Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

Begründung Teil II Umweltbericht

Bearbeiter:

Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

In Zusammenarbeit mit:

Ornithologen Walter Schulz	**Avifauna**
Dipl. Biol. Dietmar Schulz	**Zauneidechsen und Amphibien**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG
Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH) **Neubrandenburg, den 21.05.2021**

Inhaltsverzeichnis Teil II

1. Einleitung 5

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes 6

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden 6

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens 7

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 8

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 9

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 13

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 13

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 13

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 21

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 21

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 21

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 22

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 23

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 23

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 28

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel 28

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe 28

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 28

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 40

3. Zusätzliche Angaben 41

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 41

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 41

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j 41

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 42

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2020).....5
Abb. 2: Überlagerung der Biotope durch die Planung 7
Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020).....10
Abb. 4: Biotope im Umfeld nummeriert entsprechend Tabelle 8 (© LAIV – MV 2020).....12
Abb. 5: Biotoptypenbestand.....13
Abb. 6: Gehölzarten (© Geobasis-DE/M-V 2020/Vermessung).....14
Abb. 7: Gewässerlebensräume der Umgebung (© LAIV – MV 2020).....15
Abb. 8: Untersuchungsraum Landschaftsbild mit Bildnummern (© GeoBasis-DE/M-V 2020)17
Abb. 9: Geländeformen infolge der letzten Eiszeit (Quelle © LAIV – MV 2020) 18
Abb. 10: Landschaftsbildräume (Quelle © LAIV – MV 2020) 19
Abb. 11: Erlebnisräume/ aktuell beeinträchtigtes Gebiet (Quelle © LAIV – MV 2020).....24
Abb. 12: Standorte der Ersatzkästen 31
Abb. 13: Geschützte Biotope in den Wirkzonen lt. Landesamt (© LAIV – MV 2020) 34
Abb. 14: Baumfällungen auf dem Flurstück (§19 lila/ §18 blau) 39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Derzeitig geplante Nutzungen 6
Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume 8
Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet (siehe auch Abbildung 6 und Fotoanhang).....14
Tabelle 4: Kompensationsbedarf für Uferbereich (Grundlage: Nohl/Valentin) 26
Tabelle 5: Kompensationsbedarf für Stadt Ueckermünde (Grundlage: Nohl/Valentin) 27
Tabelle 6: Flächen ohne Eingriff 33
Tabelle 7: Unmittelbare Beeinträchtigungen 34
Tabelle 8: Mittelbare Beeinträchtigungen.....34
Tabelle 9: Versiegelung und Überbauung.....35
Tabelle 10: Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4.....37
Tabelle 11: Kompensationsmindernde Maßnahmen.....37
Tabelle 12: Korrektur Kompensationsbedarf.....38
Tabelle 13: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen 38
Tabelle 14: Fällungen und Anzahl Ersatz 39

Anhänge:

Anhang 1 Fotos.....43
Anhang 2 Landschaftsbildpotenzial-Analyse- und Bewertungsbögen.....59

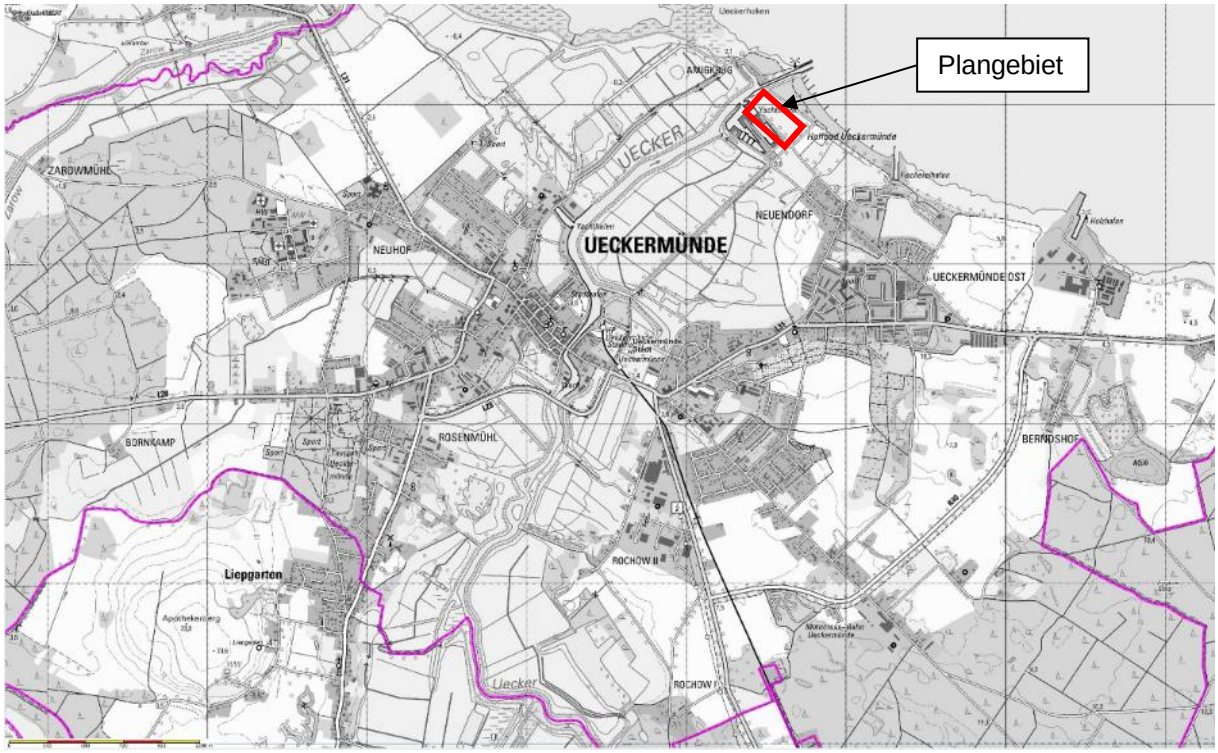
Anlagen:

Anlage 1 Bestandskarte
Anlage 2 Konfliktkarte
Anlage 3 Gehölzarten/ Fällungen

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Abb. 1: Lage des Vorhabens (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2020)



Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das 5,7 ha große vorwiegend Acker sowie Gärten und Gehölze umfassende Gelände soll im Osten mit einem größeren Komplex und im Westen mit Gebäuden kleinerer Grundrisse zum Zwecke des Fremdenverkehrs und der Fremdenbeherbergung bebaut werden. Als zentrale, vom Zufahrtsbereich im Süden nach Norden verlaufende, Achse ist eine alleegesäumte Verkehrsfläche geplant. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und nach Nordosten sind weitere erschließende Flächen vorgesehen. Vorhandene Baumreihen am südlichen Rand des Plangebietes erleiden einzelne Verluste bleiben aber weitestgehend erhalten. Die Gartenlauben und das Gehölz im Bereich der Gärten werden beseitigt. Der Graben wird im Einfahrtsbereich an zwei Stellen gequert.

Das komplexere Gebäude erhält einen Aufbau. Bei anstehenden Höhen von durchschnittlich 0,5 m über NHN wird das Hauptgebäude mit einer Firsthöhe von 20 m über NHN maximal ca. 19,5 m Höhe erreichen. Der Aufbau mit einer Firsthöhe von 25 m über NHN wird sich maximal auf ca. 24,5 m über Gelände erheben. Die kleineren Kubaturen mit einer Firsthöhe von 12,5 m über NHN erreichen eine Höhe von 12 m. Ein turmartiges Gebäude an der Uecker mit einer Firsthöhe von 25 m über NHN überragt das Gelände um ca. 24,5 m. Grundwasserabsenkungen sind nicht erforderlich, da keine Keller vorgesehen sind. Folgende Nutzungen sind derzeit geplant:

Tabelle 1: Derzeitig geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m²	davon m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
sonstiges Sondergebiet (Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung) SO1	20.442,00		35,83
davon			0,00
Bauflächen versiegelt ca. 50%		10.220,00	0,00
Bauflächen unversiegelt ca. 50%		10.222,00	0,00
sonstiges Sondergebiet (Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung) SO2	18.057,00		31,65
davon			0,00
Bauflächen versiegelt ca. 50 %		9.028,00	0,00
Bauflächen unversiegelt ca. 50%		9.029,00	0,00
Verkehrsflächen	7.514,00		13,17
Grünflächen	9.807,00		17,19
davon			0,00
Erhaltung Gehölze		1.376,00	0,00
Wasserflächen	1.240,00		2,17
	57.060,00		100,00

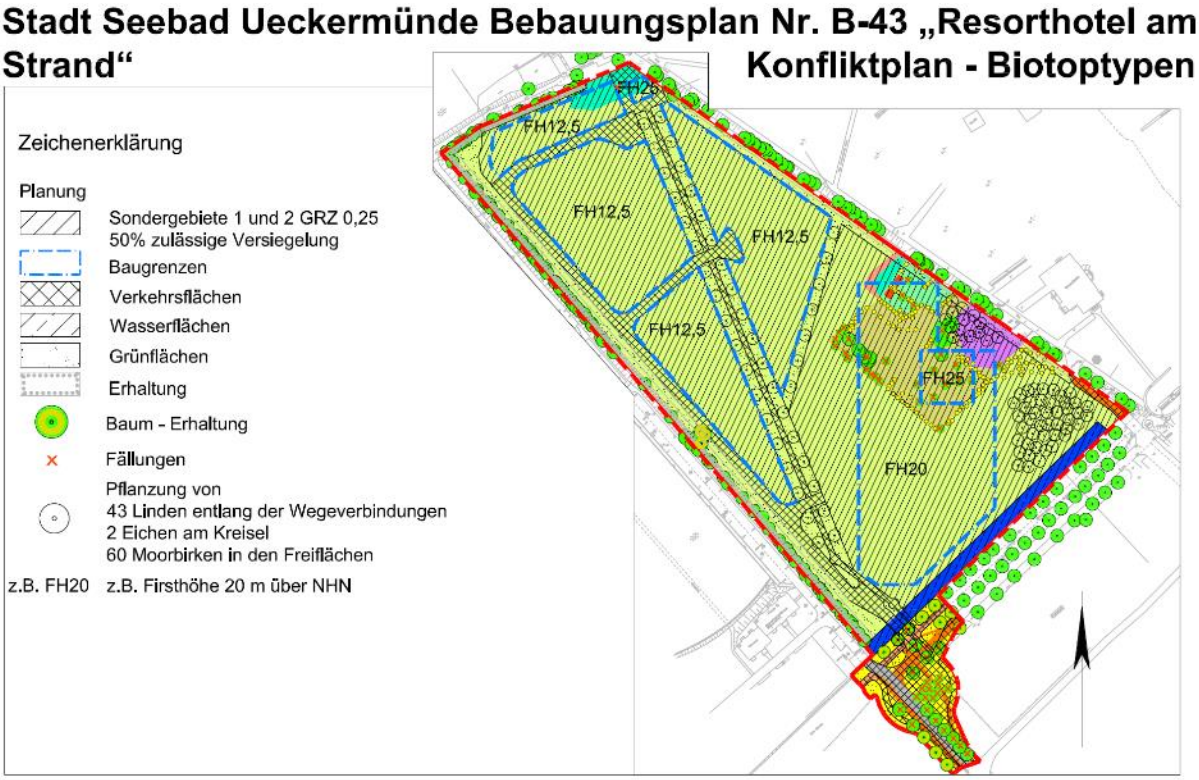
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Abb. 2: Überlagerung der Biotope durch die Planung



Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

1 Flächenversiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen,
2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bis ca. 24,5 m hohe Bebauung,
3 Beseitigung potenzieller Habitate durch Verlust zweier Lauben und Gehölze sowie durch Überbauung von Acker und Querung des Grabens.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1 durch Betrieb verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald am 13.12.2019 per Mail bestätigt.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Lfd. Nr.	Schutzgüter	Untersuchungsaspekte	Größe des Untersuchungsgebietes	Art und Detaillierungsgrad der Untersuchung
1	Mensch	Immissionen aus Nutzung	Geltungsbereich bis zum nächsten Wohngebäude	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
2	Landschaftsbild	Sichtbeeinträchtigung Erholungsfunktion	Geltungsbereich +1.700 m	Eingriffsanalyse nach Nohl/Valentin
3	Wasser/ Boden	Bodenfunktion. Grundwasserneubildungsfunktion, Schadstoffbelastung, Geotope	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
4	Klima/Luft	Klimafunktionen Luftreinheit	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
5	Fauna	Brutvögel	Geltungsbereich	AFB auf Grundlage von Begehungen zur Avifauna 8 x davon 2x nachts Reptilien 5x Amphibien 5x und Potenzialanalysen zu Fledermäusen, Fischotter, Biber
6	Flora	Biotoptypen	Geltungsbereich	Biotoptypenkartierung
7	Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler Bodendenkmäler	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
8	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung/Kompensation		Geltungsbereich	nach HzE 2018, nach Baumschutzkompensationserlass, Landschaftsbild nach Nohl/ Valentin
9	Natura-Gebiete	GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie das GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“	Geltungsbereich	FFH-Vorprüfungen
10	Uferschutz			Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen
11	Baumschutz			Ausnahme von den Verboten des Einzelbaum- und

				Alleenschutzes nach Baumschutzkompensationserlass
12	Umweltverträglichkeit			Gemäß Anlage 1 Pkt. 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Erstellung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da Überschreitung der geplanten Bettenzahl von 100 Stück

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Laut Anlage 1 Pkt. 18.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn die geplante Bettenzahl 100 überschreitet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei einer Bettenzahl >300 durchzuführen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde erstellt.

