höhen über HN
▨	vorhandene Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
zulässige Dachform	Oberkante Gebäude als Höchstmaß

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind im GE 1
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke.
 Zulässig sind im GE 2 nur:
 Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke.
 Ausnahmeweise können im GE 1 und GE 2 zugelassen werden:
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)**
 In dem GE 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.22 BauGB, § 12 BauNVO)**
 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 1. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße „Zu den Kaveln“) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten elf standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

- Im Bereich der privaten Grünflächen an der Planstraße „Zu den Kaveln“ sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 13 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, SIU 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen sind vollflächig mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu bepflanzen (Pflanzdichte von 1 St./m²). Die nicht mit Sträuchern beplanten privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.
- Für je fünf PKW-Stellplätze ist auf den Baugrundstücken der Baugebiete GE 1 und GE 2 bzw. auf den jeweils angrenzenden privaten Grünflächen ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, SIU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen, wobei die Anpflanzungen von Laubbäumen in den jeweils angrenzenden privaten Grünflächen gem. Punkt 2 angerechnet werden können. Die Baumscheiben sind zu begrünen.
 Die Stellplatzanlage im Baugebiet GE 2 ist durch einen mind. 30,00 m langen und mind. 2,00 m breiten Grünstreifen zu gliedern, auf dem mind. drei der für die Begrünung der Stellplatzanlage festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen sind.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Externer Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB)**
 Der externe Ausgleich wird durch Abbuchung vom Okokonto "Am Kargberg" (bzw. über ein vergleichbares in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ gelegenes Okokonto) in Höhe von 7.644,93 KfA (m²) erbracht.
- Pflanzungen**
 Für die Pflanzungen von Laubbäumen gelten die folgenden Empfehlungen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere		

 Für die Pflanzung von Laubholzsträuchern gelten die folgenden Empfehlungen:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzäpfel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

- Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)**
 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlagigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:
 Die Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumfällungen hat außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 01. August) zu erfolgen. Während der Brutaison kann die Baufeldfreimachung erfolgen, wenn im betreffenden Bereich nachweislich keine Bruten erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB i.Verb. mit §6 LBauO)**
1. Dachform / Dachgestaltung
 In dem Gewerbegebiet sind Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45° sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.
 Dachaufbauten wie Erker, Gauben und Turmhauben können hiervon abweichende Dachneigungen haben.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
 Die nicht überbauten Grundflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Einfriedigungen**
 Einfriedigungen sind nur in sich durchlässiger Bauweise (z.B. Drahtzaun, Stab oder Gitterelemente) mit einer Höhe von max. 2,50m oder als Hecke zulässig.
 Die Einfriedigung bis an die Grundstücksgrenze zulässig, wobei der Abstand zwischen Grundstückseinfriedigung und äußerer Kante der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5m betragen muss.
- Werbeanlagen**
 Eine Dachwerbung ist ausgeschlossen.
 Die Aufstellung von Werbefiguren ist zulässig. Die Höhe der Werbefiguren (z.B. Dinosaurier in Lebensgröße) und sonstiger Werbeanlagen wird auf max. 15,00 m über OK Gelände beschränkt.
- Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen**
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 4 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500 000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
 Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V vom 6.11.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S.12 ff. zul. ges. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVBl. M-V 2006, S. 376) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel
 Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1772, 1731), sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 1 LBAuO M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Ückeritz über die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B Gewerbegebiet "Kavelstücke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- ## Verfahrensvermerk
- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2016 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am 24. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Planungsanzeige**
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 07.09.2019 den Vorentwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B gebilligt und gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zugestimmt.
 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 27.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Usedomer Amtsblatt am 25.10.2017 und auf der Webseite des Amtes Usedom Süd http://www.amtuseedom.de/ortsrecht/bm_uckeritz/bekanntmachung-20171005-1-uckeritz.pdf am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B und die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Abwägungsergebnisse**
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2018 geprüft und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB beschlossen.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Öffentliche Auslegung**
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Usedomer Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

montags, dienstags und mittwochs	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Abwägungsergebnisse**
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Übereinstimmungsvermerk**
 Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
 Seebad Zinnowitz, den (öffentlich best. Vermessungsgenieuer)
 - Satzungsbeschluss**
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Ausfertigung**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Gemeinde Seebad Ückeritz, den (Der Bürgermeister)
 - Bekanntmachung**
 Der Beschluss der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsfassung	
Entwurf für Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	
Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	21-03-17

Gemeinde Seebad Ückeritz Amt Usedom Süd

Satzung über die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz ENTWURF

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 02.07.2018 bis 03.08.2018

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
 Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375 / 20805
 Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 22.02.2016	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97 / 72,4	CAD-Name: 1160205 Ückeritz BP 4B 4.ÄndErPflanzung Entwurf
--------------------------	-------------------	--------------------------	--

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

AMT INSEL USEDOM SÜD

1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“



Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung

Entwurf

03 - 2018

Exemplar für die öffentliche Auslegung
vom 02.07.2018 bis 03.08.2018

1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

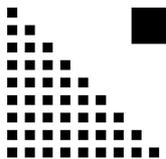
Gemeinde Seebad Ückeritz
Der Bürgermeister

Bäderstraße 5 17459 Ückeritz

c/o Amt Usedom Süd

Markt 7 17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
WEB: www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:

UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49
E-Mail: mailto:kw@umweltplan.de
WEB: <http://www.umweltplan.de>

Inhalt

Teil I Begründung des Bebauungsplanes

1.	Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich und Bestandssituation	Seite 5
3.	Rechtliche Grundlagen	Seite 6
4.	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 7
5.	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 8
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
5.3	Verkehrsflächen	Seite 11
5.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 12
6.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Seite 13
7.	Erschließung	Seite 14
8.	Löschwasser	Seite 15
9.	Regelungen für den Denkmalschutz	Seite 15
10.	Artenschutz	Seite 15
11.	Eingriff in Natur und Landschaft	Seite 16

Teil II Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Teil I Begründung des Bebauungsplanes

1. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz mit der 1., 2. und 3. Änderung ist rechtskräftig. Unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ liegen die Flurstücke 267/9, 268/11 und 270/15.

Ziel ist es, für die o. g. Flurstücke eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen und Planungsrecht für die Errichtung eines aktiven Museums auf der Ergänzungsfläche zu schaffen, welches einmalig auf der Insel Usedom ist und den Tourismusstandort Ückeritz stärken soll. Große positive Auswirkungen werden auch für die Vor- und Nachsaison gesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Museum (Ausstellung der Tonkrieger) kann sich in Ückeritz ein neuer Anziehungspunkt entwickeln, bei dem aufgrund der Lage Nutzungskonflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können.

Das aktive Museum soll direkt an der Bundesstraße B 111 und in geringer Entfernung zum Bahnhof errichtet werden, um möglichst viele Gäste aufmerksam zu machen und diese auf kurzem Wege direkt auf das Gelände zu leiten.

Weiterhin sollen mit der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B die Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst werden. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes sollen im Wesentlichen übernommen werden.

Die Erweiterungsflächen liegen derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist dieser Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 9a BauGB ausgewiesen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung des aktiven Museums ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 ff. BauGB.

2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B umfasst die Flurstücke 267/9, 268/11, 268/22 (Teilfläche), 268/23 (Teilfläche), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz mit einer Fläche von rd. 17.500 m²



Abb. 1 Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B

Der in der Abb. 1 gekennzeichnete Teilbereich 4. Änderung ist Bestandteil des ursprünglichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4B (in der vorliegenden Planzeichnung als GE 1 bezeichnet). Hier befindet sich das Ausstellungszelt des Museums der Tonkrieger mit einem unbefestigten Stellplatz. Die verbleibenden Flächen sind Brachflächen, die in den Sommermonaten temporär genutzt werden (z.B. für die Aufstellung von Hüpfburgen)

Der in der Abb. 1 gekennzeichnete Teilbereich Ergänzung ist zur Zeit ein unbeplanter und ungenutzter Außenbereich.

Das Plangebiet wird über die Straße Zum Achterwasser erschlossen. Hier liegen die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser und Strom.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 111 mit einem straßenbegleitendem Radweg und der parallel verlaufenden Bahntrasse. Nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen. Angrenzend an der südwestlichen Seite liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4A Mischgebiet „Kavelstücke“.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortseingang der Gemeinde Ückeritz an einer sehr exponierten Stelle. Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs ist geprägt durch vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwehrwache, Brachflächen die Bundesstraße B 111 und die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt.

3. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz am 27.01.2016 gefasst.

Die 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B wird nach § 10 ff. BauGB aufgestellt.

4. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes (Ergänzungsfläche) als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 9a) ausgewiesen. Der südwestliche Teilbereich (Änderungsbereich) ist als Gewerbegebiet nach

§ 8 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (6. Änderung).

