

Gemeinde Seebad Ückeritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“



Begründung

September 2021

Inhaltsverzeichnis

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	6
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	11
6.1 Städtebauliches Konzept	11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Verkehr	14
6.6 Umweltprüfung	14
7. IMMISSIONSSCHUTZ	16
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	17
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	17
8.2 Gewässer	17
8.3 Telekommunikation	17
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5 Brandschutz	18
9. DENKMALSCHUTZ	19
9.1 Baudenkmale	19
9.2 Bodendenkmale	19
10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG	20
11. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

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

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

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

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

Der Neubau des Betreiberwohnhauses auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes soll so konzipiert werden, dass sich der Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

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

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

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90)) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Kreisverordnung des Landkreises Ostvorpommern über das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Januar 1996
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Landeswaldgesetz – LwaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166) zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

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

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

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

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

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016

- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

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

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

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

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

Fachgesetzgebungen

Östlich des Plangebietes befindet sich die Waldfläche des Wockninsee und westlich das Waldgebiet „Kleine Heide“. Gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Für den Neubau des Betreiberwohnhauses kann dieser Abstand eingehalten werden. Die Baugrenze des vorhandenen Ferienhauses liegt innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m. Das vorhandene Gebäude unterliegt jedoch dem Bestandsschutz.

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

5. Beschaffenheit des Plangebietes

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

Im Bereich der Einfahrt fungiert die Rasenfläche als Parkplatz.

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

Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.



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



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



Abbildung 3: Blick von Osten auf das Ferienhaus „Villa Wald-Eck“
(Foto: 08.05.2018, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH)

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

Der Neubau beschränkt sich ausschließlich auf einen bereits vorgeprägten Bereich und ist dem Hauptgebäude untergeordnet. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung kann der Neubau auf einer bereits versiegelten Fläche, dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes errichtet werden. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurde die Grundfläche (GR) für die einzelnen Bauteile angegeben. Die GR für das geplante Betreiberwohnhaus beträgt 129 m² und die GR für das vorhandene Ferienwohnhaus beträgt 195 m².

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

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

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für die Ortslage Ückeritz liegt bei 2,10 m über NHN. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folgen auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung der Vorhaben können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

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

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Sondergebiet Ferienwohnungen (SO FW) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Zulässig sind:
 - Ferienwohnungen (BF1)
 - ein Wohngebäude für den Betreiber oder Betriebsinhaber (BF2)
 - Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen
2. Die Oberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen wird für das Baufeld 1 (BF 1) auf 13,5 m und für das Baufeld 2 (BF 2) auf 8,50 m in m über NHN im Bezugssystem DHHN2016 begrenzt.

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

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

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

6.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften notwendig.

6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches wird über den südlich verlaufenden Betonplattenweg (*Flurstück 590/14, 590/15, 588/1 der Flur 2 in der Gemarkung Ückeritz*) ausgehend von der Wockninstraße gesichert. Die beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ückeritz und die Nutzung als Zuwegung ist dinglich gesichert. Bei der Ausfahrt auf die Wockninstraße muss sichergestellt sein, dass auf die Straße eine ausreichende Sicht vorhanden ist. Auch zu einem späteren Zeitpunkt darf durch eine geplante Bebauung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer entstehen.

6.6 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

a) die Durchführung der Vorschriften führt zu einer unzumutbaren Belastung

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das Schutzgebiet lassen sich aufgrund des Vorhabens keinerlei optische und immissionsbezogene Wirkungen, die der Landschaftsschutzverordnung

entgegenwirken, feststellen. Die Abweichung scheint somit mit den Belangen der Natur- und Landschaftspflege vereinbar.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird mit Hilfe einer FFH-Vorprüfung ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Sondergebiet Wockninstraße 6“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich. Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das GGB DE 1950-301 „Wocknin-See“.

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

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

Das Eintreffen von Verbotstatbeständen kann somit ausgeschlossen werden.

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

7. Immissionsschutz

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

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

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

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer werden weder als stehende noch als fließende Gewässer überplant.

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

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert werden.

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

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

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

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

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

Hinweis

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

8.5 Brandschutz

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

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

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

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

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

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

Hinweis

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

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

10. Hinweise zur Bauausführung

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

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

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

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

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

Biotopwert: **1,0**

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

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

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

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

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

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

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

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

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

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

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

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

Bezugsfläche für Aufwertungen: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²

Kompensationswert: 1,0

Pflanzung von 3 Bäumen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers

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

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der Eingriff kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.