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

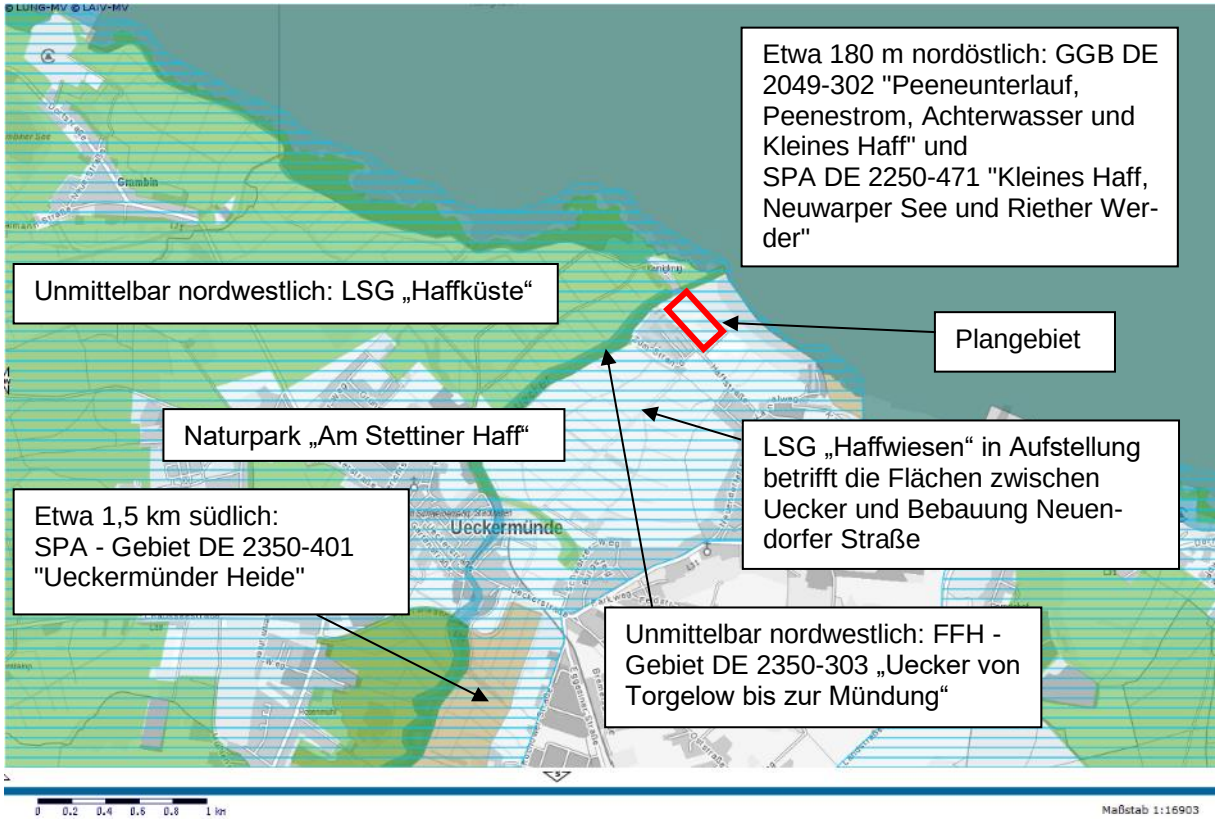
Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA – Gebietes beeinträchtigen können. FFH Vorprüfungen für das GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie das GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ wurden erstellt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt.

Das Plangebiet überlagert im Norden und Westen den 50 m Uferschutzstreifen der Uecker und im Osten den 150 m Uferschutzbereich des Stettiner Haffs nach § 29 NatSchAG M-V. Ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wurde am …….. durch die Stadt Seebad Ueckermünde gestellt. Dem Antrag wurde am …….stattgegeben.

Weitere Grundlagen sind die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Einzelbäume und Baumreihen. Ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf Befreiung vom Alleenschutz für die Fällung von 8 Alleebäumen wurde am 19.10.20 durch die Stadt Seebad Ueckermünde gestellt und am 09.12.20 durch die uNB genehmigt. Ein Antrag an die uNB des LK V-G auf Fällung von 14 nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde durch die Stadt Seebad Ueckermünde am……gestellt. Dem Antrag wurde am …….stattgegeben

Abb. 3: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutz-gesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018,
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

➔ Das Vorhaben befindet sich etwa 180 m südwestlich des GGB DE 2049-302 "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" und des SPA DE 2250-471 "Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder"

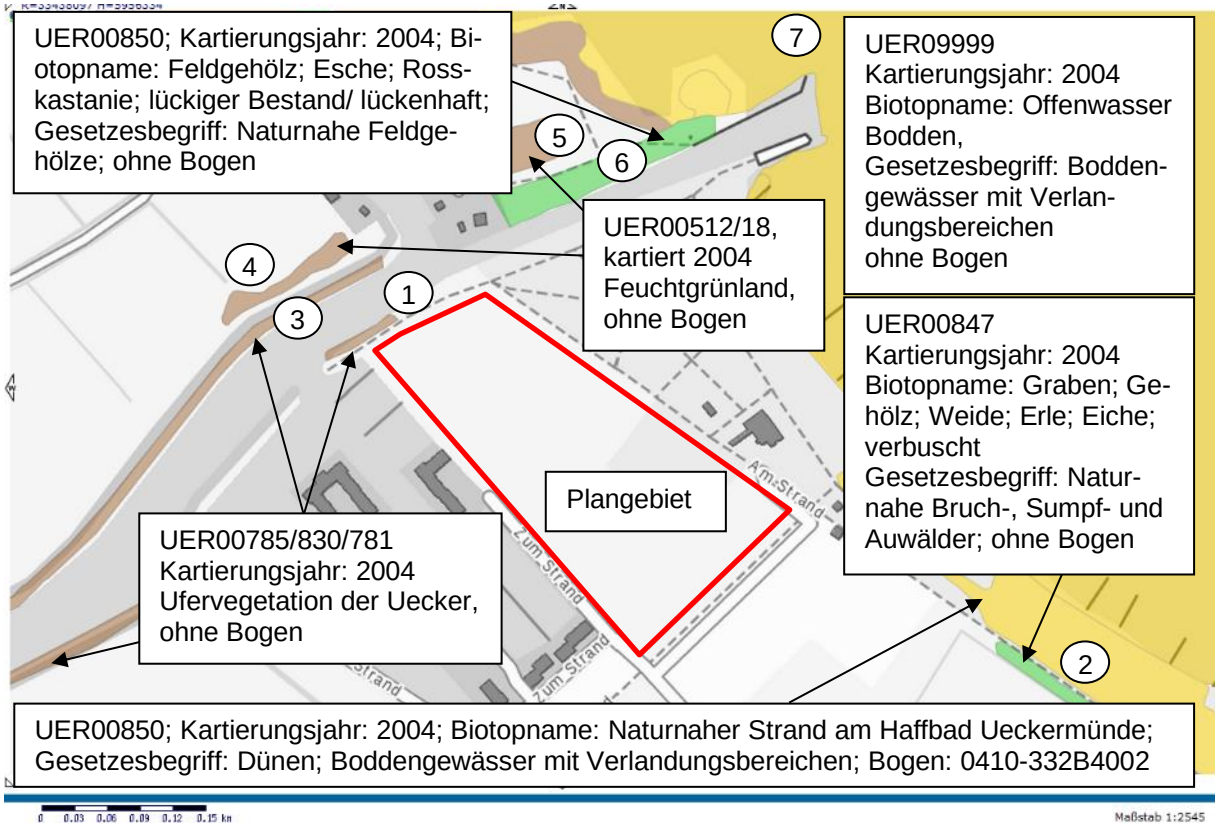
➔ Das Vorhaben liegt unmittelbar südlich des GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“.

➔ Die das Plangebiet rahmenden Baumreihen sind geschützte Baumreihen nach §19 NatSchAG M-V

➔ Das Plangebiet beinhaltet geschützte Einzelbäume nach §18 NatSchAG M-V.

➔ Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

Abb. 4: Biotope im Umfeld nummeriert entsprechend Tabelle 8 (© LAIV – MV 2020)



➔ Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen folgende Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

- Karte II – Biotopverbund im weiteren Sinne heißt:

  Europäischer Biotopverbund

  - gemeldete FFH-Gebiete
  - Europäische Vogelschutzgebiete
  - verbindende Landschaftselemente nach Art. 10 der FFH-Richtlinie

  Ergänzender landesweiter Biotopverbund

  - Vorgabe Gutachtliches Landschaftsprogramm

  Ergänzender regionaler Biotopverbund

  - Ergänzung durch Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne

- Moorfläche nach Moorschutzkonzept 1999, Nummer: 77-034-06
- Karte IV – Raumentwicklung
  - Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege
- Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft

Moorstandorte mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 2 BNatSchG 2010

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

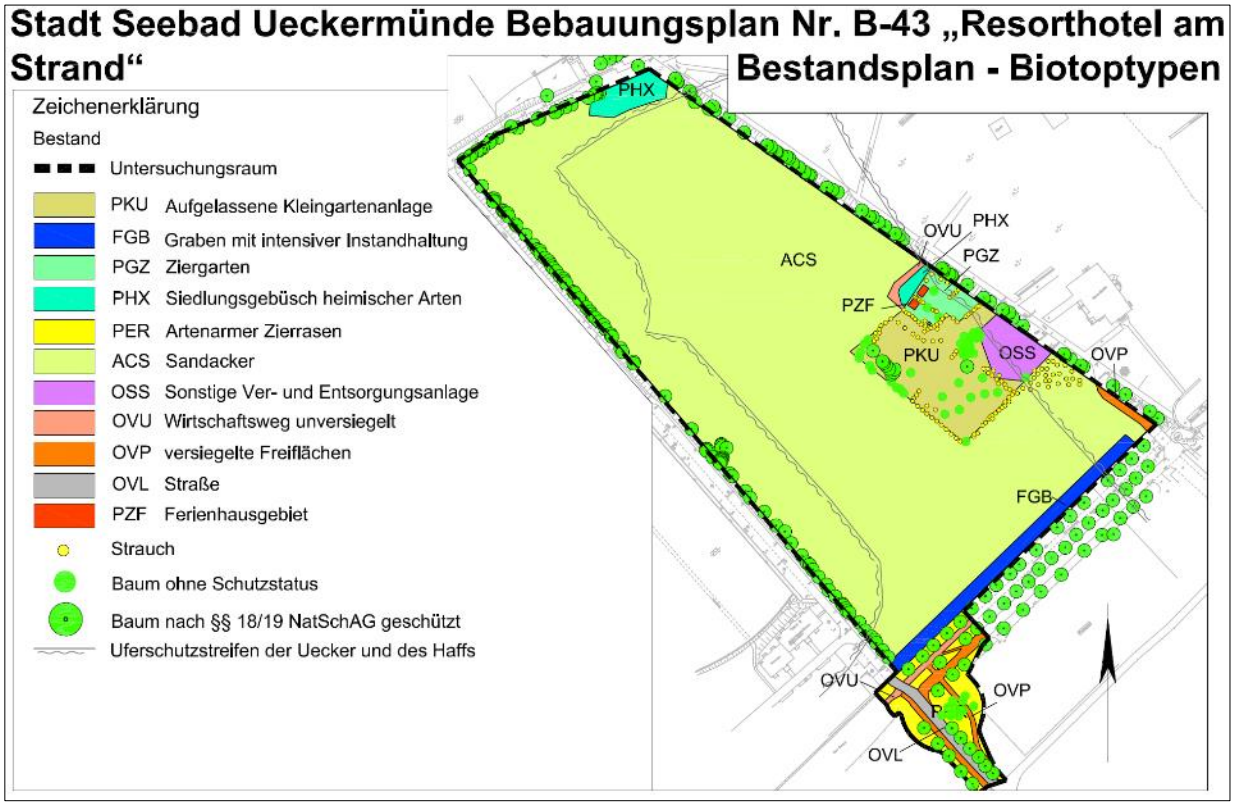
Mensch

Das Vorhaben befindet sich südlich der Uecker zwischen dem Ueckermünder Strandbad im Nordosten, dem dazugehörigen Parkplatz im Südosten und einer Marina im Südwesten auf einem zwei Gartenlauben, Gärten, Gehölze, ein Schüttgutlager, einen Graben, Acker, Zierrasen und Verkehrsflächen umfassenden ca. 5,7 ha großen Gelände. Die Fläche wird allseitig von Baumreihen gesäumt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich mit den Wohnhäusern an der Haff- sowie an der Winkelstraße ca. 250 m bis 320 m südöstlich.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens des Strandbades und der Marina vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der Ackernutzung trotz seiner Lage inmitten touristischer Funktionen keinen Erholungswert.

Abb. 5: Biotoptypenbestand



Flora

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist intensiv bewirtschafteter Sandacker. An drei Seiten reichen stellenweise die säumenden Baumreihen in das Plangebiet hinein.