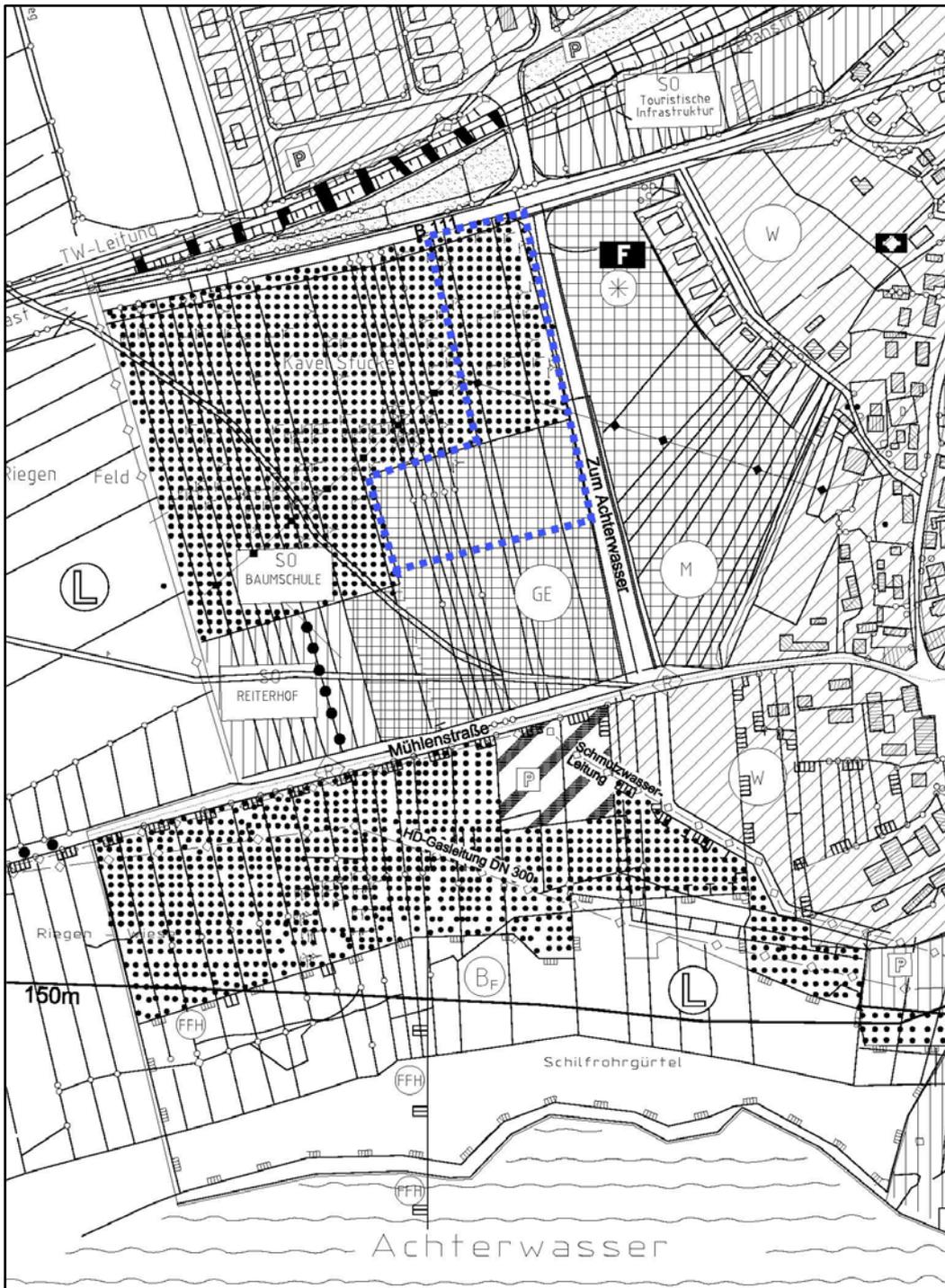


Abb. 2 Ausschnitt aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz

5. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Gemeinde Ückeritz möchte in dem Plangebiet die Errichtung eines aktiven Museums ermöglichen. Ein aktives Museum mit den Themen Biologie, Mensch und Naturwissenschaft besitzt ein Alleinstellungsmerkmal auf der Insel Usedom und wird den Tourismusstandort der Gemeinde Ückeritz stärken. Insbesondere für die Vor- und Nachsaison werden sehr positive Auswirkungen gesehen.

Dabei handelt sich um eine kleinteilige kulturelle Einrichtung, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig ist.

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

Nach jetzigem Planungsstand sind eine Bruttogeschossfläche von rund 1.600 m² sowie rund 70 Besucherstellplätze vorgesehen. Es wird von 30.000 bis 40.000 Besuchern pro Jahr ausgegangen.



Abb. 3 Gestaltungsentwurf Stand 03/2017 (Grafik Vorhabensträger)

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 111 und der angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet Kavelstücke) können wechselseitige Störungen ausgeschlossen werden.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die Lärmbelastung durch die geplante Bebauung im Gewerbegebiet erhöhen wird. Durch die Stellung des geplanten Museumsgebäudes in unmittelbarer Nähe zur B 111 wird es für das angrenzende Mischgebiet sogar eine Lärmabschirmung geben.

Die konkrete Nutzungsfestsetzung (Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke) mit Angaben des Vorhabensträgers zu Erschließung und Stellplatzanlage in der Begründung lassen eine genaue Beurteilung der Auswirkungen zu. Es ist ein Museum geplant, von dem im Gegensatz zu den im südlich angrenzenden Gewerbegebiet möglichen Nutzungen nur sehr geringe Emissionen ausgehen werden. Die Besucher werden zu 100% aus dem fließenden Verkehr der B111 generiert. Hierfür wurde explizit der Standort direkt an der Landesstraße gewählt. Somit kann es nicht zu einer Mehrbelastung kommen.

Von 70 Stellplätzen (geschätzt 70 -140 PkW/Tag) ist keine unzumutbare Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den vorhandenen Straßen zu erwarten. Nachts ergibt sich gar keine Zunahme, da das Museum dann geschlossen ist.

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs ist geprägt durch vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwehrwache, Brachflächen die Bundesstraße B 111 und die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die gewerbliche Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4B ergänzt. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, hier einen baulichen Ortsrand zu entwickeln, der an dieser Stelle sogar den Ortseingang bildet. Dabei werden Flächen genutzt, für die eine verkehrliche und mediale Erschließung bereits vorliegt. Die Bauflächen werden in einem Bereich konzentriert, der bereits gewerblich vorgeprägt ist und aufgrund der Lage keine Störungen schutzbedürftiger Nutzungen hervorbringt.

Wie eingangs beschrieben, gibt es für den Bereich des GE 2 sehr konkrete Nutzungsabsichten des Vorhabensträgers. Diesen Planungsabsichten will die Gemeinde durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und

touristische Zwecke im GE 2 entgegenkommen. Das geplante Museum wird als eine Bereicherung des touristischen Angebotes der Gemeinde gesehen und soll sich am Ortseingang präsentieren. Für das Gebäude hat der Vorhabensträger konkrete Gestaltungsentwürfe vorgelegt, die in den gemeindlichen Gremien Zustimmung gefunden haben.

Andere Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig wären, sind im GE 2 nicht gewollt, da es sich um einen städtebaulich exponierten Standort handelt. Mit der Planung wird der Ortseingang der Gemeinde Ückeritz neu gestaltet. Dieser Ortseingang soll nicht durch Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und sonstige Betriebe oder durch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gebildet werden. Für andere Vorhaben als die festgesetzten kulturellen oder touristischen Einrichtungen soll die Option der eingehenden Prüfung durch die Gemeinde erhalten bleiben.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Zulässig sind im GE 1

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

Zulässig sind im GE 2:

Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und touristische Zwecke.

Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Damit sind sowohl die vorhandenen und geplanten Museumsgebäude (im GE 1 und GE 2) als auch z.B. eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt, die im GE 1 vorgesehen ist, zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Mit der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B werden die Baugrenzen an die bestehende Bebauung durch das Ausstellungszelt angepasst (im Bereich der Flurstücke 268/8 und 268/29, GE 1).

Bei der Festsetzung der Baugrenze ist im GE 2 ein 20m-Abstand von der Bundesstraße (Straßenkante) berücksichtigt.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 im GE 2 bzw. im GE 1 wie bisher mit 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Nrn. 1. und 2. BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GE 1). Im GE 2 wird diese Überschreitung auf 0,7 begrenzt.

Die Gebäudehöhe ist als Oberkante Gebäude (OK Geb.) über HN festgesetzt (vorher über OK Gelände) und beträgt für den nordöstlichen Ergänzungsbereich (GE 2) 21,00 m ü. HN bzw. für den südwestlichen Änderungsbereich (GE 1) 16,00 m ü. HN. Festgesetzt ist eine eingeschossige Bebauung im GE 1 und eine zweigeschossige Bebauung im GE 2.

Die Geschossflächenzahl ist mit 0,8 im GE 1 (wie vorher) und mit 0,6 im GE 2 festgesetzt.

5.3 Verkehrsflächen

Die Lage der Verkehrsflächen wird aus der ursprünglich rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B übernommen. Dies betrifft die festgesetzte verkehrsberuhigte Straße, von der die Zufahrten für die einzelnen Flurstücke im GE 1 abgehen sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich GE 1 festgesetzten Zufahrten von der Straße Zum Achterwasser wurden wegen den angepflanzten Bäumen geringfügig verschoben.

Die Zufahrt für den nordöstlichen Änderungsbereich (GE 2) soll direkt über die Straße „Zum Achterwasser“ erfolgen. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt ist festgesetzt. Dafür muss ein Straßenbaum gefällt werden.

5.4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Die weiteren privaten Grünflächen, die die Grundstücke begrenzen, die geplanten Baumpflanzungen sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die der Begrenzung des Ortsrandes dient, sind aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B übernommen.

Die **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** wurde an die aktuellen Rechtsnormen angepasst.

1. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße „Zu den Kaveln“) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten elf standortgerechte großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

2. Im Bereich der privaten Grünflächen an der Planstraße „Zu den Kaveln“ sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 13 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3. Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot umgrenzten privaten Grünflächen sind vollflächig mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu bepflanzen (Pflanzdichte von 1 St./m²). Die nicht mit Sträuchern bepflanzten privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

4. Für je fünf PKW-Stellplätze ist auf den Baugrundstücken der Baugebiete GE 1 und GE 2 bzw. auf den jeweils angrenzenden privaten Grünflächen ein standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen, wobei die Anpflanzungen von Laubbäumen in den jeweils angrenzenden privaten Grünflächen gem. Punkt 2 angerechnet werden können. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Stellplatzanlage im Baugebiet GE 2 ist durch einen mind. 30,00 m langen und mind. 2,00 m breiten Grünstreifen zu gliedern, auf dem mind. drei der für die Begrünung der Stellplatzanlage festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Pflanzungen

Für die Pflanzungen von Laubbäumen gelten die folgenden Empfehlungen:

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Für die Pflanzung von Laubholzsträuchern gelten die folgenden Empfehlungen:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 86 LBauO

Für die Gestaltung der Fassaden sind keine Festsetzungen getroffen worden, um hier eine weitestmögliche, der Funktion des Gebäudes angemessene Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Aus diesem Grund sind auch bei der Dachform sowohl flachgeneigte Satteldächer als Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Zulässige Dachaufbauten wie Erker, Gauben und Turmhauben können abweichende Dachneigungen aufweisen (ÖBV Nr. 1).

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (ÖBV Nr. 2).

Einfriedungen sollen entlang der Grundstücksgrenze möglich sein, um das Grundstück optimal nutzen zu können (ÖBV Nr. 3). Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedung und äußerer Kante der öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Sie müssen sightdurchlässig sein (z.B. als Drahtzaun, Stab- oder Gitterelemente ausgebildet), die maximale Höhe darf 2,50 m betragen. Hecken sind ebenfalls zulässig.

Das Aufstellen von Werbefiguren ist ausdrücklich zugelassen, z.B. eine lebensgroße Dinosaurierfigur. Die Höhe darf maximal 15,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten (ÖBV Nr. 4).

7. Erschließung

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

Die Verkehrsanbindung für den nordöstlichen Teilbereich (Ergänzungsbereich GE 2) erfolgt über die Straße Zum Achterwasser. Der Bereich für die Ein- und Ausfahrt ist festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser und Strom sowie die Ableitung von Abwasser und Regenwasser sind gesichert und erfolgen über die Straße Zum Achterwasser.

8. Löschwasser

Für das bestehende bereits Gewerbegebiete gibt es eine bestehende Verpflichtung, einen Löschwasserbrunnen zu bauen.

Der Vorhabenträger des neuen Plangebietes erklärt sich bereit, sich an den Kosten hierfür mit 3.000,-€ zu beteiligen.

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

9. Regelungen für den Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal und als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet. Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

10. Artenschutz

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten kann mit Ausnahme von baum- und bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. (siehe hierzu auch Teil II der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung und zu den geplanten Baumfällungen vermieden werden (Durchführung außerhalb der Brutsaison von Vögeln). Diese Vorgaben werden als textliche Festsetzung Nr. 4.5 in die Satzung aufgenommen.

11. Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffen in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Diese Eingriffe und die zum Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ermittelt (Teil 2 der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Plans Nr. 4B bestehen keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt daher über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Es wurde ein Bedarf von 7.644,93 KfÄ Flächenäquivalenten (m²) ermittelt. Die Auswahl des Ökokontos und der Kauf der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss.

Als Ersatz für die geplanten Baumfällungen erfolgen vier Ersatzpflanzungen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv. Für den Bedarf an weiteren fünf Ersatzpflanzungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch eine Pflanzung von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu decken, oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2.000,00 € (brutto) zu leisten (400,00 € brutto für jeden nicht gepflanzten Baum, Bedarf 5 Baumpflanzungen).

Die Baumfällungen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern kompensiert.

Die Kompensationskosten für den zu fällenden Baum auf der künftigen Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 trägt der Vorhabenträger.

Im Fällantrag wird entschieden, in welchem Umfang die Zahlungsoption in Anspruch genommen werden soll.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der geplanten privaten Grünflächen und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können nicht zu Kompensationszwecken herangezogen werden, da diese Pflanzungen als Ergebnis der Bilanzierung zur Ursprungsplanung erfolgen.

Teil II

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemeinde Seebad Ückeritz

1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke"

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Projekt-Nr.: 25363-00

Fertigstellung: März 2018

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: Dipl.-Landschaftsökologin Juliane
Friemel
Dipl.-Ing. Verm. Sabine Spreer

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 38 34/231 11-91
Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2008
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	2
2.1	Methodische Vorgehensweise	2
2.1.1	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	2
2.1.1.1	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes (Biotopfunktion)	2
2.1.1.2	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	4
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Kompensationsmaßnahmen	5
2.1.3	Gesamtbilanzierung	7
2.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	7
2.2.1	Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades	7
2.2.2	Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten	8
2.2.3	Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses	8
2.2.4	Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	8
2.2.4.1	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	9
2.2.4.2	Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust	10
2.2.4.3	Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)	10
2.2.4.4	Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	10
2.2.4.5	Verlust von Grünflächen mit Kompensationsfunktion	11
2.2.5	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes	12
2.3	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)	13
2.4	Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung ...	13
2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen	14
3	Quellenverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bestimmung des Kompensationserfordernisses	2
Tabelle 2:	Bestimmung des Korrekturfaktors auf Grund vorhandener Störungen	3

Tabelle 3:	Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten/Wirkzonen	3
Tabelle 4:	Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet.....	8
Tabelle 5:	Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Versiegelung	9
Tabelle 6:	Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	10
Tabelle 7:	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der entfallenden Rasen- und Strauchflächen einer festgesetzten Grünfläche im Geltungsbereich des B-Plangebietes.....	12
Tabelle 8:	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	12
Tabelle 9:	Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung.....	13
Tabelle 10:	Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes	15
Tabelle 11:	Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung der zu fällenden Bäume	14
--------------	--	----

Anhang

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan	1 : 500

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz plant die 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 4B für das am nordwestlichen Ortsrand gelegene Gewerbegebiet "Kavelstücke".

Die 4. Änderung des B-Plans umfasst die Verlegung einer Grünfläche mit sechs Baumpflanzungen in die geplante Ergänzungsfläche. Diese Verlegung ist erforderlich, da sich die im Gewerbegebiet bereits errichteten Ausstellungshallen mit der im B-Plan festgesetzten, jedoch noch nicht realisierten Grünfläche überschneiden. Die Grünfläche wird von der Südwestseite der Planstraße „An den Kaveln“ an die Nordostseite dieser Straße gelegt.

Die Ergänzungsfläche für das Gewerbegebiet hat einen Umfang von ca. 0,72 ha. Sie befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und liegt hier zwischen dem Gewerbegebiet "Kavelstücke" im Südwesten und der Bundesstraße B 111 im Nordosten. Die Ergänzungsfläche soll gewerblich genutzt werden. Geplant ist die Ergänzung des touristischen Angebots durch die Errichtung einer weiteren Ausstellungshalle.

Das vorliegende Änderungs- und Ergänzungsvorhaben bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) planerisch vor. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs.1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs.2 BNatSchG). Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft besteht für den Planungsträger die Pflicht, die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Fachplan oder in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplanes ist, in Text und Karte darzustellen (§ 17 Abs.4 BNatSchG).

2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 1999) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten.

Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zunächst kurz erläutert. Die eigentliche Bilanzierung des konkreten Vorhabens erfolgt anschließend in Kap. 2.2.

2.1.1 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

2.1.1.1 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes (Biotopfunktion)

1. Stufe: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Jedem von dem Eingriff betroffenen Biotop wird ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Das Kompensationserfordernis leitet sich aus der Werteinstufung des Biotops ab. Für die Werteinstufung des Biotops wird die jeweils höchste Einstufung der Standardkriterien in Ansatz gebracht. Den einzelnen Wertstufen sind jeweils unterschiedlich große Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bestimmung des Kompensationserfordernisses

(LUNG 1999, Anlage 10, Tabelle 2)

Werteinstufung	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0 bzw. < 1	0 - 0,9-fach	Bei der Werteinstufung 0 sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5-fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln.
2	2 - 3,5-fach	
3	4 - 7,5-fach	
4	≥ 8-fach	
		Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotenzial von Biotopen in erheblichem Maße durch vorhandene Störungen (z. B. Verkehrsanlagen) des Raumes beeinflusst wird, müssen die Vorbelas-

tungen bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes macht eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig. Entsprechend des Abstandes des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen lässt sich der Freiraumbeeinträchtigungsgrad und damit der Korrekturfaktor für das Kompensationserfordernis ermitteln (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bestimmung des Korrekturfaktors auf Grund vorhandener Störungen

(LUNG 1999, Anlage 10, Tabellen 4 und 5)

Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FRBG)	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor für das Kompensationserfordernis gemäß Stufe 1
1	≤ 50 m	x 0,75
2	≤ 200 m	x 1,0
3	≤ 800 m	x 1,25
4	> 800 m	x 1,5

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Biotope können unmittelbar oder mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch erhebliche und nachhaltige Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Der Wirkungsfaktor zeigt die Stärke der Eingriffsauswirkungen auf die einzelnen Biotopflächen (vgl. Tabelle 3).

In den Wirkzonen werden nur Biotope mit einer Werteinstufung von ≥ 2 berücksichtigt.

Tabelle 3: Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten/Wirkzonen

(LUNG 1999, Anlage 10, Tabelle 6)

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor
Baukörper/ Baufeld	100 %	1,0
Wirkzone I		
a) Flächen innerhalb des Planbereiches	50 bis 80 %	0,5 bis 0,8
b) Flächen, die der Kompensation dienen	30 bis 70 %	0,3 bis 0,7
c) Flächen außerhalb des Planbereiches	40 bis 60 %	0,4 bis 0,6
Wirkzone II	5 bis 30 %	0,05 bis 0,3

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Fläche des} & & & & & & \text{Kompensations-} \\ \text{betroffenen} & \times & \text{Konkretisiertes biotopbezogenes} & \times & \text{Wirkungsfaktor} & = & \text{flächenäquivalent} \\ \text{Biotops} & & \text{Kompensationserfordernis (Stufe 1, 2)} & & \text{(Stufe 3)} & & \text{(Bedarf)} \end{array}$$

2.1.1.2 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Eine additive Kompensation ist erforderlich, wenn Funktionen mit besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden und diese nicht über die Biotopfunktion multifunktional kompensiert werden können.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume sind unbebaute und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete, die sowohl ökologische als auch landschafts-ästhetische Funktionen erfüllen. Parameter für die Bewertung sind Flächengröße, Kompaktheit, Natürlichkeitsgrad und Strukturdiversität.

Bei der Betroffenheit von besonders wertvollen landschaftlichen Freiräumen:

- Landschaftsschutzgebiete,
- landschaftliche Freiräume der Wertstufen 4, sehr hoch und 3, hoch¹

sind besondere Anforderungen an Art, Lage und Gestaltung der Kompensationsmaßnahmen zu stellen (vgl. LUNG 1999: „Hinweise zur Eingriffsregelung“, S. 99).

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Faunistische Sonderfunktionen sind bei Eingriffen in folgende Funktionszusammenhänge betroffen:

- Eingriffe in Lebensräume gefährdeter Arten mit großen Raumansprüchen
- Eingriffe in definierte faunistische Funktionsbeziehungen gefährdeter und naturraumtypischer Arten sowie Arten mit Indikatorfunktion für wertvolle Biotope oder Biotopstrukturen.

¹ Als Orientierungshilfe dient die Karte der landschaftlichen Freiräume von Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999: Landesweite Analyse und Bewertung landschaftlicher Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow-Gülzow)

Es ist zunächst zu prüfen, ob Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in die Biotoptypen die Kompensation für Eingriffe in faunistische Funktionsbeziehungen gewährleisten kann. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung entsprechender Funktionen erforderlich.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushalts sind in ihrer Eignung, auch Beeinträchtigungen landschaftsästhetischer Funktionen wiederherzustellen, entsprechend anzurechnen. Für danach noch verbleibende nachhaltige und erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind adäquate Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes entsprechend der landschaftsbildtypischen Charakteristik auszuwählen.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Bei betroffenen Funktionen und Werten abiotischer Ressourcen mit besonderer Bedeutung² sind die Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies auf Grund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist. Die Ermittlung des flächenmäßigen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist verbal-argumentativ zu begründen und quantitativ anzugeben.

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt in Analogie zur Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents des Bedarfs. Grundlage bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan. Es werden sämtliche Maßnahmen bilanziert, die zu einer Werterhöhung der in Anspruch genommenen Flächen führen, z. B. Biotopneuschaffung durch die Anlage von Gehölzstrukturen (Hecken) bzw. durch die Pflanzung von Bäumen (vgl. Anlage 11 in „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999).