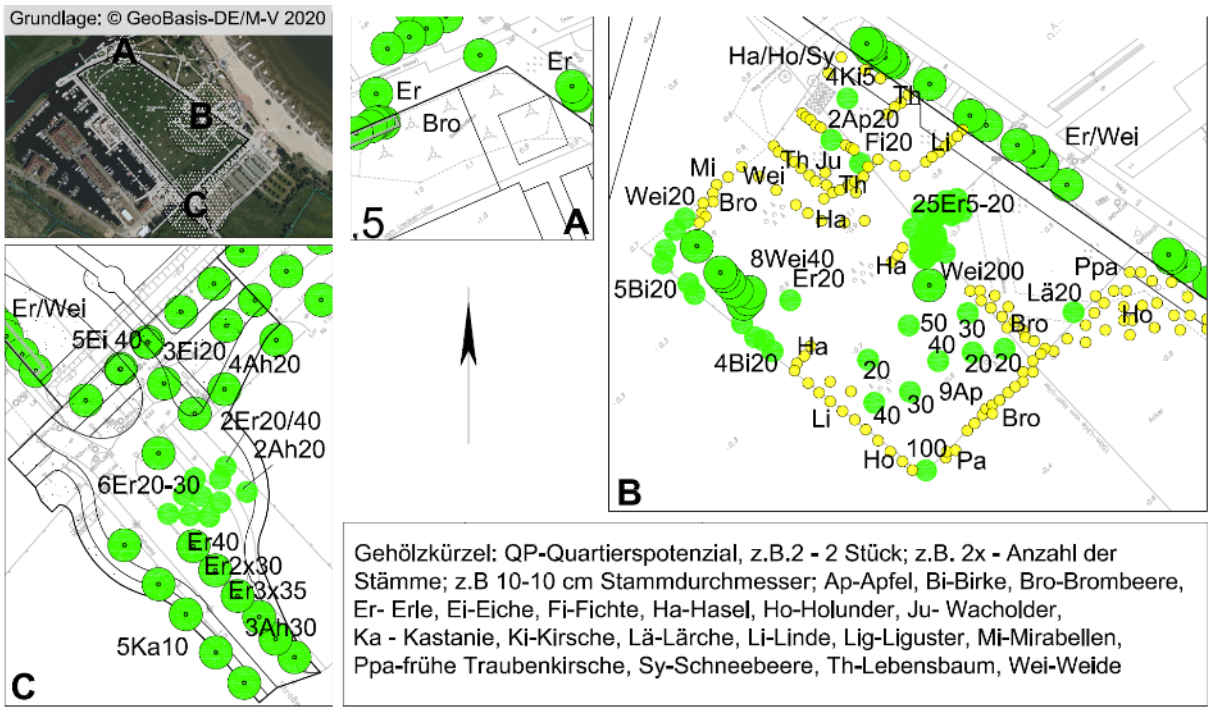
Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 17.03.19, 18.04.19 und 25.04.20 entsprechend Abbildung 5 (Bestandskarte) und laut folgender Tabelle dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet (siehe auch Abbildung 6 und Fotoanhang)

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	3.595,00	6,30
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1.310,00	2,30
PGZ	Ziergarten	712,00	1,25
PHX	Siedlungsgebüsch heimischer Arten	808,00	1,42
PER	Artenarmer Zierrasen	1.855,00	3,25
ACS	Sandacker	46.308,80	81,16
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	866,00	1,52
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	315,00	0,55
OVP	versiegelte Freiflächen	822,00	1,44
OVL	Straße	422,00	0,74
PZF	Ferienhausgebiet	46,20	0,08
		57.060,00	100,00

Im Plangebiet sind Gehölze folgender Arten vertreten:

Abb. 6: Gehölzarten (© Geobasis-DE/M-V 2020/Vermessung)



Fauna

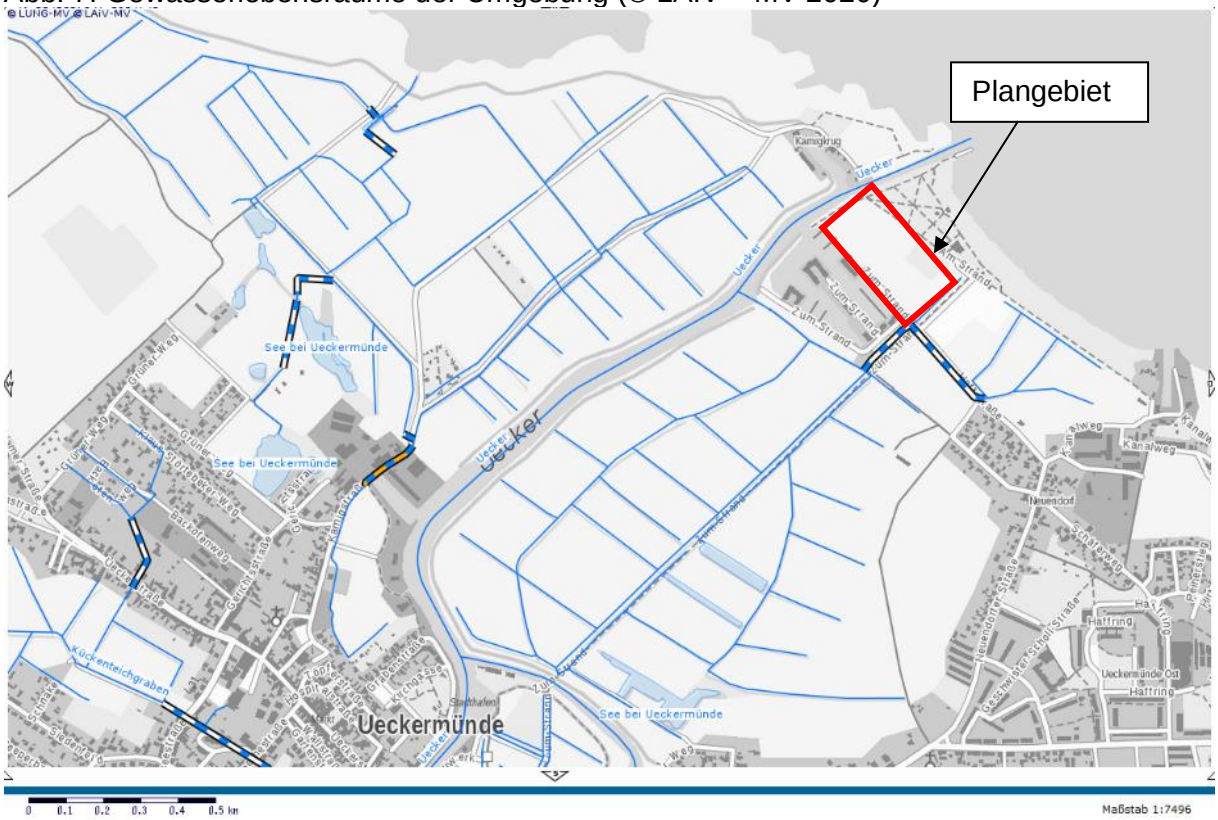
Es liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Potenzialanalysen zu Fledermäusen, Eremit, Biber und Fischotter sowie auf Grundlage von Artenerfassungen von Amphibien, Reptilien und Avifauna vor.

Es wurde Quartierspotenzial für Fledermäuse sowie Brutplatzpotenzial für Höhlen- und Nischenbrüter in nicht einsehbaren Spalten der Lauben sowie in den Rindenablösungen, Rissen, Spalten und versteckten Höhlen der älteren Bäume des Plangebietes insbesondere der Weiden und Äpfel sowie der umlaufenden Baumreihen aus Erlen bzw. Weiden prognostiziert.

Die alten Apfelbäume und die alte Weide im Bereich der Gärten (Bäume 12 bis 14 lt. Abbildung 14) bieten dem Eremiten potenziellen Lebensraum.

Alle Gehölze sind potenzielle Bruthabitate für Gebüsch- und Baumbrüter. Acht im Jahr 2019 durchgeführte Begehungen führten zum Nachweis überwiegend besonders geschützter Brutvogelarten. Als streng geschützte Art wurde der Grünspecht in den umlaufenden nicht von der Planung berührten Baumreihen angetroffen. Der Feldsperling als gefährdete Art laut Roter Liste M-V wurde im Plangebiet festgestellt. Der Neuntöter als Art des Anhang I der EG-Vogelschutz wurde in den ausgedehnten Brombeergebüschen nachgewiesen.

Abb. 7: Gewässerlebensräume der Umgebung (© LAIV – MV 2020)



Der natürlich anstehende Boden setzt sich aus sandunterlagerten Mooren zusammen. Im Rahmen von sechs bzw. fünf Begehungen im Jahr 2019 wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Reptilien und Amphibien mit negativem Ergebnis untersucht.

Streng geschützten Falterarten stehen keine Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Im den entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-1 und 2250-3 wurden 2014 drei besetzte Weißstorchhorste von 2008 bis 2016 drei besetzte Brutplätze vom Kranich, 2011 bis 2013 ein Brut- und Revierpaar des Roten Milans sowie Biber- und Fischotteraktivitäten verzeichnet. Während der Begehungen wurde von oben genannten Arten der Rotmilan bei der Nahrungssuche beobachtet.

Die nordwestlich angrenzende Uecker ist Gewässerrastgebiet der Stufe 2 (von 4 Stufen) also ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet eines Rastgebietes verschiedener Klassen mit der Bewertung mittel bis hoch. Das etwa 150 m nordöstlich gelegene Stettiner Haff ist Gewässerrastgebiet der Stufe 4 (von 4 Stufen) also Nahrungs- und Ruhegebiet rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) mit der Bewertung sehr hoch. Das Plangebiet befindet sich in keinem Rastgebiet aber in Zone A (hoch bis sehr hoch) des Vogelzuges über dem Land M - V.

Boden

Laut LINFOS ligth besteht der Boden im Plangebiet aus sandunterlagerten Niedermooren. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen bei 20. Der Boden ist demnach wenig bis durchschnittlich ertragsreich. Derzeit gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser und Boden durch Altlasten. Die Planung betrifft laut GLRP zwar eine Fläche laut Moorschutzkonzept aber keinen Bereich mit besonderen Böden und besonderen Entwicklungszielen. Der Boden ist daher kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich ein intensiv bewirtschafteter Graben. Das Plangebiet grenzt an die Uecker als Gewässer I. Ordnung an. Eine Vielzahl von Gräben verlaufen im unmittelbaren Umfeld. Das etwa 2 m bis 5 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund des sandigen Deckungssubstrates und des geringen Flurabstandes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Die Fläche liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet überlagert teilweise den Uferschutzbereich der Uecker und des Stettiner Haffs. Das Wasser ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Klima/ Luft

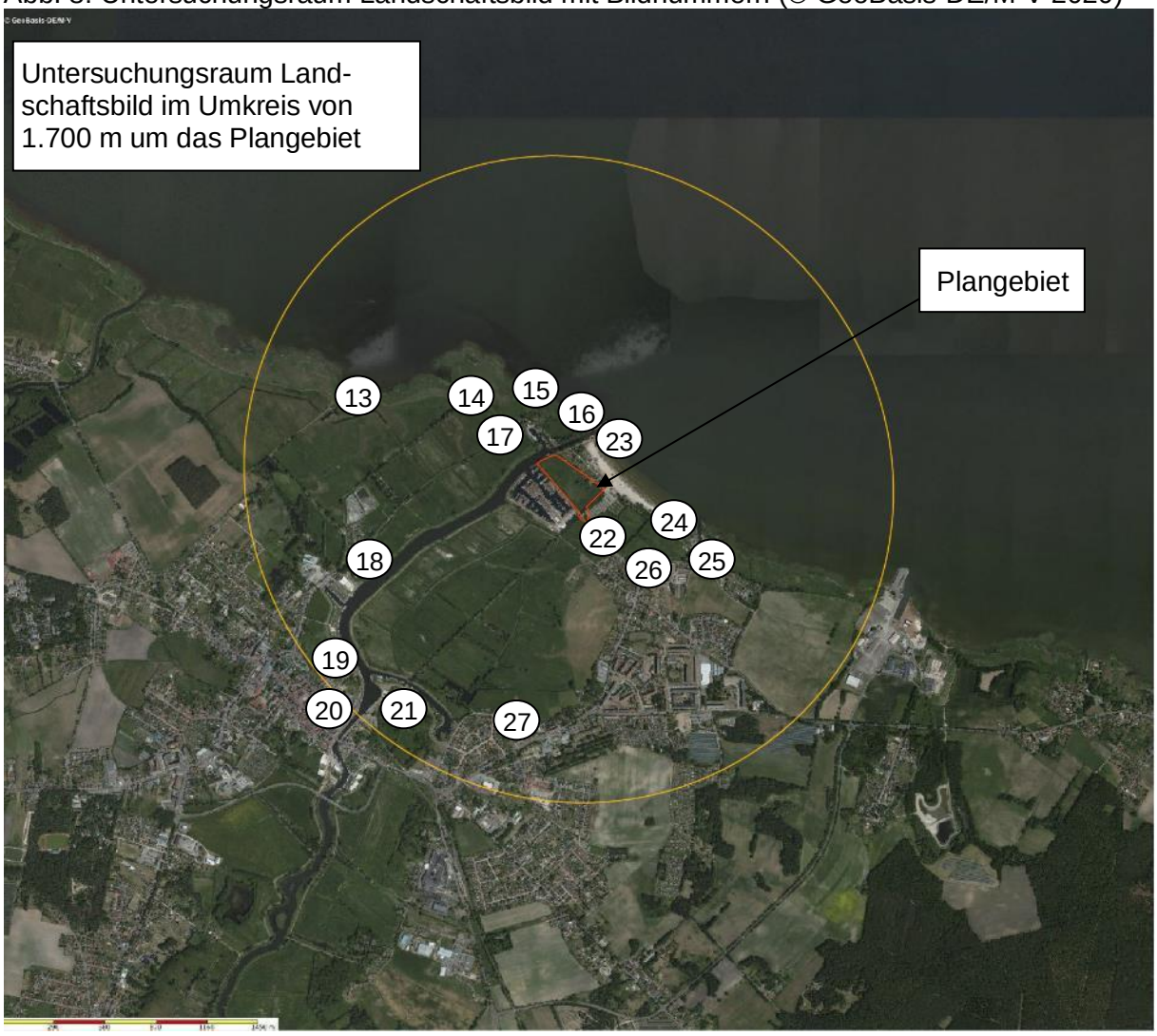
Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt.

Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Das Wasser der Uecker sorgt für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich gering reduziert. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Unter Punkt 2.2.4 erfolgt eine Eingriffsbewertung und Kompensationsflächenberechnung nach Adam, Nohl, Valentin. Hier wird für über 20 m bis 30 m hohe Bauvorhaben ein Untersuchungsraum von 1.700 m Radius gefordert. Dieser Bereich gilt als potenziell beeinträchtigter Raum. Nachfolgend wird das Landschaftsbild in diesem Umkreis beschrieben und Sichtbarrieren analysiert, die den sogenannten aktuell beeinträchtigten Raum abgrenzen. Dieser ist in Abbildung 11 dargestellt. Standorte, von welchen die das Plangebiet säumenden Baumreihen sichtbar sind, sind in Abbildung 8 mit Verweis auf die Bildnummern im Fotoanhang markiert.

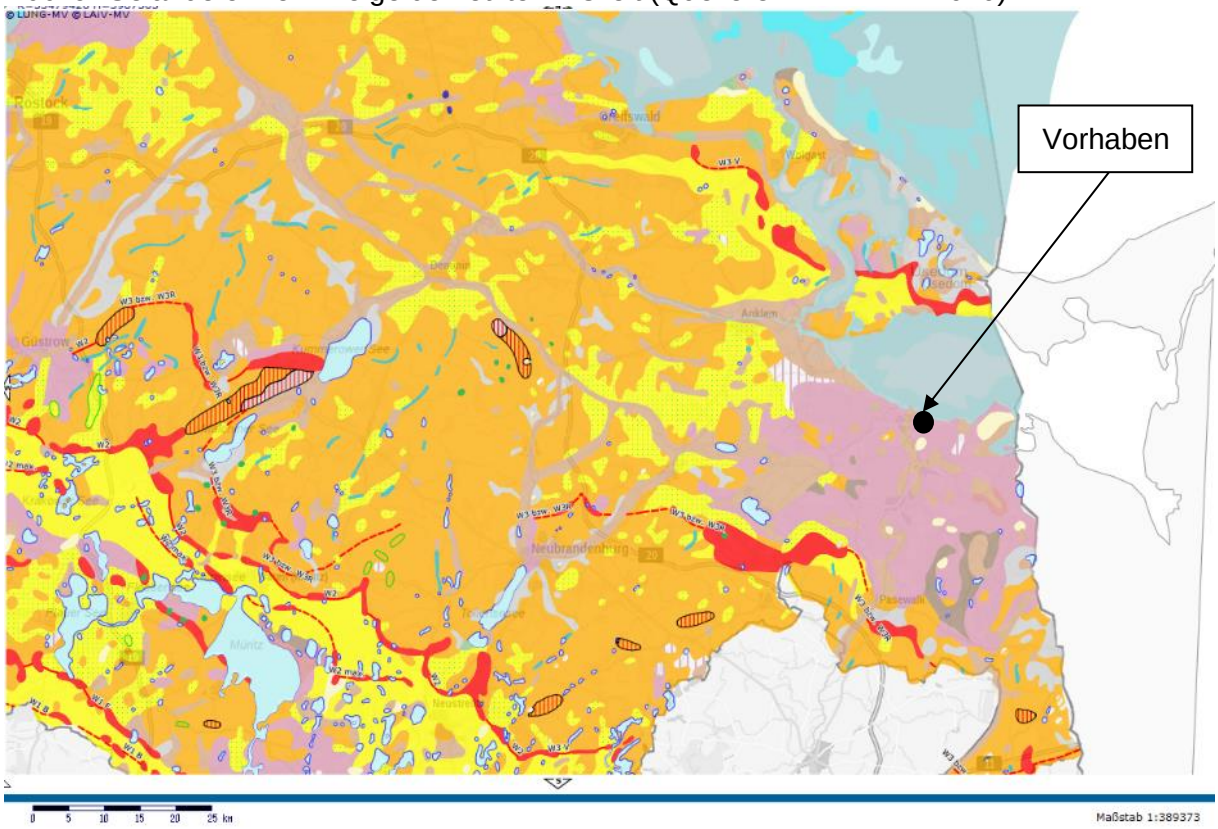
Abb. 8: Untersuchungsraum Landschaftsbild mit Bildnummern (© GeoBasis-DE/M-V 2020)



Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus

südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlämmassen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen.

Abb. 9: Geländeformen infolge der letzten Eiszeit (Quelle © LAIV – MV 2020)

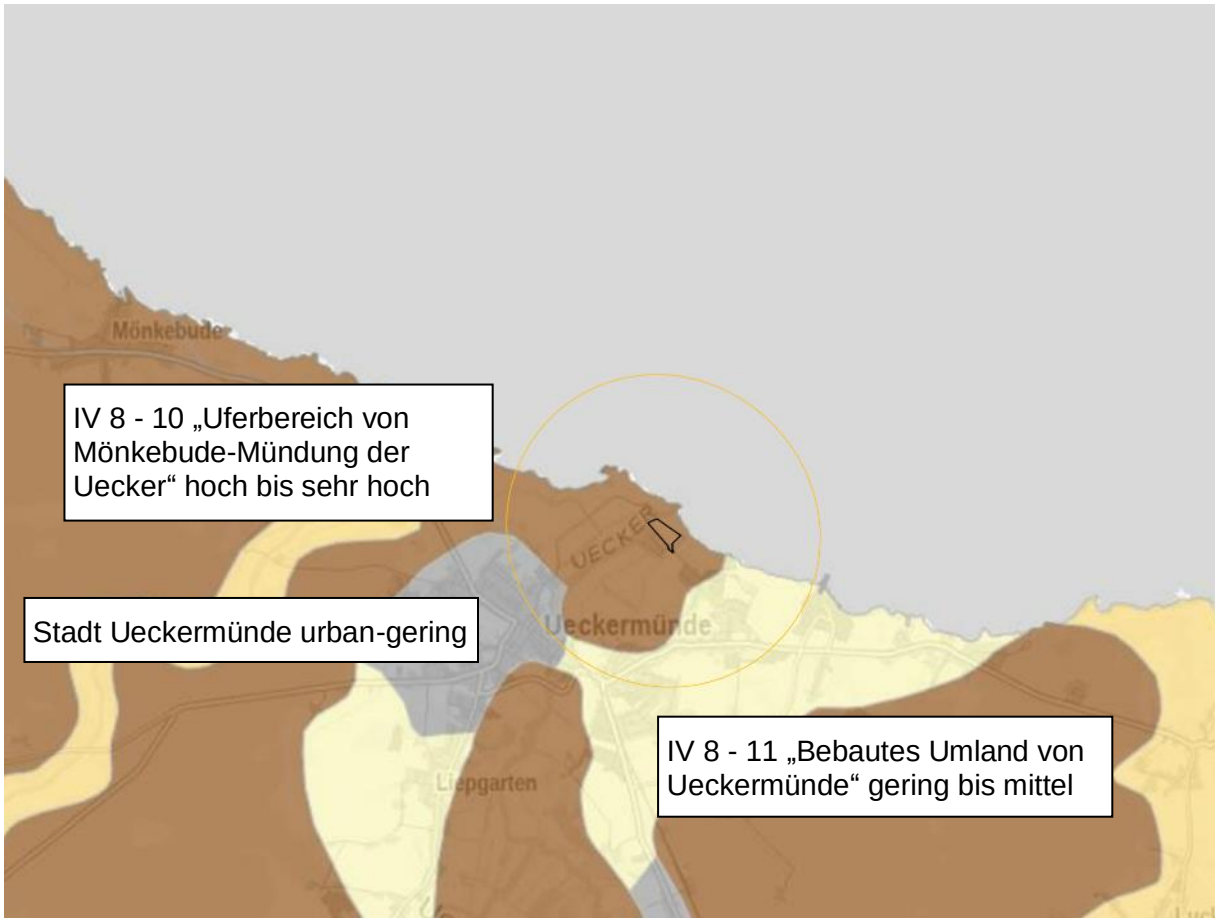


Das Plangebiet liegt, durch etwa 1,5 km Wiesenfläche vom Stadtzentrum getrennt, inmitten maritimer Nutzungen die sich seit den 1920iger Jahren, an etwa 1 km Haffufer rund um die Ueckermündung angesiedelt haben. Zentrum dieses Erholungsgebietes ist das 1926 gegründete reich ausgestattete und begrünte Strandbad an etwa 800 m Küstenlinie. Dieses wird im Westen von einem Jugendzentrum und einem Segelverein und im Süden von der Marina „Lagunenstadt“ tangiert. Zwischen Lagunenstadt und Haffbad befindet sich das trapezförmige Plangebiet. Zur Markierung der Flurstücksgrenzen wurden diese vor etwa 70 Jahren allseitig mit Erlen und Weiden bepflanzt, die eine Höhe von etwa 18 m bis 20 m erreicht haben. Der intensiv bewirtschaftete Acker und der kleine Bereich bewirtschafteter und brachliegender Gärten innerhalb der Baumreihen wird von außen kaum wahrgenommen. Die östliche Baumreihe ist Bestandteil der wegebegleitenden Gehölzachse des Weges „Zum Stand“ der sich parallel zur Uecker vom Köhnschen Kanal bis zum Haffufer erstreckt, die eingangs beschriebene Wiesenfläche trennt und Sichtbeziehungen von West nach Ost und umgekehrt beeinträchtigt.

Die Landschaft in der Umgebung des Plangebietes ist vom Haffbad im Norden und Osten, von der Marina „Lagunenstadt“ im Süden und von der Uecker im Westen des Plangebietes geprägt. Das Haffbad weist einen sehr reichen und teilweise sehr alten Gehölzbestand auf. Alle befestigten Flächen, auch die Parkplätze, sind durch Bäume gegliedert. Die Wege und Straßen sind von Alleen und Baumreihen gesäumt. Besonders alte und bis 30 m hohe Exemplare

stehen entlang des Strandes. Diese schirmen das Plangebiet vor Einblicken seitens des Stettiner Haffs vollständig ab. Richtung Osten steigt das Gelände etwas an. Einzelhausbebauung geht in die Mehrgeschossbebauung des Stadtgebietes Ueckermünde Ost über. Aufgrund der gelungenen Eingrünung des Haffbades ist das Plangebiet bereits aus der Winkelstraße sowie im weiteren Verlauf aus Richtung Osten nicht mehr wahrnehmbar und nur noch schwach durch die hohen Baumreihen markiert. Die etwa 12 m hohen Gebäude der Marina „Lagunenstadt“ sowie die Abpflanzung des Weges „Zum Strand“ bilden etwas transparentere Sichtbarrieren in Richtung Süden, so dass die das Plangebiet umschließenden Baumreihen vom Hafen und vom Schlossberg aus sichtbar sind. Die Randbebauung Ueckermündes grenzt den visuell wahrnehmbaren Bereich nach Süden hin ab. Über die Uecker und die daran anschließenden Wiesenflächen eröffnen sich Richtung Westen weite Sichtachsen, die von wenigen Hecken und Einzelgehölzen unterbrochen werden. Bereits von der Mündung der Zarow aus kann man den Rand des Plangebietes erkennen. Dichte Gehölzreihen entlang der Uferlinie und parallel zur L31 beschränken den Erlebniskorridor auf die Wiesenflächen.

Abb. 10: Landschaftsbildräume (Quelle © LAIV – MV 2020)



Eine Analyse der Landschaftsbildräume und die Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern“, im Maßstab 1:50.000, im Zeitraum von 1993 und 1995, im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung von Landschaftsbildräumen erfolgte auf der Basis von Raumausgrenzungen, welche optische Barrieren und Naturraumgrenzen nutzt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die auf Abbildung 10 verorteten und bezeichneten Landschaftsbildräume. Auf Grundlage der Kriterien Vielfalt,

Eigenart, Naturnähe/ Kulturgrad und Schönheit wurden diese Landschaftsbildräume analysiert und ihre Schutzwürdigkeit auf einer vierstufigen Skala bewertet. Über das Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des LUNG M-V „LINFOS ligth“ können die Analyse- und Bewertungsblätter aus der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg – Vorpommern“ für diese Landschaftsbildräume eingesehen werden. Auf deren Grundlage lässt sich die Bewertung der einzelnen Landschaftsbildräume nachvollziehen (siehe Anhang 2).

LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum “ Uferbereich von Mönkebude-Mündung der Uecker IV 8 - 10“ eine hohe bis sehr hohe Bewertung zu.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume mit einer Fläche größer als 1.200 ha. Das Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 25.09.20 betrifft das geplante Vorhaben den Umgebungsbereich des Bau-denkmals Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald Position 993 UER: Ueckermünde, Am Strand 2 - Strandhalle. Im Bereich des geplanten Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Natura - Gebiete

Das SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401 mit den Zielarten Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) erstreckt sich etwa 1,5 km südlich des Plangebietes.

Das Erfordernis einer Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der durch das jeweilige Gebiet konkret geschützten Lebensraumtypen und Arten durch die möglichen Einwirkungen/Fernwirkungen des Vorhabens. Das Plangebiet genügt den Habitatansprüchen der Zielarten des SPA nicht. Die Entfernung der Fläche zum SPA ist mit 1,5 km ausreichend, um die geringen Wirkungen des geplanten Sondergebietes auf ein verträgliches Maß abzuschwächen.

Das GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303 mit den Zielarten Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling und den Lebensraumtypen Ästuar, Natürliche nährstoffreiche Seen und Altarme, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, Hainsimsen-Buchenwald, Erlen -/ Eschenwald und Weichholzauenwald an Fließgewässern verläuft mit der Uecker unmittelbar nordwestlich.

Das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ mit den Zielarten: Brandgans, Fluss-Seeschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrweihe, Rotschenkel, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe, Zwergsäger und das GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf,

Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit den Zielarten Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling. Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Schmale Windelschnecke) befinden sich etwa 150 m nordöstlich.

Laut Stellungnahme der uNB des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.08.19 wird eine Betroffenheit des SPA nicht erkannt. Eine diesbezügliche Vorprüfung kann somit entfallen. Ob die Wirkungen des geplanten Vorhabens zu einer erheblichen Belastung eines der zwei GGB führen können, dass es seine Funktion nicht mehr erfüllen kann, hängt davon ab, ob und wie welche Zielarten bzw. Lebensräume betroffen sind. Es wurden FFH-Vorprüfungen bezüglich der Zielarten der zwei Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung erstellt. Diese stellen die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der GGB fest.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände überwiegend als intensiv genutzter Sandacker bestehen bleiben.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Etwa 5,7 ha Fläche mit Siedlungsanbindung werden erschlossen.

Flora

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von Sandacker und Gärten mit einer Vielzahl verschieden ausgeprägter Gehölze der Arten Äpfel, Pflaume, Kirsche, Holunder, Hasel, Brombeere, Weide, Birke, Erle, Liguster, Schneebeere, Lebensbaum, Scheinzypresse, Lärche, Pappel verursachen. Im Zufahrtsbereich wird in geschützte Baumreihen und Alleen eingegriffen. Die Gehölze werden durch Neupflanzungen ersetzt. Die das Plangebiet säumenden

Baumreihen werden zur Erhaltung festgesetzt. Sehr kleinflächige Versiegelungen in Form der Lauben einschließlich Wegebefestigungen werden beseitigt.