1. Stufe: Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Grundlage für die Bestimmung der Kompensationswertzahl bildet die Werteinstufung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffs-

² Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG (1999)

regelung“ (LUNG 1999). Dabei werden die Wertigkeiten in Ansatz gebracht, die dem voraussichtlichen Zustand der Flächen nach maximal 25 Jahren entsprechen. Dies führt dazu, dass Zielbiotopie i. d. R. nur im Bereich der Wertstufen 1 und 2 angeordnet werden können. Höhere Wertstufen sind innerhalb von 25 Jahren nur erreichbar, wenn am Ort der grünordnerischen Maßnahme Ausgangsbiotopie vorliegen, die eine Wertstufe ≥ 2 besitzen. In diesen Fällen entspricht die Kompensationswertzahl dem Wertsteigerungsbetrag.

Nach der Bestimmung der Wertstufe des Zielbiotoptyps ist aus der Tabelle 1 die mögliche Spannbreite der Kompensationswertzahl zu entnehmen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines (zwei) der folgenden Kriterien erfüllt ist (sind):

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)³
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen, vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes⁴
- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mindestens 1 ha oder mit einem Vorkommen von besonders gefährdeten Arten
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe: Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Auch bei der Bewertung der Kompensationsflächen muss die Beeinträchtigung durch Störquellen im Umfeld berücksichtigt werden. Relevant sind sowohl vorhandene Störungen durch anthropogene Einrichtungen, als auch Störwirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen werden. Die Wirkungen sind innerhalb einer Störzone von 200 m zu berücksichtigen. In Abhängigkeit vom Abstand der Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen zu vorhandenen bzw. neu entstehenden Störquellen und zu vorbelasteten Bereichen, erfolgt die Festlegung des Wirkungsfaktors (vgl. Tabelle 3).

³ Als Orientierungshilfe dient die Karte der landschaftlichen Freiräume von Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999: Landesweite Analyse und Bewertung landschaftlicher Freiräume in Mecklenburg - Vorpommern - Güstrow-Gülzow)

⁴ vgl. Landschaftspläne, Pflege- und Entwicklungspläne, raumbezogene Gutachten

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Maßnahmen

Das vollständige Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Kompensations-} & & \text{Kompensationswertzahl} & & \text{Leistungsfaktor} & & \text{Kompensationsflächenäquivalent} \\ \text{fläche} & \times & \text{(Stufe 1)} & \times & \text{(Stufe 2)}^5 & = & \text{(Planung)} \end{array}$$

2.1.3 Gesamtbilanzierung

Unter Beachtung der sonstigen Anforderungen an eine funktionsgerechte Kompensation müssen in der Gesamtbilanzierung für die multifunktionale Kompensation die Flächenäquivalente des betroffenen Bestandes und der geplanten Kompensationsmaßnahmen übereinstimmen. In einer zweiten Teilbilanz sind die spezifischen funktionsbezogenen Anforderungen an eine additive Kompensation darzustellen.

2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

2.2.1 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz. Der Geltungsbereich der 4. Änderung betrifft ein bereits teilweise bebautes Gewerbegebietsgrundstück. Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche liegt zwischen dem erwähnten Gewerbegebietsgrundstück im Südwesten, der Ortslage Ückeritz im Südosten, der Bundesstraße B 111 im Nordosten und einer Ackerfläche im Nordwesten. Das Plangebiet liegt damit in keinem landschaftlichen Freiraum im Sinne der HzE, Punkt 2.4.1.

Der Bereich der 4. Änderung befindet sich innerhalb eines rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebietes. Der Bereich der Ergänzungsfläche wird an drei Seiten von Straßen begrenzt (im Osten die Bundesstraße B 111, im Süden die Straße „Zum Achterwasser“ und im Westen durch eine noch nicht realisierte, aber rechtsverbindlich festgesetzte Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes „Kavelstücke“).

Für die Eingriffsbilanzierung wird damit einheitlich ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 mit dem Korrekturfaktor 0,75 angesetzt.

⁵ Leistungsfaktor = 1 – Wirkfaktor

2.2.2 Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten

Im Plangebiet werden sämtliche Biotopflächen, die als Baugebiet umgewandelt werden, als vollständiger Biotopverlust in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

Die Verlegung der Grünfläche stellt keinen Eingriff dar, da die zu verlegende Grünfläche eine Kompensationsfunktion für Eingriffe im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung aufweist und Kompensationsmaßnahmen generell keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Mittelbare Eingriffswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung sind nicht zu erwarten, da dieser Bereich vollständig neu gestaltet wird.

Beeinträchtigungen, die über das Planungsgebiet hinaus wirksam sind, sind aufgrund der angrenzenden Störquellen (B 111, Ortslage Ückeritz, Gewerbegebiet) und des Fehlens von Biotopstrukturen mit einer Wertigkeit ≥ 2 im angrenzenden Ackerland ebenfalls nicht zu erwarten. Entsprechend werden keine Wirkzonen ausgegrenzt.

2.2.3 Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

In der folgenden Tabelle sind die biotopbezogenen Kompensationserfordernisse für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt. Die Ableitung des Kompensationserfordernisses bei Biotoptypen mit der Werteinstufung „-“ erfolgt nach dem Versiegelungsgrad bzw. nach der ökologischen Funktion und der Regenerierbarkeit.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet

Nr.	Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl	Bemerkungen
1	ACL	1	1,0	Intensivacker
7	OSS	-	-	Kanalabdeckung
11	RHK/PER/RHU/PHY	2	2,0	Straßenbegleitgrün
12	PER	1	1,0	Straßenbegleitgrün

2.2.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet GE 1 ist mit 0,8 und für die Ergänzungsfläche GE 2 mit 0,6 festgesetzt.

Weiterhin ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten

werden darf, wobei die maximal zulässige Versiegelung auf 80 % (GE 1) bzw. 70 % (GE 2) begrenzt wird. Für die Bilanzierung ist damit ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 70 % bzw. 80 % zugrunde zu legen.

Für die verbleibenden 20 % bzw. 30 % der Grundstücksflächen wird ein Biotopverlust durch Überbauung angenommen (Anlage von Freianlagen, Grüngestaltung).

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{matrix} \text{Fläche des} \\ \text{betroffenen} \\ \text{Biotops} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{Konkretisiertes biotopbezogenes} \\ \text{Kompensationserfordernis (Stufe 1, 2)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{Wirkungsfaktor} \\ \text{(Stufe 3)} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{Kompensations-} \\ \text{flächenäquivalent} \\ \text{(Bedarf)} \end{matrix}$$

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes (Bedarf) ist in Tabelle 5 und in Tabelle 6 dargestellt. Das in diesen Tabellen aufgeführte konkretisierte Kompensationserfordernis beinhaltet bereits den Korrekturfaktor auf Grund vorhandener Störungen (vgl. Kapitel 2.1.1.1).

2.2.4.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

In der folgenden Tabelle ist die Ableitung des Kompensationserfordernisses für den Biotopverlust mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung) dargestellt.

Tabelle 5: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Versiegelung

Biotoptyp	Fläche gesamt in m ²	zulässige Vers- fläche in m ²	Biotop- wert	Kompensations- erfor- dernis	Zu- schlag Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung	Konkreti- siertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Erweiterung GE 1 südlich der Verkehrsfläche, GRZ 0,8, zulässige Versiegelungsfläche 80%								
PER	298,00	238,40	1	1,0	0,5	0,75	1,125	268,20
<i>Summe:</i>	<i>298,00</i>	<i>238,40</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>268,20</i>
GE 2 nördlich der Verkehrsfläche, GRZ 0,6, zulässige Versiegelungsfläche 70%								
ACL	5.209,00	3.646,30	1	1,0	0,5	0,75	1,125	4.102,09
OSS	5,00	3,50	0	1,0	0,5	0,75	0	0,00
PER	1.787,00	1.250,90	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.407,26
RHK	86,00	60,20	2	2,0	0,5	0,75	1,875	112,88
<i>Summe:</i>	<i>7.087,00</i>	<i>4.960,90</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>5.622,23</i>
Summe								5.890,43

Berechnungsformeln:

Zulässige Versiegelung (Fläche des betroffenen Biotops) x konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

konkretisiertes Kompensationserfordernis = (Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

2.2.4.2 Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust

In der folgenden Tabelle wird die Ableitung des Kompensationserfordernisses für den Biotopverlust mit Funktionsverlust dargestellt.

Tabelle 6: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Fläche gesamt in m ²	zulässige Vers.- fläche in m ²	Biotop- wert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zu- schlag Versie- gelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung	Konkreti- siertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Erweiterung GE 1 südlich der Verkehrsfläche, GRZ 0,8, Anteil nicht überbauter Flächen 20%								
PER	298,00	59,60	1	1,0	0	0,75	0,75	44,70
<i>Summe:</i>	<i>298,00</i>	<i>59,60</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>44,70</i>
GE 2 nördlich der Verkehrsfläche, GRZ 0,6, Anteil nicht überbauter Flächen 30%								
ACL	5.209,00	1.562,70	1	1,0	0	0,75	0,75	1.172,03
OSS	5,00	1,50	0	1,0	0	0,75	0	0,00
PER	1.787,00	536,10	1	1,0	0	0,75	0,75	402,08
RHK	86,00	25,80	2	2,0	0	0,75	1,5	38,70
<i>Summe:</i>	<i>7.087,00</i>	<i>2.126,10</i>					<i>Zwischensumme:</i>	<i>1.612,80</i>
							Summe	1.657,50

Berechnungsformeln:

Fläche Biotopverlust (Fläche des betroffenen Biotops) x konkretisiertes Kompensationserfordernis = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

konkretisiertes Kompensationserfordernis = (Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

2.2.4.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotopbeeinträchtigungen durch mittelbare Eingriffswirkungen sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 2.2.2).

2.2.4.4 Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz. Es kommt somit zu keinen Eingriffen in qualifizierte **landschaftliche Freiräume**.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung als besonderer faunistischer Lebensraum. **Faunistische Sonderfunktionen** sind durch das Vorhaben damit nicht betroffen.

Durch das Vorhaben kommt es auf Grund der ausgleichenden Wirkung des Küstenklimas zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des **Lokalklimas**.

Die Böden im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt (vorhandenes Gewerbegebiet, Ackerland). Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der **Böden**.

Das Landschafts-/Ortsbild im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung besitzt hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit nur eine allgemeine Bedeutung, so dass kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des **Landschaftsbildes** besteht. Der Ortsrand ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung sowie durch den Verkehrskorridor Bundesstraße B 111/Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn geprägt. Da das Gewerbegebiet noch nicht vollständig belegt ist, fehlt eine klare Ortskante. Der Übergang in die freie Landschaft ist diffus. Außerdem besteht eine Sichtverschattung durch die Baumreihe an der B 111.