Fauna

Die Beseitigung der Gehölze im Bereich der bestehenden und ehemaligen Kleingärten betreffen Höhlen-, Nischen-, Baum- und Gebüschbrüter durch den Verlust von Bruthabitaten. Potenzielle Quartiere für Fledermausarten gehen verloren. Quartiere und Bruthabitate werden ersetzt. Der Abriss der Lauben und die Fällungen erfolgen im Winter unter Einbindung einer ökologischen Baubegleitung bezüglich Avifauna, Fledermäuse und Eremit, so dass keine Individuen verletzt oder getötet werden können. Aktivitäten des Fischotters und des Bibers werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da beide Arten nachtaktiv sind und bestehende Transferräume über den nicht in die Planung einbezogenen Uferbereich der Uecker erhalten bleiben. Eine deutliche Strukturverarmung der Fläche wird nicht eintreten, da der Acker kein wertvoller Lebensraum ist und die zur Beseitigung vorgesehenen Gehölze durch Neupflanzungen ersetzt werden können. Fischarten und weitere gewässergebundene Arten werden nicht gestört, da die Uecker kein Bestandteil des Plangebietes ist. Der intensiv bewirtschaftete Graben bietet kein entsprechendes Habitat. Lebensräume von Mollusken und Falterarten sind nicht betroffen. Weitere Ergebnisse zur Beeinträchtigung der Fauna werden im Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Es ist durch die vorgeschlagenen Maßnahmen möglich, nachhaltige Beeinträchtigungen der Fauna und die Verursachung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen großflächigen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion. Diese Eingriffe werden extern multifunktional ausgeglichen.

Der wasserrechtliche Fachbeitrag zum Vorhaben vom 15.12.20 erstellt von Dr. Vogler URST Greifswald stellt zusammenfassend fest: „Auf Grundlage der vorliegenden Auswertung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan B-43 „Resorthotel am Strand“ mit den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots betroffener Grund- und Oberflächenwasserkörper vereinbar ist. Das Trendumkehrgebot ist nicht betroffen.“

Biologische Vielfalt

Da der größte Teil des Plangebietes intensiv bewirtschafteter Acker mit geringer biotischer Funktion ist und nur ein kleiner gehölzbestandener Bereich infolge der Planung beseitigt wird, wird die biologische Vielfalt nur geringfügig beeinträchtigt.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante touristische Nutzung relativ verträgliche Immissionen erzeugt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb eines Hotels und von Ferienhäusern zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geplante touristische Nutzung nur geringe zusätzliche Immissionen durch 371 Kfz-Fahrten in 24 Stunden je Richtung und durch weitestgehend klimaneutralen Betrieb der geplanten Gebäude und Einrichtungen erzeugt.

Im B- Plan zum Vorhaben wurde festgesetzt, dass die Gebäude entsprechend an das Bemessungshochwasser anzupassen sind. Dazu ist für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen ein Nachweis der Standsicherheit zu führen. Um eine Überflutungsgefährdung für Wohn- und Beherbergungsbebauung bis mindestens 2,10 m NHN auszuschließen, muss die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses auf einer Höhe von mindestens 2,10 m NHN liegen. Eine darunter liegende Unterkellerung ist nur in Form von Stellplätzen für Fahrzeuge zulässig. Das Bemessungshochwasser ist bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird, der geplanten touristischen Funktion entsprechend, aufgewertet und den umgebenden Nutzungen angepasst.

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 25.09.20 ist die durch eine rechtwinklige Aussparung im Nordostbereich markierte Begrenzung der Baufläche SO-1 (siehe B-Plan zum Vorhaben) unbedingt beizubehalten, um dem Baudenkmal Strandhalle die nötige räumliche Distanz zu gewähren. Es ist durch eine den

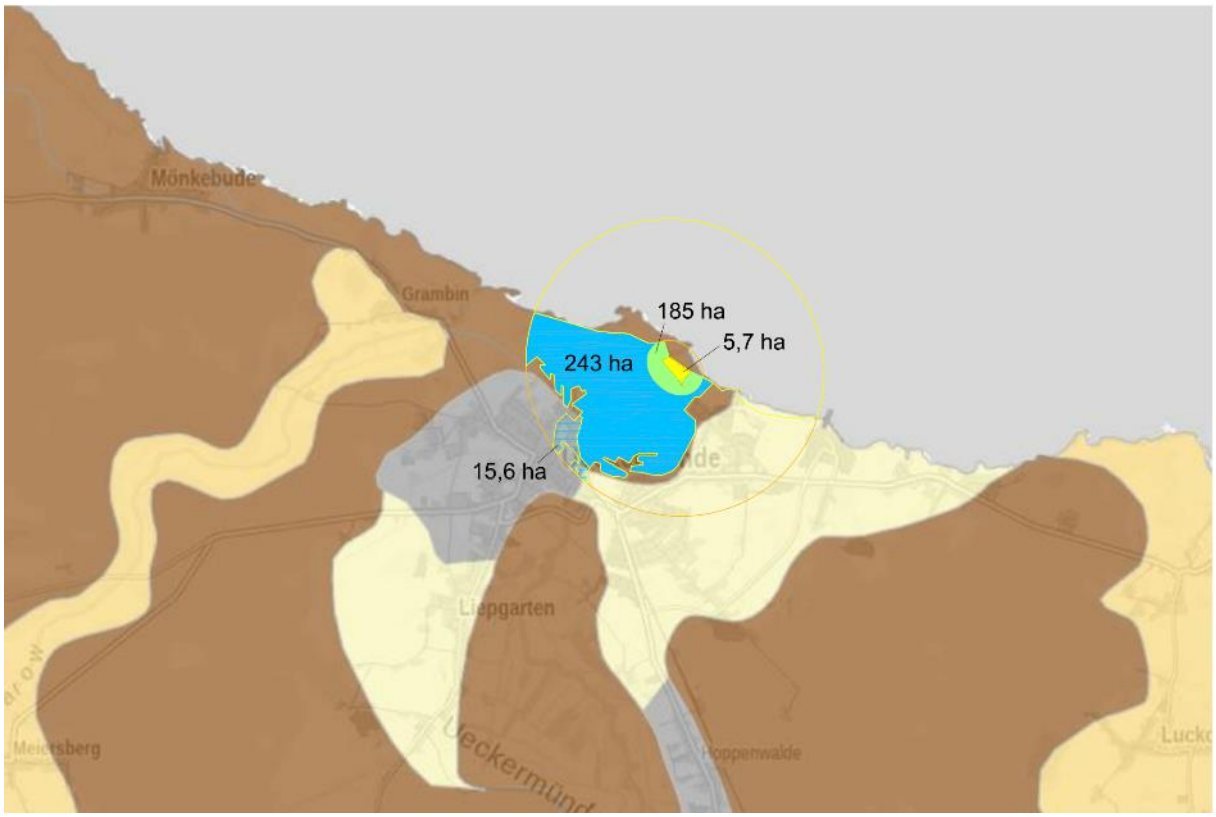
Umgebungsschutz berücksichtigende Planung sicherzustellen, dass die maximale Firsthöhe nicht den Umgebungsbereich der Standhalle überdeckt. Diesbezüglich kann durch Höhenversätze und Rücksprünge in der aufgehenden Gebäudekubatur die nötige Raumwirkung der Strandhalle gewährleistet werden. Hierzu sind im weiteren Planungsverlauf Abstimmungen mit den Denkmalbehörden erforderlich. Die weitere Beteiligung des Amtes für Bau, Natur- und Denkmalschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Bereich des geplanten Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Eine besondere Bedeutung kommt hierbei den etwa 18 m bis 20 m hohen Baumreihen zu, die das Plangebiet umschließen. Diese werden die Bauflächen mit Firsthöhen von maximal 12,5 m über NHN vollständig sichtverschatten. Der Wirkung der Konturen des komplexeren Gebäudes im SO 1 mit einer Firsthöhe von 20 m über NHN wird mit den natürlichen Strukturen der Baumkronen begegnet. Deutlich sichtbar werden die turmartigen Gebäude mit Firsthöhen von 25 m über NHN sein. Diese werden im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Marina wahrgenommen werden, die derzeit den aktuell beeinträchtigten Raum prägt. Die Gebäudekomplexe werden sich in ihrem Erscheinungsbild ergänzen.

Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort touristisch genutzter Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form entwickelt wird.

Eingriffsbeurteilung nach Adam, Nohl, Valentin

Abb. 11: Erlebnisräume/ aktuell beeinträchtigtes Gebiet (Quelle © LAIV – MV 2020)



Es soll Bebauung mit einer maximalen Höhe von ca. 25 m errichtet werden. Das Landschaftsbild ist bereits erheblich vorbelastet durch die Marina „Lagunenstadt“ südlich des Plangebietes. Die Berechnung der Kompensationsflächen kann somit mit der Hälfte des niedrigsten Wahrnehmungskoeffizienten (w) also mit 0,5 bzw.0,25 erfolgen. Es sind die Eingriffsfläche und die

Sichtzonen I und II mit einem Radius von 200 m bzw. 1.700 m ab Eingriffsobjekt als potenziell beeinträchtigtes Gebiet zu untersuchen. In der Abbildung 11 ist das aktuell beeinträchtigte Gebiet, im Erlebnisraum „Uferbereich von Mönkebude-Mündung der Uecker“ sowie im Erlebnisraum „Stadtgebiet Ueckermünde“, innerhalb des potenziell beeinträchtigten Gebietes (1.700 m Radius), unterteilt nach Eingriffsobjekt, Sichtzone I bzw. II, gelb, grün bzw. blau gekennzeichnet. Die meisten Flächen des potenziell beeinträchtigten Gebietes sind durch Bebauung sichtverschattet. Haffseitig unterbindet der dichte, bis 30 m hohe Gehölzbestand des Haffbades die Sichtbarkeit der zukünftigen Bebauung. Die Bewertung der nachfolgenden Kriterien erfolgt auf einer 10 stufigen Skala. Die Einstufung der Vielfalt als unterdurchschnittlich (Stufe 3) im Erlebnisraum „Uferbereich von Mönkebude-Mündung der Uecker“ ist durch wenig abwechslungsreiche Gehölz- und Wiesenstrukturen bzw. im Erlebnisraum „Stadtgebiet Ueckermünde“ als gering (Stufe 1) durch den urbanen Charakter bedingt. Die Vielfalt wird durch das Einbringen einer Siedlungsstruktur im urban geprägten Stadtbad nicht verändert und behält die Stufen 3 bzw. 1 bei. Die Bewertung hinsichtlich Naturnähe, welche derzeit bei den Erlebnisräumen gemessen am Grad der anthropogenen Beeinflussung mit Stufe 6 bzw. 1 anzusetzen ist, ist in Hinblick auf die zukünftige Bebauung ebenfalls mit Stufe 6 bzw. 1 beizubehalten.

Die Eigenart der aktuell beeinträchtigten Erlebnisräume als offene Wiesenfläche bzw. Bebauung, ändert sich bei beiden Erlebnisräumen nicht. Es werden für Vorher und Nachher die Stufen 7 bzw. 2 angesetzt.

Die Freiheit von Geruchs- und Lärmbelästigung der Stufe 3 bzw. 2 wird beibehalten. Es werden die Stufen 3 bzw. 2 als Nachher – Werte festgelegt.

Bei der Aggregation der einzelnen Werte ergibt sich für die jeweiligen Vorher und Nacher-Situationen ein Wert von 19 bzw.6. Bei einer Differenz der beiden Werte von 0 ist die Wertstufe 1 der landschaftsästhetischen Eingriffsintensität aus der entsprechenden 10er-Skala abzulesen. Dieser Intensitätsgrad wird weiter unten, zusammen mit der landschaftsästhetischen Empfindlichkeit zur landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeit führen.

Die für die Ermittlung der landschaftsästhetischen Empfindlichkeit notwendige Einstufung des ästhetischen Eigenwertes (Vorher) aus Wert 19 bzw.6 ist Stufe 2 bzw.1.

Der Grad der visuellen Verletzlichkeit beläuft sich durch Aggregation der nachfolgend erläuterten Einzelwerte auf Wert 7 bzw.5 und ist somit als 2 bzw.1 einzustufen.

Die Grob- und Feinreliefierung des Geländes wird nach ihrer Ausprägung auf einer 10 stufigen Skala mit 1 bzw.2 bewertet.

Die Strukturvielfalt der Landschaft wird anhand des Grades der Existenz natürlicher strukturbildender Elemente auf einer 10 stufigen Skala mit 3 bzw.2 bewertet.

Die Vegetationsdichte in der Landschaft in Form von Gehölzen wird auf einer 10 stufigen Skala mit 3 bzw. 1 bewertet.

Der Grad der Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der Deckung der jeweiligen Fläche mit schutzwürdigen Elementen. Die beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LUNG MV) 2003 gelisteten gesetzlich geschützten Hecken sowie die Alleen, Baumreihen und Einzelbäume bestimmen die Stufe 6 bzw. 2.

Die landschaftsästhetische Empfindlichkeit (Empfindlichkeitsgrad) ergibt sich aus der Aggregation des doppelten ästhetischen Eigenwertes (s.o.), dem Grad der visuellen Verletzlichkeit und dem Grad der Schutzwürdigkeit. Bei Aggregationswerten von 12 bzw. 5 erhält man eine landschaftsästhetische Empfindlichkeit von 2 bzw. 1.

Bei Aggregation von jeweiliger landschaftsästhetischer Empfindlichkeit und landschaftsästhetischer Eingriffsintensität ergibt sich 3 bzw. 2 woraus sich sehr geringe landschaftsästhetische Umwelterheblichkeiten von 1 ableiten. Daraus ergeben sich Erheblichkeitswerte (e) von 0,1. Das heißt 10% der Fläche werden durch den Eingriff beeinträchtigt.

Der Kompensationsflächenfaktor (b) beträgt, ausgehend von der Annahme eines mindestens 10% igen Anspruches auf Erfüllung landschaftsökologischer Belange, 0,1.

Die genaue Berechnung der Kompensationsfläche ist den Tabellen 4 und 5 zu entnehmen und erfolgt entsprechend der Formel: K = A * e * w * b wobei bedeutet:

K gesamte Kompensationsfläche in einem Untersuchungsraum

A aktuell beeinträchtigte Fläche im Erlebnisraum

e der für den Erlebnisraum ermittelte Erheblichkeitswert

w Wahrnehmungskoeffizient der Sichtzone

b Kompensationsflächenfaktor

Die ermittelte Kompensationsfläche gilt als Teilmenge des unter Punkt 2.3 nach HzE errechneten Kompensationsbedarfes

Tabelle 4: Kompensationsbedarf für Uferbereich (Grundlage: Nohl/Valentin)

Formblatt zur Ermittlung des Landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeitswertes eines Eingriffes und der Kompensationsfläche								
Uferbereich von Mönkebude-Mündung der Uecker				Bauung maximal 24,5 m hoch				
1)	**Landschaftsästhetischer Eigenwert**	Wertstufen		Berechnung der Kompensationsfläche				
		Vorher	Nachher					
a)	Vielfalt (2 x)	3	3	1)	Flächengrößen (A)			
b)	Natürlichkeit (2 x)	6	6		Eingriffsmaßnahme	5,7	ha	
c)	Eigenart (3 x)	7	7		Sichtzone I bis 200 m	185	ha	
d)	Lärm- Geruchsbelästigung (1 x)	3	3		Sichtzone II bis 1.700 m	243	ha	
	Aggregation der Wertstufen a-d	19	19				ha	
	Differenz	0		2)	Kompensationsflächenfaktor (b)	0,1		
	Intensitätsgrad	1		3)	Wahrnehmungskoeffizient (w)	0,5/0,25		
2)	**Verletzlichkeit**							
a)	Grob- und Feinreliefierung des Geländes	1						
b)	Strukturvielfalt der Elemente	3			Eingriffsfläche 5,7 x 0,1 x 0,5 x 0,1=	0,028		
c)	Vegetationsdichte in der Landschaft	3			Sichtzone I			

	Aggregation der Wertstufen a-c	7		185 x 0,1 x 0,5 x 0,1=	0,92	
	Grad der visuellen Verletzlichkeit	2		Sichtzone II		
	Grad der Schutzwürdigkeit	6		243 x 0,1 x 0,25 x 0,1=	0,61	
	Empfindlichkeitsgrad	2				
	Grad der landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeit (e)	1		**Kompensationsfläche für den landschaftsästhetischen Bereich (K)** **1,56 ha**		

Tabelle 5: Kompensationsbedarf für Stadt Ueckermünde (Grundlage: Nohl/Valentin)

Formblatt zur Ermittlung des Landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeitswertes eines Eingriffes und der Kompensationsfläche							
Stadtgebiet Ueckermünde				Wohnbebauung maximal 24,5 m hoch			
1)	**Landschaftsästhetischer Eigenwert**	Wertstufen		Berechnung der Kompensationsfläche			
		Vorher	Nachher				
a)	Vielfalt (2 x)	1	1	1)	Flächengrößen (A)		
b)	Natürlichkeit (2 x)	1	1		Eingriffsmaßnahme		ha
c)	Eigenart (3 x)	2	2		Sichtzone I bis 200 m		ha
d)	Lärm- Geruchsbelästigung (1 x)	2	2		Sichtzone II bis 1.700 m	15,6	ha
	Aggregation der Wertstufen a-d	6	6				ha
	Differenz	0		2)	Kompensationsflächenfaktor (b)	0,1	
	Intensitätsgrad	1		3)	Wahrnehmungskoeffizient (w)	0,25	
2)	**Verletzlichkeit**						
a)	Grob- und Feinreliefierung des Geländes	2			Eingriffsfläche		
b)	Strukturvielfalt der Elemente	2					
c)	Vegetationsdichte in der Landschaft	1			Sichtzone I		
	Aggregation der Wertstufen a-c	5					
	Grad der visuellen Verletzlichkeit	1			Sichtzone II		
	Grad der Schutzwürdigkeit	2			15,6 x 0,1 x 0,25 x 0,1=	0,039	
	Empfindlichkeitsgrad	1					
	Grad der landschaftsästhetischen Umwelterheblichkeit (e)	1			**Kompensationsfläche für den landschaftsästhetischen Bereich** **0,04 ha**		

Die ermittelte Kompensationsfläche von insgesamt 1,6 ha gilt als Teilmenge des unter Punkt 2.3 nach HzE errechneten Kompensationsbedarfes. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird multifunktional mit der Ökopunktmaßnahme „Entwicklung von artenreichen Wiesen bei Alt Torgelow“ kompensiert.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen touristischen Ausstattung von Ueckermünde. Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplanten Beherbergungs- und Fremdenverkehrsfunktionen werden die vorhandene, bisher schwach ausgelastete Infrastruktur nutzten. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die von Baumreihen gesäumte Ackerfläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellen die geplanten Versiegelungen einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigung von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO2 und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden.

Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Vor Fällung der Bäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fäll- und Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Vor Fällung der Weiden und Äpfel lt. Abbildung 6 AFB ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V4 Die Dächer der Gebäude des SO-2a sind extensiv mit Sedum-Arten zu begrünen.

V5 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (Erhaltung von Bäumen) sind heimische standortgerechte Laubbäume zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstämme zu ersetzen. Die Bäume als Ersatz sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf der Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind außerhalb der Erhaltungsfestsetzung 10 einzelne Sträucher der Arten Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas) und Hundsrose (Rosa canina) verteilt anzuordnen, zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

M2 An den in der Planzeichnung festgesetzten 105 Standorten sind Bäume in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind 43 Winterlinden (Tilia cordata), auf den unversiegelten Bauflächen 60 Moorbirken (Betula pubescens) und innerhalb der öffentlichen Grünflächen an der Zufahrt 2 Stieleichen (Quercus robur) zu verwenden. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, wenn der Alleen-/ Freiflächencharakter gewahrt bleibt. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 68.435 Punkten werden Ökopunkte der Maßnahme „Entwicklung artenreicher Wiesen bei Alt Torgelow“ erworben.

<u>CEF - Maßnahmen</u>

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig) ist zu ersetzen Fünf Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 1 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 5 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF-Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.

Abb. 12: Standorte der Ersatzkästen

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star) ist zu ersetzen. 10 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 2 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von
3 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
4 Nistkasten Kohlmeise/Feldsperling ø 32 mm
3 Nistkasten Star ø 45 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF- Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.

CEF 3 Vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen sind 3 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 3 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF- Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 5,7 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Die Flächen folgender Tabelle sind keinem Eingriff unterlegen, bleiben erhalten oder haben keinen ökologischen Wert.

Tabelle 6: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
FGB	Planung=Bestand	1.240,00
PHX	Erhaltungsfestsetzung	25,00
PER	Wert Planung=Wert Bestand	592,00
ACS	Erhaltungsfestsetzung	1.351,00
OVP	Wert Planung=Wert Bestand	822,00
OVL	Wert Planung=Wert Bestand	422,00
PZF	Wert Planung=Wert Bestand	46,20
		4.498,20

B 1.1. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommt das gesamte von der Planung beeinträchtigte Gebiet zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 7: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
PKU	Planungsfunktionen	3.595,00	1	1,5	0,75	4.044,38
FGB	Planungsfunktionen	70,00	1	1,5	0,75	78,75
PGZ	Planungsfunktionen	712,00	0	1	0,75	534,00
PHX	Planungsfunktionen	783,00	1	1,5	0,75	880,88
PER	Planungsfunktionen	1.263,00	0	1	0,75	947,25
ACS	Planungsfunktionen	44.957,80	0	1	0,75	33.718,35
OSS	Planungsfunktionen	866,00	0	1	0,75	649,50
OVU	Planungsfunktionen	315,00	0	1	0,75	236,25
		52.561,80				41.089,35

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Abb. 13: Geschützte Biotope in den Wirkzonen lt. Landesamt (© LAIV – MV 2020)

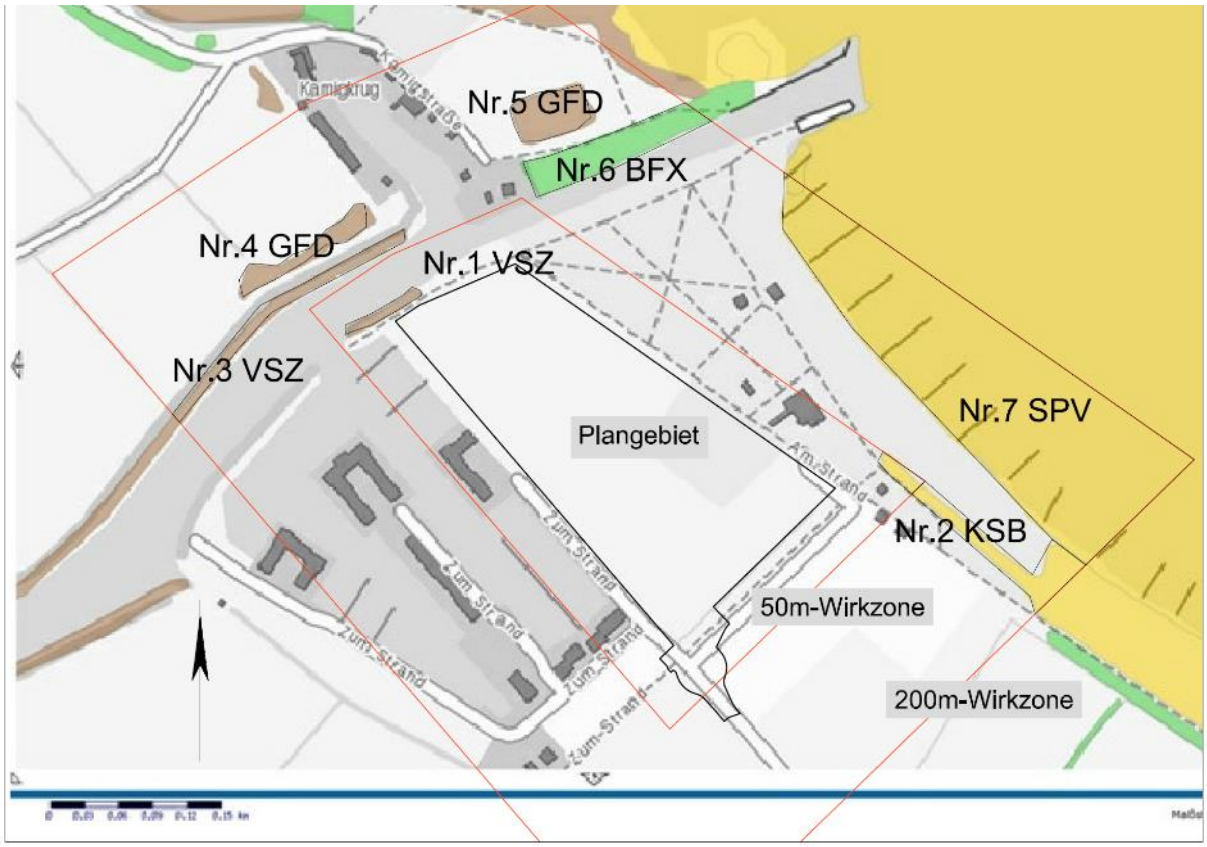


Tabelle 8: Mittelbare Beeinträchtigungen

lfd. Nr./Code/Wertstufe des beeinträchtigten Biotoptyps	Fläche [m²] desbeeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	x	Wirkfaktor	=	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m² EFÄ]
Nr.1 VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (3)	556,00		6,00		0,15		500,40
Nr.2 KSB Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (3)	581,00		6,00		0,5		1.743,00
Nr.2 KSB Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (3)	3.569,00		6,00		0,15		3.212,10
Nr.3 VSZ Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (3)	2.557,00		6,00		0,15		2.301,30
Nr.4 GFD Feuchtgrünland (1)	1.895,00		1,50		0,15		426,38
Nr.5 GFD Feuchtgrünland (1)	2.493,00		1,50		0,15		560,93
Nr.6 BFX Feldgehölz heimischer Arten (2)	4.490,00		3,00		0,15		2.020,50
Nr.7 SPV Vegetationsfreier Bereich nährstoffüberlasteter Stillgewässer (0)	38.278,00		1,00		0,15		5.741,70
							16.506,30

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Entsprechend der in der HzE festgelegten Wirkzonen von 200m/50 m für das Vorhaben werden die in Abbildung 13 gekennzeichneten Biotope mittelbar beeinträchtigt. Für die 200 m Wirkzone wird gemäß HzE der Faktor 0,15 für die 50 m Wirkzone der Faktor 0,5 angesetzt.

B 1.3. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch die Planung zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 9: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

PKU	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	1.772,00	0,5	886,00
FGB	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	70,00	0,5	35,00
PGZ	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	285,00	0,5	142,50
PHX	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	472,00	0,5	236,00
PER	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	1.263,00	0,5	631,50
ACS	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	21.199,40	0,5	10.599,70
OSS	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	346,50	0,5	173,25
OVU	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	246,00	0,5	123,00
		25.653,90		12.826,95

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt bei Einhaltung der Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 10: Zusammenstellung der Punkte B 1.1 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt.HzE)	**+**	**Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)**	**+**	**Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt.HzE)**	**+**	**Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]**
41.089,35		12.826,95		16.506,30		70.422,60

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Maßnahme 8.10 laut HzE „Anlage von großflächigen Dachbegrünungen“: Berücksichtigt werden die Dächer der Gebäude des SO-2a.