2.2.4.5 Verlust von Grünflächen mit Kompensationsfunktion

Die vorhandene Ausstellungshalle wurde anteilig in einem Bereich errichtet, der im rechtsverbindlichen B-Plan als Grünfläche festgesetzt ist. Diese Grünfläche hat einen Umfang von 298 m² und umfasst Pflanzgebote für die Anpflanzung von sechs Laubbäumen sowie von 66 m² Strauchfläche. Die nicht mit Sträuchern zu bepflanzende Teilfläche (232 m²) sollte als Rasenfläche gestaltet werden.

Die Pflanzgebote für die Anpflanzung von Laubbäumen werden auf die andere Seite der Planstraße verlegt.

Für die Strauchfläche findet sich im B-Plangebiet keine entsprechende Ersatzfläche.

Die Rasenfläche im Unterstand der geplanten Bäume hat am neuen Standort einen Umfang von 137 m². Es verbleibt ein Defizit an Rasenflächen in einem Umfang von 95 m².

Der Kompensationswert der entfallenden Rasen- und Strauchfläche wird daher wie folgt berechnet und dem Kompensationsbedarf zugeordnet:

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der entfallenden Rasen- und Strauchflächen einer festgesetzten Grünfläche im Geltungsbereich des B-Plangebietes

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe gem. HzE	Kompen- sations- wertzahl	Zuschlag Entsie- gelung	Leistungs- faktor	KFÄ (Planung)
Kompensationswertermittlung der entfallenden Grünfläche im Bereich der Ausstellungshalle						
Grünfläche (Rasenansaat)	95,00	1	1,0	0,0	0,5	47,50
Grünfläche mit Pflanzgebot für Sträucher	66,00	1	1,5	0,0	0,5	49,50
Summe:	161,00					97,00

2.2.5 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Aus der folgenden Übersicht ist der Gesamtbedarf an Kompensationsflächenäquivalenten ersichtlich.

Tabelle 8: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Teilpositionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente), Bezugsgröße = m ²
4.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	5.890,43
4.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.657,50
4.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	-
<i>Teilsumme 1</i>	<i>7.547,93</i>
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	-
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	-
<i>Teilsumme 2</i>	-
4.4 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
4.4 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	-
<i>Teilsumme 3</i>	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/ Luft	-
4.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-
<i>Teilsumme 4</i>	-
4.5 Überplanung einer Grünfläche	97,00
<i>Teilsumme 5</i>	-
Gesamtsumme:	7.644,93

2.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 4B bestehen keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt daher über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Die Auswahl des Ökokontos und der Kauf der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss.

2.4 Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung

In der folgenden Tabelle 9 werden Bedarf und Planung in Form von Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt.

Tabelle 9: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)		Kompensationsflächenäquivalent (Planung)	
Bedarf	7.644,93 KFÄ (m ²)	Öko-Konto	7.644,93 KFÄ (m ²)

Dem Bedarf an 7.644,93 KFÄ (m²) Flächenäquivalenten stehen 7.644,93 KFÄ (m²) Flächenäquivalente der Planung gegenüber. Die Kompensationsquote beträgt damit 100 %. Der Eingriff in die Biotopfunktion ist somit vollständig kompensiert.

2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans sind vier Baumfällungen geplant.

Die Fällung der Bäume Nr. 8b, 9 und 10 (siehe Abbildung 1, Tabelle 11 sowie Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan) ist für die Anbindung der Planstraße „Zum Achterwasser“ erforderlich.

Die Fällung des Baumes Nr. 8a ist zusätzlich für die Anlage einer Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 erforderlich. Eine andere Zuwegung ist nicht möglich, da die zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegene Planstraße erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll. Der Eingriff im Zusammenhang mit der erforderlichen Zufahrt wird auf einen Baum beschränkt und minimiert.

Die folgende Abbildung zeigt die zu fällenden Bäume.

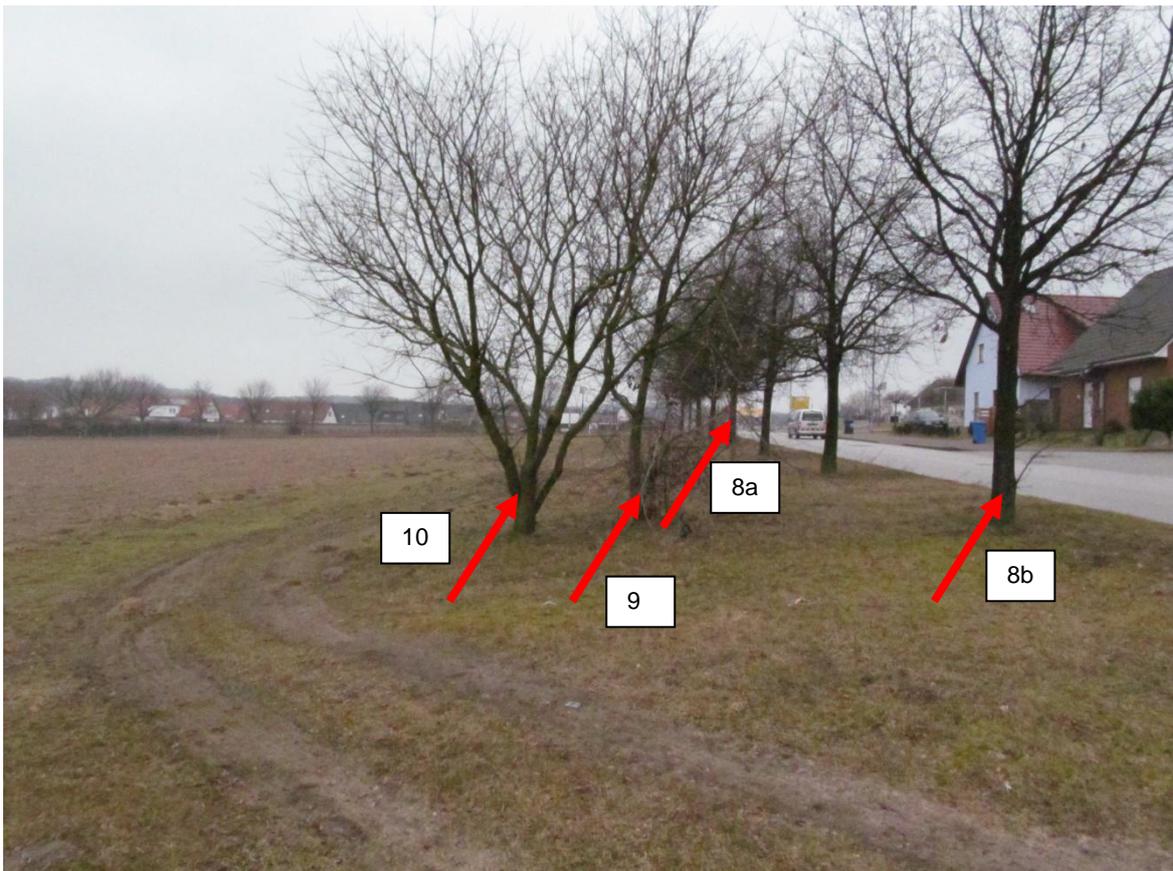


Abbildung 1: Darstellung der zu fällenden Bäume

Die Baumfällungen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass (BaumSchKompE v. 15. Okt. 2007) bzw. Alleenerlass (AlErl M-V v. 18. Dez. 2015) von den jeweiligen Grundstückseigentümern kompensiert. Die Kompensationskosten für den zu fällenden Baum auf der zukünftigen Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 trägt der Vorhabenträger.

Die Kompensation der zwei Baumverluste in der straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume Nr. 8a und 8b) erfolgt gem. Alleenerlass im Verhältnis 1:3 (Baumfällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit oder im Zuge von Bauvorhaben). Von den drei zu kompensierenden Bäumen wird je gefällttem Baum mind. ein Baum gepflanzt. Die nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400,00 € (brutto) je nicht gepflanztem Baum in den Alleenfonds kompensiert.

Ein weiterer Baumverlust (Baum Nr. 10) ist gemäß Baumschutzkompensationserlass, Anlage 1, zu kompensieren (siehe nachfolgende Tabelle). Für die Festlegung der Höhe der Geldzahlung für die nicht in Natur kompensierten Bäume werden aktuelle Kosten für Baumpflanzungen zum Zeitpunkt der Stellung des Fällantrages zugrunde gelegt. Vorläufig werden in Anlehnung an den Alleenerlass für jeden nicht gepflanzten Baum Kosten in Höhe von 400,00 € (brutto) angenommen.

Tabelle 10: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis	Pflanzpflicht	Zahlungsoption
50 cm bis 150 cm	1 : 1	1	-
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2	1	1
> 250 cm	1 : 3	1	2

Die vierte Baumfällung (Baum Nr. 9) betrifft einen Baum, der gem. Baumschutzkompensationserlass nicht kompensationspflichtig ist (Stammdurchmesser < 0,50 m). Da dieser Baum jedoch im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen wurde, ist auch diese Fällung kompensationspflichtig. Aufgrund des geringen Stammumfangs wird ein Kompensationsverhältnis von 1 : 1 angesetzt.

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

Die folgende Tabelle enthält die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Baumfällungen.

Tabelle 11: Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen

Nr. ⁶	Deutscher Name	Botanischer Name	Stamm- durch- messer [cm]	Stammum- fang [cm]	Baum- schutz	Anzahl Ersatz StU 16/18	Zahlungs- option
8a	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	25	80	§ 19	1	2
8b	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	25	80	§ 19	1	2
9	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	15	45	Ausgleichs- pflanzung	1	-
10	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	48	152	§ 18	1	1
Gesamt Kompensationsbedarf für kompensationspflichtige Fällungen						4	5

Kompensation der Baumfällungen

Als Kompensation erfolgen vier Laubbaumpflanzungen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, im Gewerbegebiet GE 2.

Für den Bedarf an weiteren fünf Ersatzpflanzungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch eine Pflanzung von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2.000,00 € (brutto) zu leisten (400,00 € brutto für jeden nicht gepflanzten Baum, Bedarf 5 Baumpflanzungen).

Im Fällantrag wird entschieden, in welchem Umfang die Zahlungsoption in Anspruch genommen werden soll.

Die Festlegung der genauen Höhe der Ausgleichszahlung erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde im Genehmigungsbescheid der Baumfällungen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der geplanten privaten Grünflächen und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können nicht zu Kompensationszwecken herangezogen werden, da diese Pflanzungen als Ergebnis der Bilanzierung zur Ursprungsplanung erfolgen.

⁶ siehe Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

3 Quellenverzeichnis

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3. Güstrow.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. ergänzte und überarb. Aufl. – Heft 2/2013.

BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS (BaumSchKompE), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0 –

SCHUTZ, PFLEGE UND NEUANPFLANZUNG VON ALLEEN UND EINSEITIGEN BAUMREIHEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN (Alleenerlass – AlErl M-V), gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 – 530-00000-2012/016, VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-16

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

AMT USEDOM SÜD

Umweltbericht zur 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 4B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

Gemeinde Seebad Ückeritz
Der Bürgermeister
Bäderstraße 5
17459 Ückeritz

c/o Amt Usedom Süd
Markt 7
17406 Usedom

März 2018

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25
17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-Mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
WEB: www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:

UmweltPlan GmbH Stralsund
Sitz Stralsund
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel.: 03831 61 08-0
Fax: 03831 61 08-49
E-Mail: info@umweltplan.de
WEB: www.umweltplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	2
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3.1	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.3.2	Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen	4
2	Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale	5
2.1.1	Boden.....	5
2.1.2	Wasser	5
2.1.3	Klima/Luft	6
2.1.4	Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt	6
2.1.5	Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung	11
2.1.6	Mensch.....	12
2.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	12
2.1.8	Wechselwirkungen.....	12
2.1.9	Schutzgebiete und –objekte.....	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
2.2.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	13
2.2.2	Auswirkungen auf den Artenschutz.....	15
2.2.3	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	15
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen.....	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
2.6	Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
3	Zusätzliche Angaben	18

3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	18
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)	19
4	Zusammenfassung	19
5	Quellenverzeichnis	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz der 4. Änderung und Ergänzung	2
Tabelle 2:	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B	3
Tabelle 3:	Einstufung der Bewertungskriterien	9
Tabelle 4:	Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope	9
Tabelle 5:	Bestand und Bewertung der Biotope im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung	10
Tabelle 6:	Übersicht über die geplanten Baumfällungen	13
Tabelle 7:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	14

Anhang

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan im Maßstab 1:500

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz plant Baurecht für die Errichtung eines touristischen Erlebnisentrums zu schaffen. Dieses touristische Erlebniszentrum soll am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz und hier zwischen dem Gewerbegebiet „Kavelstücke“ im Südwesten und der dort bereits befindlichen Ausstellung der Tonkrieger sowie der Bundesstraße B 111 im Nordosten gebaut werden.

Der geplante Standort des touristischen Erlebnisentrums ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Künftig soll die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Das geplante touristische Erlebniszentrum soll den Tourismusstandort Ückeritz stärken. Insbesondere werden positive Auswirkungen auch für die Vor- und Nachsaison gesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Ausstellung der Tonkrieger soll sich in Ückeritz ein neuer Anziehungspunkt entwickeln, bei dem aufgrund der Lage Nutzungskonflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können.

Das Erlebniszentrum soll direkt an der Bundesstraße B 111 errichtet werden, um möglichst viele Gäste aufmerksam zu machen und diese auf kurzem Wege direkt auf das Gelände zu leiten.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B im Parallelverfahren.

Da im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst werden sollen, erfolgt im gleichen Verfahren auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B.

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Seebad Ückeritz.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B beschlossen.

Mit der 4. Änderung und Ergänzung werden die folgenden Zielstellungen verfolgt:

- Erweiterung der Gewerbegebietsflächen für die Errichtung eines touristischen Erlebnis zentrums (Gewerbegebiet GE 2, GRZ 0,6, max. zulässige Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %, max. zulässige Höhe der Gebäude 21,00 m ü. HN, entspricht Gebäudehöhen von ca. 14 m über Geländeoberkante), zulässige Nutzungen: Anlagen für kulturelle und touristische Zwecke
- Anpassung des Zuschnitts des Gewerbegebietes GE 1 an ein bereits errichtetes Gebäude (Ausstellungshalle für die Tonkrieger) und damit zusammenhängend Verschiebung einer noch nicht realisierten Grünfläche mit sechs geplanten Baumpflanzungen

Die Flächenbilanz der 4. Änderung und Ergänzung stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenbilanz der 4. Änderung und Ergänzung

Planungen	Umfang
Teilbereich 4. Änderung	9.767 m ²
- Umwandlung Grünfläche in Gewerbegebiet GE 1	298 m ²
Teilbereich Ergänzung	7.224 m ²
- neues Gewerbegebiet GE 2	7.087 m ²
- Grünfläche (als Ersatz für die überplante Grünfläche)	137 m ²
Gesamtfläche der 4. Änderung und Ergänzung	16.974 m²

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.3.1 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Die folgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der wichtigsten fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B.

Tabelle 2: Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Planung
<p>Naturschutz, Eingriffsregelung, Artenschutz</p> <p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sind nachhaltig zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 19 BNatSchG).</p> <p>Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).</p>	<p>Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, einschließlich der Prüfung der Betroffenheit von geschützten Biotopen und streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG.</p>
<p>Biologische Vielfalt</p> <p>Die biologische Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt sind zu erhalten und zu entwickeln (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 2 (1) Nr. 8 BNatSchG).</p>	<p>Die Planung betrifft keinen Standort mit Bedeutung für die biologische Vielfalt (vorhandenes Gewerbegebiet, Ackerfläche, artenarmer Zierrasen).</p>
<p>Bodenschutz</p> <p>Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) Baugesetzbuch: Bodenschutzklausel).</p> <p>Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig</p>	<p>Die vorliegende Planung betrifft ein vorhandenes Gewerbegebiet sowie eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit entsprechend vorbelasteten Bodenverhältnissen.</p>

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Planung
<p>gesichert und wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen in den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG).</p>	
<p>Immissionsschutz Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG).</p>	<p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden eingehalten. Die Überprüfung erfolgt im Zuge der konkreten Vorhabenzulassung. Während der Bauphase werden die allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm beachtet.</p>
<p>Denkmalschutz Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).</p>	<p>Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Das im Geltungsbereich befindliche Bodendenkmal wird im Zuge der Bebauung fachgerecht dokumentiert und geborgen. Zum Schutz bislang unbekannter Bodendenkmale wird der Beginn von Erdarbeiten vier Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigt. Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen werden unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt und mindestens fünf Werktage nach Anzeige in einem unverändertem Zustand erhalten.</p>

1.3.2 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) stellt den Bereich der 4. Änderung und Ergänzung als Tourismusschwerpunktraum dar.

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP 2009) weist keine räumlich konkretisierten Zielstellungen des Umweltschutzes für den Änderungs-/ Ergänzungsbereich aus.

Das Planungsvorhaben ist damit mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

2 Beschreibung und Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

2.1.1 Boden

Bestand

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind nach der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN M-V 1996) sickerwasserbestimmte Sande verbreitet. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch die vorhandene Bebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung vollständig überprägt.

Alllasten sind im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung nicht bekannt.

Bewertung

Die Böden im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind durch die vorhandene Bebauung und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich anthropogen überformt und damit von allgemeiner Bedeutung.

2.1.2 Wasser

Bestand

Im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserflurabstand > 5 bis ≤ 10 m
- Grundwasserdargebot > 10.000 m³/d
- Geschütztheitsgrad ungeschützt
- Grundwasserneubildungspotential 20 bis 25 %

Bewertung

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.3 Klima/Luft

Bestand

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung werden durch die nahe liegende Ostsee bestimmt. Kennzeichnend sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, erhöhte Windstärken und relativ ausgeglichene Temperaturen.

Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Luftgüte besteht jedoch durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 111. Der erheblich belastete Bereich dürfte sich aber auf den unmittelbaren Straßenkörper beschränken.

Aufgrund seiner küstennahen Lage besitzt der Bereich der 4. Änderung und Ergänzung eine gute Durchlüftung.

Bewertung

Die Ostsee ist für die lokalklimatischen Verhältnisse von besonderer Bedeutung.

Im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung sind keine Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft vorhanden. Die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse werden durch die nahe liegende Ostsee dominiert.

2.1.4 Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt

Bestand

Die Kartierung der Biotope erfolgte am 02.03.2016. Die Darstellung der kartierten Biotope erfolgt im Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan im Maßstab 1:500 (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Die im Untersuchungsgebiet verbreiteten Biotope werden nachfolgend - geordnet nach den Obergruppen gem. LUNG 2013 - beschrieben.

Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Alleen und Baumreihen

- **BBA:** Älterer Einzelbaum (§)
- **BBJ:** Jüngerer Einzelbaum
- **BRG:** Geschlossene Baumreihe (§)

Eine geschlossene Baumreihe (**BRG**) aus jungen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) säumt die Straße 'Zum Achterwasser' im Gewerbegebiet. Die Baumreihe wurde vermutlich im Zuge des Straßenbaus gepflanzt. Nordwestlich der Baumreihe stehen auf Höhe der

Trafostation (Biotop 7) und der Einfahrt zur Terrakotta-Armee-Ausstellung drei Einzelbäume (**BBA, BBJ**) (Biotope 9,10 und 14).

Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen

- **RHK:** *Ruderal Kriechrasen*

Als ruderale Kriechrasen (**RHK**) werden gräserdominierte Biotope bezeichnet, die in der Regel keiner Nutzung unterliegen. Zu diesen Biotopen zählen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung vor allem die rasigen Säume entlang der B 111.

Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope

- **ACL:** *Lehm- bzw. Tonacker*
- **ABO:** *Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger*

Bei den Lehm- bzw. Tonäckern (**ACL**) handelt es sich um intensiv genutzte Ackerstandorte. Die Ackerkultur im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung konnte auf Grund der Jahreszeit nicht identifiziert werden. Nordwestlich an das Gelände der Terrakotta-Armee-Ausstellung grenzt eine Ackerbrache (**ABO**), die von Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) dominiert wird.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- **PER:** *Artenamer Zierrasen*
- **PEU:** *Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation*

Zierrasen (**PER**) werden durch häufige Pflege kurzrasig gehalten und sind von Gräsern dominiert. Alle rasigen Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind als artenarme Zierrasen anzusprechen. Südlich und westlich der Terrakotta-Armee-Ausstellung hat sich im letzten Sommer ein "Hüpfburgenland" befunden. Der Zierrasen unter den Hüpfburgen war durch diese Nutzung abgestorben. Die entstandenen 'Flecken' sind aktuell von einer Flur aus Vogelmiere (*Stellaria media*) bewachsen und stellenweise noch immer vegetationsfrei. Die ehemaligen Standorte der Hüpfburgen sind den Freiflächen mit Spontanvegetation (**PEU**) zuzuordnen.