Tabelle 11: Kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m²]	**x**	**Wert der kompensationsmindernden Maßnahme**	**=**	**Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]**
3.976,00		0,5		1.988,00

Tabelle 12: Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ] Tabelle 7	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m2 EFÄ]	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² FÄ]
70.422,60		1.988,00		68.434,60

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Tabelle 13: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

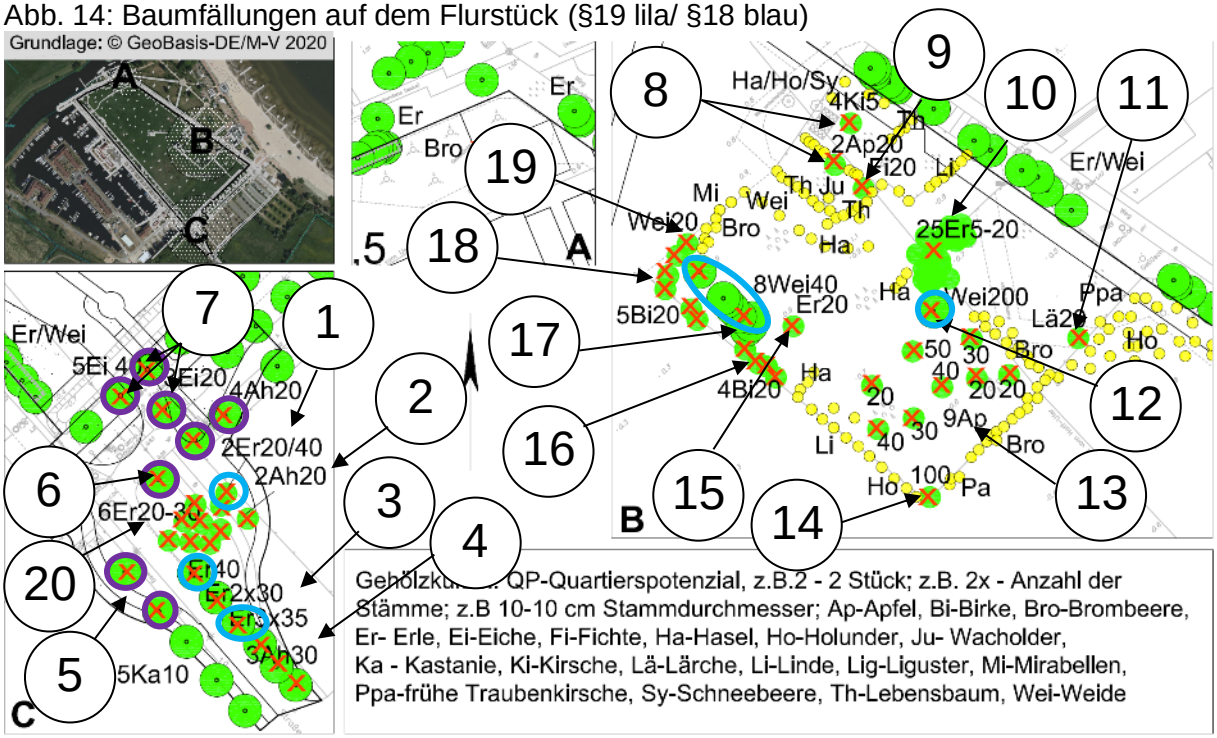
Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewer-	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Externe Maßnahme								68.434,60

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 68.435 m²

Kompensationsflächenumfang: 68.435 m²

Abb. 14: Baumfällungen auf dem Flurstück (§19 lila/ §18 blau)



Ausgleich für Baumfällungen

Für die Fällung von 85 Bäumen über 50 cm Stammumfang entsprechend Abbildung 14 ist Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 zu leisten. Hiernach sind Fällungen von Bäumen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

Tabelle 14: Fällungen und Anzahl Ersatz

Nr.	Stammumfang	Art	Anzahl	Kompensationserlass	Kompensationsbedarf
1.1	60 cm	Erle	1	1:1	1
1.2	120 cm	Erle §18	1	1:1	1
2	60 cm	Ahorn	2	1:1	2
3.1	max.90 cm	Erlen	2	1:1	2
3.2	max.125 cm	Erlen §18	4	1:1	4
4	94 cm	Ahorn	3	1:1	3
5	35 cm	Kastanien §19	2	1:3	6
6	60 cm	Ahorn §19	3	1:3	9

7	125cm/60 cm	Eiche §19	3	1:3	9
8	63-125 cm	Apfel	2	1:1	2
9	60 cm	Fichte	1	1:1	1
10	60 cm	Erlen	25	1:1	25
11	60 cm	Lärche	1	1:1	1
12	650 cm	Weide §18	1	1:3	3
13	60-140 cm	Apfel	8	1:1	8
14	320 cm	Apfel	1	1:3	3
15	60 cm	Erle	1	1:1	1
16	60 cm	Birken	4	1:1	4
17	125 cm	Weiden §18	8	1:1	8
18	60 cm	Birken	5	1:1	5
19	60 cm	Weide	1	1:1	1
20	60-95 cm	Erlen	6	1:1	6
	Anzahl Ersatz-bäume		**85**		**105**

Von den zu fällenden Bäumen sind 8 Stück Alleebäume mit einem Ausgleichsbedarf von 22 Winterlinden und 2 Eichen, 14 Stück gesetzlich geschützte Einzelbäume mit einem Ausgleichsbedarf von 16 Winterlinden sowie 63 nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzende Bäume mit einem Ausgleichsbedarf von 5 Winterlinden und 60 Moobirken.

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Der Eingriff kann durch Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Unmittelbar sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

Anhang 1- Fotos (weitere Fotostandorte Abbildung 8)

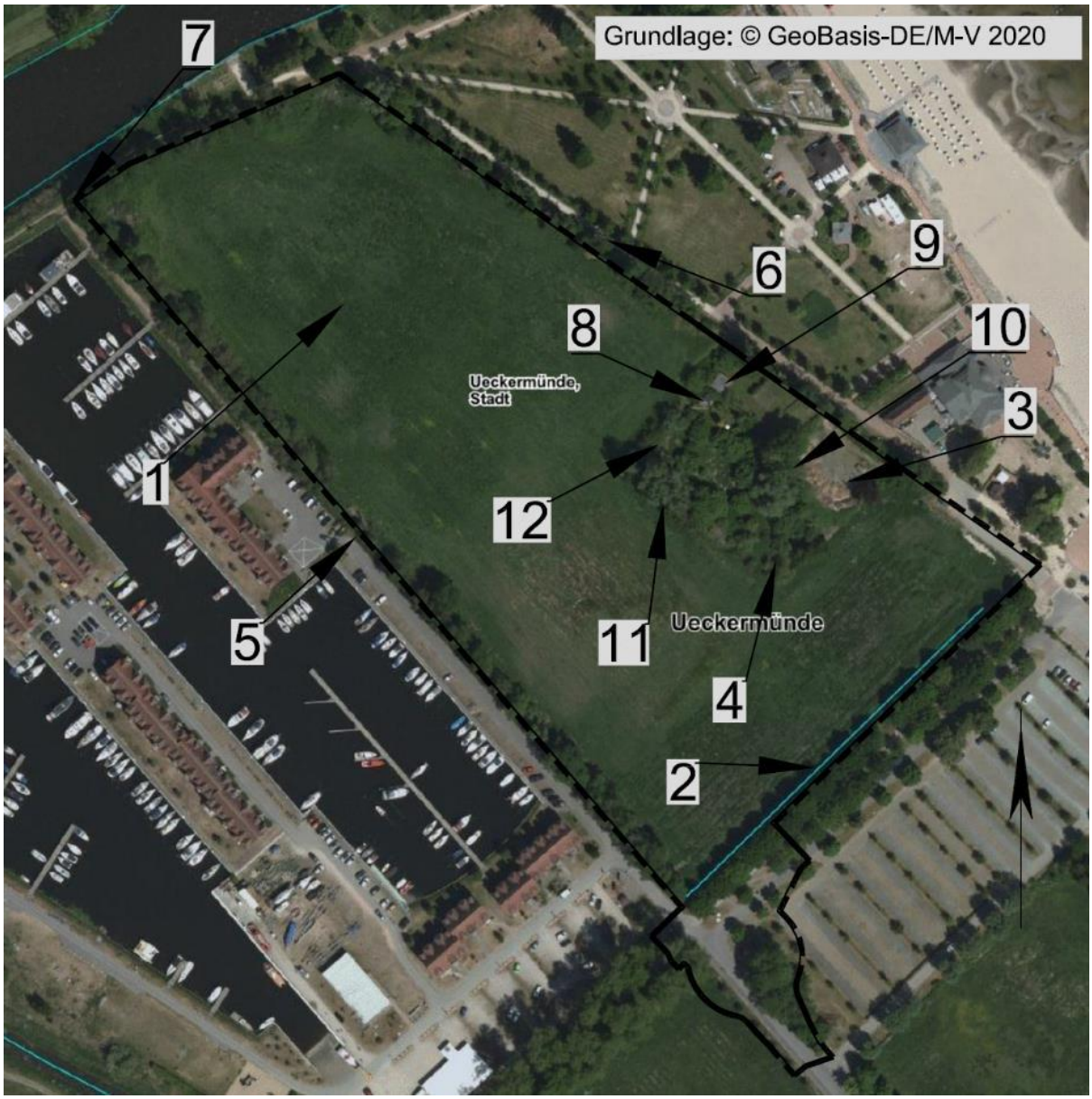


Bild 01 Plangebiet Richtung Nordwesten

Bild 02 Graben im Südosten mit Eichenreihe und Weg außerhalb des Plangebietes

Bild 03 Schüttgutlager

Bild 04 Aufgelassener Garten-südlicher Teil

Bild 05 Birke-/-Weiden-/Erlenreihe entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze

Bild 06 Birke-/Weiden-/Erlenreihe außerhalb der nordöstlichen Plangebietsgrenze

Bild 07 Birke-/Weiden-/Erlenreihe außerhalb der nordwestlichen Plangebietsgrenze

Bild 08 südlich Holzlaube

Bild 09 nördliche Laube

Bild 10 ausgewachsene Weide im ehemaligen Kleingarten

Bild 11 8 dickstämmige Weiden im aufgelassenen Kleingarten

Bild 12 Weiden-/Hasel-/Holunder-/Schneebeerengebüsch

Bild 13 Plangebiet aus Richtung Zarowmündung

Bild 14 Plangebiet vom Pumpwerk am Deich zwischen Zarow- und Ueckermündung

Bild 15 Plangebiet vom Deich

Bild 16 Plangebiet von der Ueckermündung

Bild 17 Plangebiet von der Wegbiegung Richtung Ueckermünde

Bild 18 Plangebiet vom Weg Richtung Ueckermünde

Bild 19 Plangebiet vom Hafen

Bild 20 Plangebiet vom Schlossberg (stark gezoomt)

Bild 21 Plangebiet vom Speicher

Bild 22 Plangebiet von der Winkelstraße

Bild 23 Plangebiet von der Ueckermündung

Bild 24 Plangebiet vom Strand

Bild 25 Plangebiet von der Ostzuwegung Haffbad

Bild 26 Plangebiet von der Haffstraße

Bild 27 Plangebiet vom Stadtrand Belliner Str. (stark gezoomt)

Landschaftsbildpotential -Analyse-

Landschaftsbildbezeichnung: UFERBEREICH VON MÖNKEBUDE - MÜNDUNG DER UECKER	Bildtyp: B.a.	Blatt / Bild-Nr.: IV 8 - 10

Kategorien / Komponenten	1.1 Vielfalt (Elementspektrum und Anordnung der Landschaftselemente im Raum)	1.2 Naturnähe/ Kulturgrad (Grad des anthropogenen Veränderung bzw. Einpassung von Kulturelementen)	1.3 Eigenart (Besonderheiten der Komponenten im Vergleich mit anderen Landschaftsräumen)
2.1 Relief	flaches Ufergelände mit zahlreichen kleinen Buchten	kaum Beeinträchtigungen	Sander mit Verlandungszonen
2.2 Gewässer	Mündungsbereich der Uecker und Zarow mit kleinen Nebenkanälen	stark begradigte Flußsysteme, künstliches Grabensystem	technisch verbaute Gewässer, eutroph
2.3 Vegetation	breiter Schilfsaum zum Kleinen Haff, große Wiesen-Weideflächen, Straßenallee von Mönkebude- Ueckermünde	extensive Nutzung	Boddenröhricht
2.4 Nutzung	kleiner Ackersaum, ansonsten Wiesen	extensiv	teilweise Rohrwerbung
2.5 Siedlungen/ Gebäude/ Anlagen	Mönkebude - Angerdorf mit kleinen Fischerhäusern am Hafen	harmonische Ortsansichten	-

1.4 Schönheit (Zusammenspiel der Landschaftsbildkomponenten)	
2.6 Raumgrenzen	- Wiesen und Schilfsaum am Kleinen Haff
2.7 Wertvolle/störende Bildelemente	- wertvoll: Flußlauf der Uecker
2.8 Blickbeziehungen	- große überschaubare Wiesen und Weidelandschaft, Rohrpläne und Haffgewässer
2.9 Gesamteindruck	- harmonisch - ästhetische Ruhe eines großen Boddenuferbereiches

Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale im Auftrag des Umweltministeriums M-V, (Stand 24. März 1994)

LANDSCHAFTSBILDPOTENTIAL - BEWERTUNG -

Landschaftsbildbezeichnung:	Bild-Typ:	Blatt / Bild-Nr.:
UFERBEREICH VON MÖNKEBUDE - MÜNDUNG DER UECKER	**B.a.**	**IV 8 - 10**

LOKALER WERT

Kategorien	Komponenten Elemente		Einschätzg.	Summe	Abgeleiteter Wert
1. Vielfalt	**1.1 Relief**	Bewegtheit Kontraste, Formen	1	7	2
	1.2 Nutzungswechsel	Kleinteiligkeit, Vielfalt Wechselhäufigkeit	3		
	1.3 Raumgliederung	Wirkung linearer, punkt. u. räumlicher Elemente	3		
2. Naturnähe	**2.1 Vegetation**	Maß der Übereinstimmung pot. mit aktuell. Vegetation	2	7	2
	2.2 Ursprünglichkeit	Erhaltungsgrad der Kulturlandschaft (1850)	3		
	2.3 Flora/Fauna	Artenmannigfaltigkeit (z. B in Saumgesellsch.)	2		
3. Schönheit	**3.1 Harmonie**	Stimmigkeit der Nutzungen in der Landschaft	3	9	3
	3.2 Zäsuren	Einbettung von Ortschaften Wirkung von Nutzgrenzen	3		
	3.3 Maßstäblichkeit	Logik von Strukturen in Landsch./Orientierung	3		