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

- **OVL:** Straße
- **OVF:** Versiegelter Rad- und Fußweg
- **OVU:** Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- **OIG:** Gewerbegebiet
- **OSS:** Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

Bei den hier aufgeführten Biotopen handelt es sich um naturferne anthropogen geschaffene Biotope. Die Straße 'Zum Achterwasser', an deren südöstlichen Rand ein versiegelter Fußweg (**OVF**) verläuft, wird als Straße (**OVL**) erfasst. Die Einfahrt zur Terrakotta-Armee-Ausstellung ist teilweise mit Schotter befestigt und als teilversiegelter Wirtschaftsweg (**OVU**) anzusprechen. Als Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (**OSS**) sind eine Trafostation und Kanalabdeckungen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung kartiert. Die Ausstellungsräume der Terrakotta-Armee sind ein mobiles Wellblech-Gebäude, welches kein Fundament und keine sanitären Anschlüsse besitzt. Da es Teil des Gewerbegebietes ist, wurde das Wellblech-Gebäude als **OIG** kartiert.

Bewertung

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE LUNG M-V 1999) die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit,
 - Gefährdung/Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD,
- herangezogen.

Die **Regenerationsfähigkeit (R)** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biototyps erfolgt die Einschätzung einer Wertstufe.

Die Bewertung der **Gefährdung (G)** findet auf Grundlage der "Roten Liste der Biotoptypen" entsprechend des regionalen Gefährdungsgrades der Biotope statt. Die Gefährdung eines Biotops ist abhängig von der natürlich oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen. Berücksichtigt wird bei der Bewertung auch das Vorkommen seltener und bedrohter Pflanzenarten in den Biotoptypen.

Die Einschätzung der Kriterien wird für jedes Biotop anhand der Wertstufen 0 (nachrangig/ sehr gering) bis 4 (sehr hoch) vorgenommen. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

Tabelle 3: Einstufung der Bewertungskriterien

Bewertung / Wertstufe	Regenerationszeit (R)	Gefährdung (G)
nachrangig (n) / sehr gering – 0	- (keine Einstufung sinnvoll)	nicht gefährdet / Einstufung nicht sinnvoll
gering (g) – 1	1-25 Jahre	potenziell gefährdet; im Rückgang, Vorwarnliste
mittel (m) – 2	26-50 Jahre	gefährdet
hoch (h) – 3	51-150 Jahre	stark gefährdet
sehr hoch (sh) – 4	> 150 Jahre	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher beschriebenen Kriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Tabelle 4: Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Biotope

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
0	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Eine zusammenfassend Beschreibung und Bewertung aller im Vorhabenbereich vorgefundener Biotoptypen erfolgt in der nachfolgenden Tabelle 5.

Tabelle 5: Bestand und Bewertung der Biotope im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung

Nr.	HC ¹	NC/ ÜC	Bezeichnung Biotoptyp	§ ²	Bewertung ³		
					R	G	Gesamt
1	ACL	-	Lehm- bzw. Tonacker	-	1	1	1 (gering)
2	OVL	-	Straße	-	-	-	0 (nachrangig)
3	OVU	-	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-	-	0 (nachrangig)
4	OIG	-	Gewerbegebiet	-	-	-	0 (nachrangig)
5	OVF	-	Versiegelter Rad- und Fußweg	-	-	-	0 (nachrangig)
6	ABO	-	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	-	1	1	1 (gering)
7	OSS	-	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	-	-	0 (nachrangig)
8	BRG	-	Geschlossene Baumreihe aus Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>); Umfang = 80 cm	§ 19	3	2	3 (hoch)
9	BBJ	-	Jüngerer Einzelbaum; Kirschkirsche (<i>Prunus cerasifera</i>); Umfang = 45 cm	-	1	1	1 (gering)
10	BBJ	-	Jüngerer Einzelbaum; Kirschkirsche (<i>Prunus cerasifera</i>); Umfang = 152 cm	§ 18	1	1	1 (gering)
11	RHK	-	Ruderaler Kriechrasen	-	1	2	2 (mittel)
12	PER	-	Artenarmer Zierrasen	-	-	1	1 (gering)
13	PEU	-	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	-	1	1	1 (gering)
14	BBA	-	Älterer Einzelbaum; Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>); Umfang = 115 cm	§ 18	4	3	4 (sehr hoch)

Fauna

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung bietet der heimischen Fauna insgesamt nur geringe Habitatpotentiale. Das Plangebiet stellt sich als Restfläche zwischen einer vorhandenen Gewerbebebauung, dem nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz und

¹ HC – Hauptcode, NC – Nebencode, ÜC - Überlagerungscode

² Schutzstatus nach NatSchAG M-V

³ Kategorien: R = Regenerationszeit, G = Gefährdung, V = Struktur- und Artenvielfalt, N = Naturnähe; inhaltliche Bewertung: 0 = nachrangig, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

der Bundesstraße B 111 dar. Es ist lediglich ein Vorkommen von siedlungstoleranten und wenig störanfälligen boden- und baumbrütenden Vogelarten zu erwarten.

Daten zum Vorkommen von Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Es gibt auch keine Hinweise zum Vorkommen von besonderen Tierarten.

Biologische Vielfalt

Die drei Ebenen der Biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) wurden, soweit sie für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und über eine Analyse potentieller Habitats ausgewählter Tiergruppen erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Analyse potentieller Habitats von Tierarten ausgewählter Tiergruppen. Die Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt der Flora genügt in der Regel über die Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“. Ist jedoch mit dem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten zu rechnen, kann eine selektive Bestandsaufnahme für ausgewählte Standorte beispielsweise über Vegetationsaufnahmen durchgeführt werden.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Plangebiet. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die am Anfang des Kapitels 2.1.4 stehende Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

2.1.5 Landschaftsbild/Natürliche Erholungseignung

Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung ist durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz geprägt. Landschaftsbildprägend sind vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwehrrache, Brachflächen, die Bundesstraße B 111 und die Gleisanlagen der

Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt.

Bewertung

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung ist von allgemeiner Bedeutung.

Es ist durch die vorhandene Gewerbenutzung und durch die angrenzende Bundesstraße B 111 vorbelastet. Der Ortsrand ist diffus.

2.1.6 Mensch

Bestand

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung findet keine Wohnnutzung statt. Auch landschaftsgebundene Erholungsformen sind in diesem Bereich nicht ausgeprägt.

Als touristische Angebote sind eine Terrakotta-Armee-Ausstellung und ein Hüpfburgenland vorhanden.

Die nächst liegende Wohnnutzung erfolgt südlich angrenzend in einem Mischgebiet.

Bewertung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung ist für die Wohnfunktion und für landschaftsgebundene Erholungsfunktion ohne Bedeutung.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung befindet sich eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal.

Bau- und Kunstdenkmale sind im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB zu berücksichtigen.

2.1.9 Schutzgebiete und –objekte

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung befindet sich im Naturpark „Insel Usedom“.

Die nächst gelegenen, internationalen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung. Es handelt sich dabei um das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401) und das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302).

Das nächst gelegene, nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (L 82).

Die junge Baumreihe an der Straße „Zum Achterwasser“ ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Weiterhin sind zwei Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die 4. Änderung und Ergänzung schafft die planerischen Voraussetzungen für die Versiegelung von weiteren naturhaushaltswirksamen Bodenflächen. Betroffen sind ausschließlich Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere ist ein Verlust von Ackerflächen (ACL), Zierrasenflächen (PER) und ruderalem Kriechrasen (RHK) zu bilanzieren. Betroffen sind ausschließlich Biotop mit einer naturschutzfachlich relativ geringen Bedeutung und einem sehr eingeschränkten Lebensraumpotential für die heimische Fauna.

Weiterhin gehen vier Bäume verloren (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 6: Übersicht über die geplanten Baumfällungen

Nr.	Baumart	BHD	Schutz
8a	Stiel-Eiche	80 cm	§ 19
8b	Stiel-Eiche	80 cm	§ 19
9	Kirschpflaume	45 cm	Ausgleichspflanzung
10	Kirschpflaume	152 cm	§ 18

BHD: Brusthöhendurchmesser

Schutz: Gesetzlicher Schutz nach § 18 bzw. 19 NatSchAG M-V

Die Fällung der Bäume Nr. 8b, 9 und 10 ist für die Anbindung der Planstraße „Zum Achterwasser“ erforderlich. Die Fällung des Baumes Nr. 8a ist zusätzlich für die Anlage einer Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 erforderlich. Eine andere Zuwegung ist nicht möglich, da die zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gelegene Planstraße erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden soll. Der Eingriff im Zusammenhang mit der erforderlichen Zufahrt wird auf einen Baum beschränkt und minimiert.

Für das Landschaftsbild ist eine Veränderung der Ortsansicht aus Richtung Zinnowitz zu bilanzieren. Betroffen ist jedoch kein hochwertiger, harmonischer Ortsrand, sondern ein Bereich mit bereits bestehender Gewerbebebauung im direkten Umfeld der Bundesstraße B 111 und der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Durch eine Baumreihe an der B 111 besteht eine eingriffsmindernde Wirkung durch Sichtverschattung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als weniger erheblich bewertet.

Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.

Tabelle 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen im Zuge der Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen (ca. 0,59 ha) 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion durch Flächenversiegelungen im Zuge der Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen (ca. 0,59 ha) 	●●
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Pflanzen/Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von vier Bäumen, davon zwei Stiel-Eichen einer jüngeren Baumreihe an der Straße „Zum Achterwasser“ (BRG) und zwei Kirschkirschen (BBJ) Verlust von Ackerflächen (ACL), artenarmen Zierrasenflächen (PER) und kleinflächig von ruderalem Kriechrasen (RHK) durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen (ca. 0,74 ha) 	●●
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der Ortsansicht aus Richtung Zinnowitz kommend (die Ortsansicht ist geprägt durch ein Gewerbegebiet, zwei Einzelhandelsbetriebe sowie durch den Verkehrskorridor gebildet aus der Bundesstraße B 111 und den Gleisanlagen der UBB; durch eine Baumreihe an der B 111 besteht eine Sichtverschattung für den Standort der geplanten neuen Ausstellungshalle) 	●
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust eines Bodendenkmals 	●●
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● weniger erheblich - nicht erheblich + positive Auswirkungen

2.2.2 Auswirkungen auf den Artenschutz

Bebauungspläne sind grundsätzlich nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Bei der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen ist aber zu beachten, dass damit Handlungen vorbereitet werden können, die sehr wohl artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können. Bebauungspläne sind daher vorsorglich so zu gestalten, dass die vorbereiteten Planungen bei ihrer späteren Umsetzung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung bietet artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nur ein sehr eingeschränktes Habitatpotential. Als artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet lediglich boden- und baumbrütende Vogelarten zu erwarten. Um eine Zerstörung von Nestern, Gelegen und/oder eine Tötung von flugunfähigen Nestlingen zu vermeiden, werden die Baumfällungen und die Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 15.03. bis 01.08.) durchgeführt. Alternativ kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutsaison von Vögeln erfolgen, sofern im betreffenden Bereich nachweislich keine Bruten erfolgen. Über Ausnahmen wird die untere Naturschutzbehörde entscheiden. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich bei den eventuell betroffenen Arten aufgrund der Vorbelastung des Standortes nur um siedlungstolerante und wenig störanfällige Arten handeln könnte, die im Umfeld des Plangebietes genügend Ausweichhabitate finden würden.

Unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahme (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von baum- und bodenbrütenden Vogelarten) ist somit nicht zu erwarten, dass mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Handlungen vorbereitet werden, die bei ihrer Ausführung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen werden.

2.2.3 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Schutzgebiete (keine Überlagerung, Entfernung zu den nächst gelegenen internationalen Schutzgebieten ca. 300 m, Lage in einem vorbelasteten Bereich zwischen Gewerbebebauung, Ortsrand und Bundesstraße B 111).

Es ist eine Fällung von zwei Bäumen einer nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Baumreihe an der Straße „Zum Achterwasser“ und die Fällung eines nach § 18 geschützten Einzelbaumes zu bilanzieren.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 4. Änderung müssten die Ausstellungshallen versetzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Ergänzung wird der entsprechende Bereich auch weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Zierrasenflächen würden weiterhin bestehen bleiben. Fällungen in der straßenbegleitenden Baumreihe wären nicht erforderlich.

Insgesamt würden sich in dem betreffenden, erheblich anthropogen geprägten Bereich keine hochwertigen Tier- und Pflanzenlebensräume entwickeln können.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Durchführung der Baumfällungen und der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit 15.03. bis 01.08., über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde)

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Lagerung von Oberböden während der Bauphase und Wiederverwendung im Baugebiet entsprechend den Vorgaben des § 202 BauGB

Denkmalschutzrechtliche Maßnahmen

- im Bereich des Bodendenkmals vor Baubeginn Durchführung von archäologischen Prospektionen zwecks Bergung und Sicherstellung kulturhistorischer Zeugnisse

Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen

- Einhaltung der Pflichten der Betreiber und der Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gem. §§ 22 und 23 des BImSchG; insbesondere sind die Anlagen so zu errichten, dass erstens schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und

zweitens die nach dem Stand der Technik unvermeidbaren schädlichen Umweltwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden

- Einhaltung der Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft – bzw. zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern – Geruchsmissions-Richtlinie M-V
- insbesondere hinsichtlich der haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) Einhaltung der in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte
- während der Bauphase Einhaltung der Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie der Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellsten Fassung

Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 4B erfolgen als Ersatz für die geplanten Baumfällungen vier Ersatzpflanzungen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, Für den Bedarf an weiteren fünf Ersatzpflanzungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch eine Pflanzung von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2.000,00 € (brutto) zu leisten (400,00 € brutto für jeden nicht gepflanzten Baum, Bedarf 5 Baumpflanzungen⁴). Die Baumfällungen werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern kompensiert. Die Kompensationskosten für den zu fällenden Baum auf der künftigen Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 trägt der Vorhabenträger.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine Möglichkeiten für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion erfolgt daher über die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Die Auswahl des Ökokontos und der Kauf der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss. Insgesamt besteht ein Bedarf an 7.644,93 Flächenäquivalenten (m²).

⁴ Die genaue Festlegung der Höhe der Ausgleichszahlung erfolgt durch die UNB im Genehmigungsbescheid der Baumfällungen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentliches Planungsziel der 4. Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits errichteten Ausstellungshallen im Gewerbegebiet GE 1. Die 4. Änderung befasst sich damit mit der Ordnung der Nutzungen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes dient der Ergänzung der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur im Plangebiet (Hüpfburgenland, Ausstellungshallen). Aufgrund der sensiblen und tourismusrelevanten landschaftlichen Gegebenheiten bestehen im Gebiet der Gemeinde Seebad Ückeritz keine alternativen Standorte für Gewerbebebauungen mit vergleichbaren Standortvorzügen (vorbelasteter Bereich mit geringer Bedeutung als Lebensraum für die heimische Fauna und Flora sowie mit geringer Bedeutung für den Tourismus).

Es bestehen damit grundsätzlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

2.6 Zusammenfassende Bewertung der potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die geplante Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Die zu erwartende Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen und der Verlust von Ackerflächen, Zierrasen und ruderalem Kriechrasen sind kompensierbar.

Die geplanten Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen kompensierbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erfassung der Biotope im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung erfolgte im März 2016 eine flächendeckende Biotopkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurden aktuelle Luftbilder und der Vermessungsplan genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Für jeden Standort wurden ein Hauptcode und soweit erforderlich ein oder mehrere Nebencodes vergeben. Mosaikartig miteinander verzahnte oder funktional miteinander im Zusammenhang stehende und nicht getrennt erfassbare Biotope wurden zu Biotopmosaikern zusammengefasst, wobei der wertbestimmende Biotoptyp als Hauptcode angegeben wurde. Die Reihenfolge bei der Vergabe von Nebencodes richtete sich nach den Flächenanteilen.

Zur Erfassung der Fauna des Plangebiets erfolgte eine Potentialabschätzung auf der Grundlage vorhandener Daten und der Vorortbegehung im Zuge der Biotopkartierung.

Darüber hinaus wurden für sämtliche Schutzgüter die bei den zuständigen Behörden vorhandenen umweltbezogenen Daten abgefragt und die entsprechende Fachliteratur ausgewertet.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Kontrolle der Ausschlussfrist für Baumfällungen während der Brutsaison von Vögeln

4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz plant eine weitere Änderung und Ergänzung des Gewerbegebietes „Kavelstücke“. Zu diesem Zweck wird die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4B aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung hat einen Umfang von ca. 1,69 ha.

Die 4. Änderung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits errichteten Ausstellungshalle (Anpassung einer Baugrenze und Verlegung einer privaten Grünfläche). Die Ergänzung dient der Erweiterung der touristischen Infrastruktur im Gemeindegebiet. Es soll Baurecht für die Errichtung einer weiteren Ausstellungshalle geschaffen werden.

Der Bereich der 4. Änderung wird von einer Ausstellungshalle und von Zierrasen eingenommen. Der Bereich der Ergänzung umfasst Ackerflächen, Zierrasenflächen und ruderalen Kriechrasen.

Aufgrund der intensiven gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet keine Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit besonderer Bedeutung ausgeprägt. Insbesondere die Bodenverhältnisse sind durch

die intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich überprägt. Die Ortsansicht ist im betreffenden Bereich bereits durch gewerbliche Bebauungen geprägt.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Tierarten kann mit Ausnahme von baum- und bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die geplante Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartende Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen (ca. 0,59 ha) und der Verlust von Ackerflächen, Zierrasen und ruderalem Kriechrasen (ca. 0,74 ha) sind kompensierbar. Die geplanten Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen kompensierbar. Die vorhandene Baumreihe an der B 111 mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Sichtverschattung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung und zu den geplanten Baumfällungen vermieden werden (Durchführung außerhalb der Brutsaison von Vögeln).

Die Kompensation der Eingriffe in die Boden- und Biotopfunktion erfolgt durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (7.644,93 KFÄ m²).

Die vier Baumfällungen werden durch Baumpflanzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sowie durch eine Ausgleichszahlung in den Alleenfonds M-V kompensiert (mind. drei Ersatzpflanzungen sowie für fünf weitere Baumpflanzungen Wahlmöglichkeit einer Kompensation in Natur durch Pflanzung bzw. einer Ausgleichszahlung).

5 Quellenverzeichnis

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999):

Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3. Güstrow.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013):

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013



Gemarkung Ückeritz
Flur 2

Naturpark 5
"Insel Usedom"

Legende

- Bestand**
Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)
 ●●●●● Alleen und Baumreihen, Einzelbäume und Baumgruppen
 BRG §19 Geschlossene Baumreihe
 ● §18 Älterer Einzelbaum
 BBJ Jüngerer Einzelbaum

- Staudensäule, Ruderalfluren und Trittrassen (R)**
 RHK Ruderaler Kriechrasen

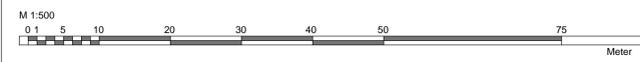
- Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (A)**
 ACL Lehm- bzw. Tonacker
 ABO Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger

- Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)**
 PER Artenarmer Zierrasen
 PEU Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation

- Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)**
 OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
 OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
 OVL Straße
 OIG Gewerbegebiet
 OSS Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage

- Legendarstellung der Hauptcodes**
 WYG Hauptcode
 § 18 gesetzlich geschützte Bäume (§18 NatSchAG M-V)
 § 19 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe (§19 NatSchAG M-V)
 ① Nummer Biotopcode

- Sonstige Darstellungen**
 [Dashed Box] Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung
 [Purple Line] Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 [Red Hatched Box] 1.Ergänzung des B-Plans - Umwandlung in Gewerbegebiet
 [Green Hatched Box] 1.Ergänzung des B-Plans - Umwandlung in Grünfläche mit 6 Baumpflanzungen
 [Red X Hatched Box] 4.Änderung des B-Plans - Umwandlung in Gewerbegebiet, Verlegung der Grünfläche mit 6 Baumpflanzungen
 [Green Circle] Baumfällung



Index	Datum	Geändert	Art der Änderung	Geprüft

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd



UmweltPlan GmbH Stralsund
 Hauptsitz: Tribseer Damm 2 · 18437 Stralsund · Tel. 03831/6108-0 · Fax -49
 Niederlassung: Speicherstraße 1b · 18273 Bützow · Tel. 03843/4645-0 · Fax -29
 Außenstelle: Bahnhofstraße 42 · 17489 Greifswald · Tel. 03834/23111-91 · Fax -99
 info@umweltplan.de · www.umweltplan.de

Projekt 1.Ergänzung und 4.Änderung des B-Plans Nr.4B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Seebad Ückeritz	Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan		
	Unterlage - Nr.: Blatt - Nr.:	Höhenbezug: 1: 500 - -	Lagebezug: ETRS 89
Phase bearbeitet gezeichnet geprüft	März 2018 März 2018 März 2018	Wissel Spreer Ahmeyer	Proj.-Nr. 25363-00