REPRÄSENTATIVER WERT

Kategorien	Komponenten	Relationen	Einschätzung = Wert
4. Eigenart	**4.1 Einzigartigkeit**	Besonderheiten und Seltenheit von Landschaftsformen innerhalb eines größeren Raumes	3
	4.2 Unersetzbarkeit	Landschaftsformung war an spezielles Zusammenspiel natürl. und anthrop. Verhältnisse gebunden	2
	4.3 Typik	Landschaftsform bestimmt Typik einer Region wichtig für die Charakteristik der Region	3

Gesamtwert (lokal + repräsentativ)	15
Vorläufige Bewertung der Schutzwürdigkeit	hoch

VERBAL-ARGUMENTATIVE ÜBERPRÜFUNG DER BEWERTUNG

Besonderheiten	Beschreibung und Bewertung
Vielfalt **Naturnähe** **Schönheit** **Eigenart**	- Blickbeziehung zum Kleinen Haff - gegenüberliegende Uferseite - Mündungsbereich der Uecker - wertvolles Landschaftsbild

Abschließende Bewertung der Schutzwürdigkeit	**hoch**

Landschaftsbildpotential -Analyse-

Landschaftsbildbezeichnung: BEBAUTES UMLAND VON UECKERMÜNDE	Bildtyp: A.i.	Blatt / Bild-Nr.: IV 8 - 11

Kategorien / Komponenten	1.1 Vielfalt (Elementspektrum und Anordnung der Landschaftselemente im Raum)	1.2 Naturnähe/ Kulturgrad (Grad des anthropogenen Veränderung bzw. Einpassung von Kulturelementen)	1.3 Eigenart (Besonderheiten der Komponenten im Vergleich mit anderen Landschaftsräumen)
2.1 Relief	flaches bis flachwelliges Gelände	überformt durch die starke Bebauung	Sander- und Verlandungszonen
2.2 Gewässer	kaum Gewässer vorhanden	-	-
2.3 Vegetation	Ackerfläche, Röhrichte und Gebüsche, wenige Alleen in Richtung Eggesin, Bellin, viele Hausgärten	stark anthropogen verändert	im Uferbereich gibt es kleine Abschnitte ohne nennenswerte Beeinflussung
2.4 Nutzung	als Industriegelände genutzt, kleine Flächen Ackernutzung, Wohngebiet	stark anthropogen beeinflußt	-
2.5 Siedlungen/ Gebäude/ Anlagen	Industriegelände Ueckermünde Ort, Berndshof Bellin	stark verbautes Umland von Ueckermünde, riesiges Industriegelände	-

1.4 Schönheit
(Zusammenspiel der Landschaftsbildkomponenten)

2.6 Raumgrenzen	- östlich von Ueckermünde
2.7 Wertvolle/störende Bildelemente	- stark anthropogen geprägt: Industrie- und Gewerbegebiet
2.8 Blickbeziehungen	- widersprüchlich: nahe am Haff gelegene Industrielandschaft
2.9 Gesamteindruck	- landschaftlich gestörtes, überfremdetes Erscheinungsbild

LANDSCHAFTSBILDPOTENTIAL - BEWERTUNG -

Landschaftsbildbezeichnung:	Bild-Typ:	Blatt / Bild-Nr.:
BEBAUTES UMLAND VON UECKERMÜNDE	**A.i.**	**IV 8 - 11**

LOKALER WERT

Kategorien	Komponenten Elemente		Einschätzg.	Summe	Abgeleiteter Wert
1. Vielfalt	**1.1 Relief**	Bewegtheit Kontraste, Formen	2	5	2
	1.2 Nutzungswechsel	Kleinteiligkeit, Vielfalt Wechselhäufigkeit	2		
	1.3 Raumgliederung	Wirkung linearer, punkt. u. räumlicher Elemente	1		
2. Naturnähe	**2.1 Vegetation**	Maß der Übereinstimmung pot. mit aktuell. Vegetation	1	3	1
	2.2 Ursprünglichkeit	Erhaltungsgrad der Kulturlandschaft (1850)	1		
	2.3 Flora/Fauna	Artenmannigfaltigkeit (z. B in Saumgesellsch.)	1		
3. Schönheit	**3.1 Harmonie**	Stimmigkeit der Nutzungen in der Landschaft	1	4	2
	3.2 Zäsuren	Einbettung von Ortschaften Wirkung von Nutzgrenzen	2		
	3.3 Maßstäblichkeit	Logik von Strukturen in Landsch./Orientierung	1		

REPRÄSENTATIVER WERT

Kategorien	Komponenten	Relationen	Einschätzung = Wert
4. Eigenart	**4.1 Einzigartigkeit**	Besonderheiten und Seltenheit von Landschaftsformen innerhalb eines größeren Raumes	1
	4.2 Unersetzbarkeit	Landschaftsformung war an spezielles Zusammenspiel natürl. und anthrop. Verhältnisse gebunden	1
	4.3 Typik	Landschaftsform bestimmt Typik einer Region wichtig für die Charakteristik der Region	1

Gesamtwert (lokal + repräsentativ)	8
Vorläufige Bewertung der Schutzwürdigkeit	gering

VERBAL-ARGUMENTATIVE ÜBERPRÜFUNG DER BEWERTUNG

Besonderheiten	Beschreibung und Bewertung
Vielfalt **Naturnähe** **Schönheit** **Eigenart**	- anthropogen stark genutztes Gebiet, dichte Bebauung bis an den Uferstreifen heran

Abschließende Bewertung der Schutzwürdigkeit	**gering**

Stadt Seebad Ueckermünde Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

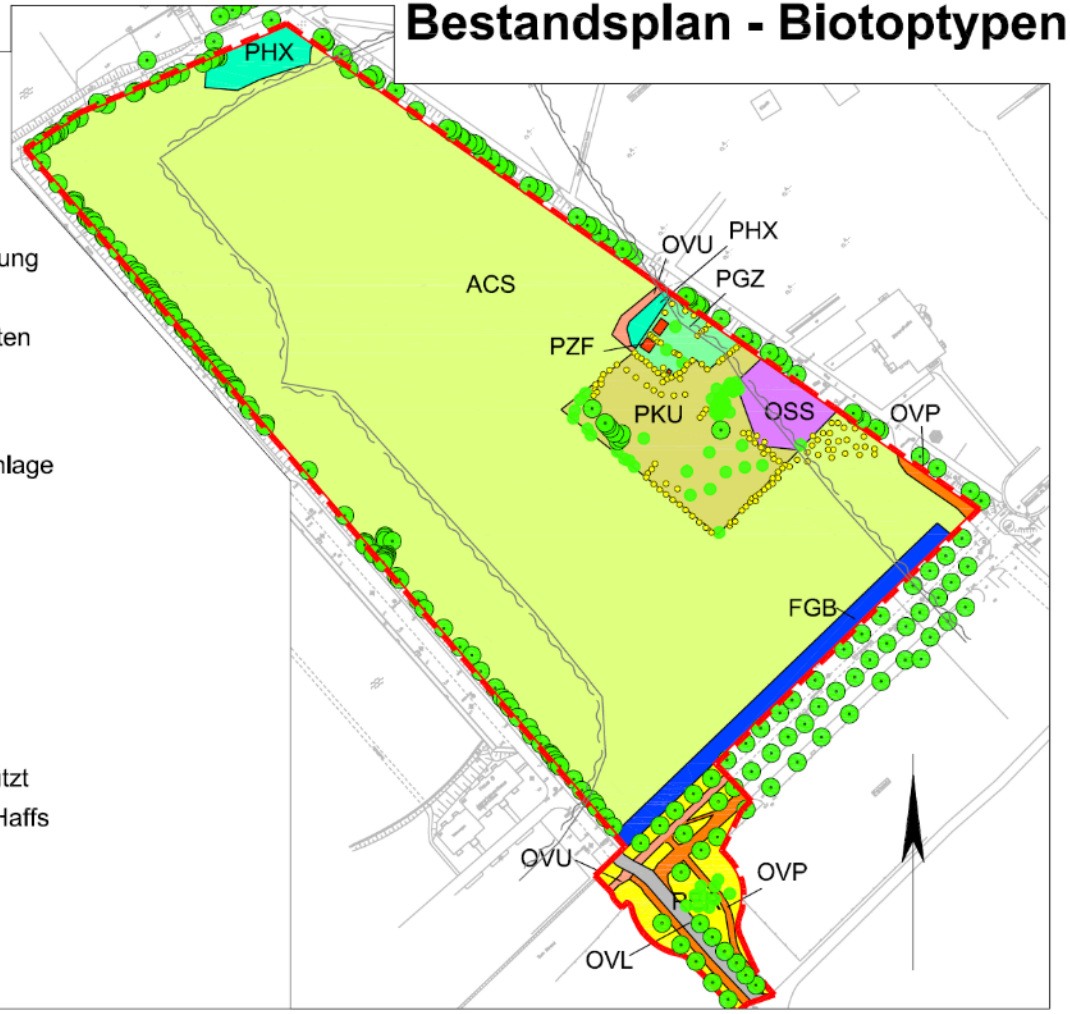
Bestandsplan - Biotoptypen

Anlage 1 - Bestandskarte

Zeichenerklärung

Bestand

- Untersuchungsraum
- PKU Aufgelassene Kleingartenanlage
- FGB Graben mit intensiver Instandhaltung
- PGZ Ziergarten
- PHX Siedlungsgebüsch heimischer Arten
- PER Artenarmer Zierrasen
- ACS Sandacker
- OSS Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage
- OVU Wirtschaftsweg unversiegelt
- OVP versiegelte Freiflächen
- OVL Straße
- PZF Ferienhausgebiet
- Strauch
- Baum ohne Schutzstatus
- Baum nach §§ 18/19 NatSchAG geschützt
- Uferschutzstreifen der Uecker und des Haffs



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 1 Datum: 26.11.20 Maßstab: 1: 2.500 Bearbeiter: K.Manthey-Kunhart

Stadt Seebad Ueckermünde Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

Konfliktplan - Biotoptypen

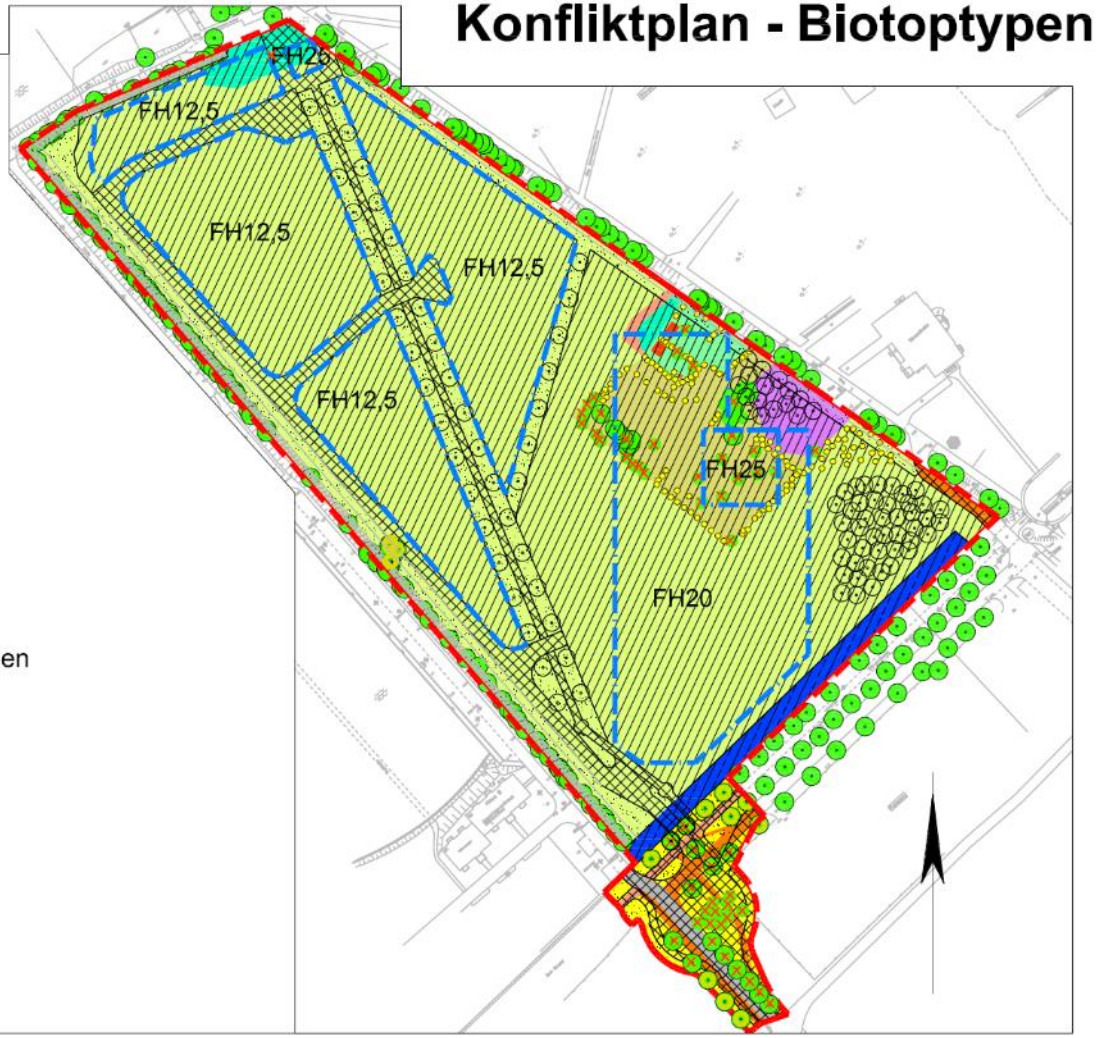
Anlage 2 - Konfliktkarte

Zeichenerklärung

Planung

- Sondergebiete 1 und 2 GRZ 0,25
  50% zulässige Versiegelung
- Baugrenzen
- Verkehrsflächen
- Wasserflächen
- Grünflächen
- Erhaltung
- Baum - Erhaltung
- × Fällungen
- Pflanzung von
  43 Linden entlang der Wegeverbindungen
  2 Eichen am Kreisel
  60 Moorbirken in den Freiflächen

z.B. FH20 z.B. Firsthöhe 20 m über NHN

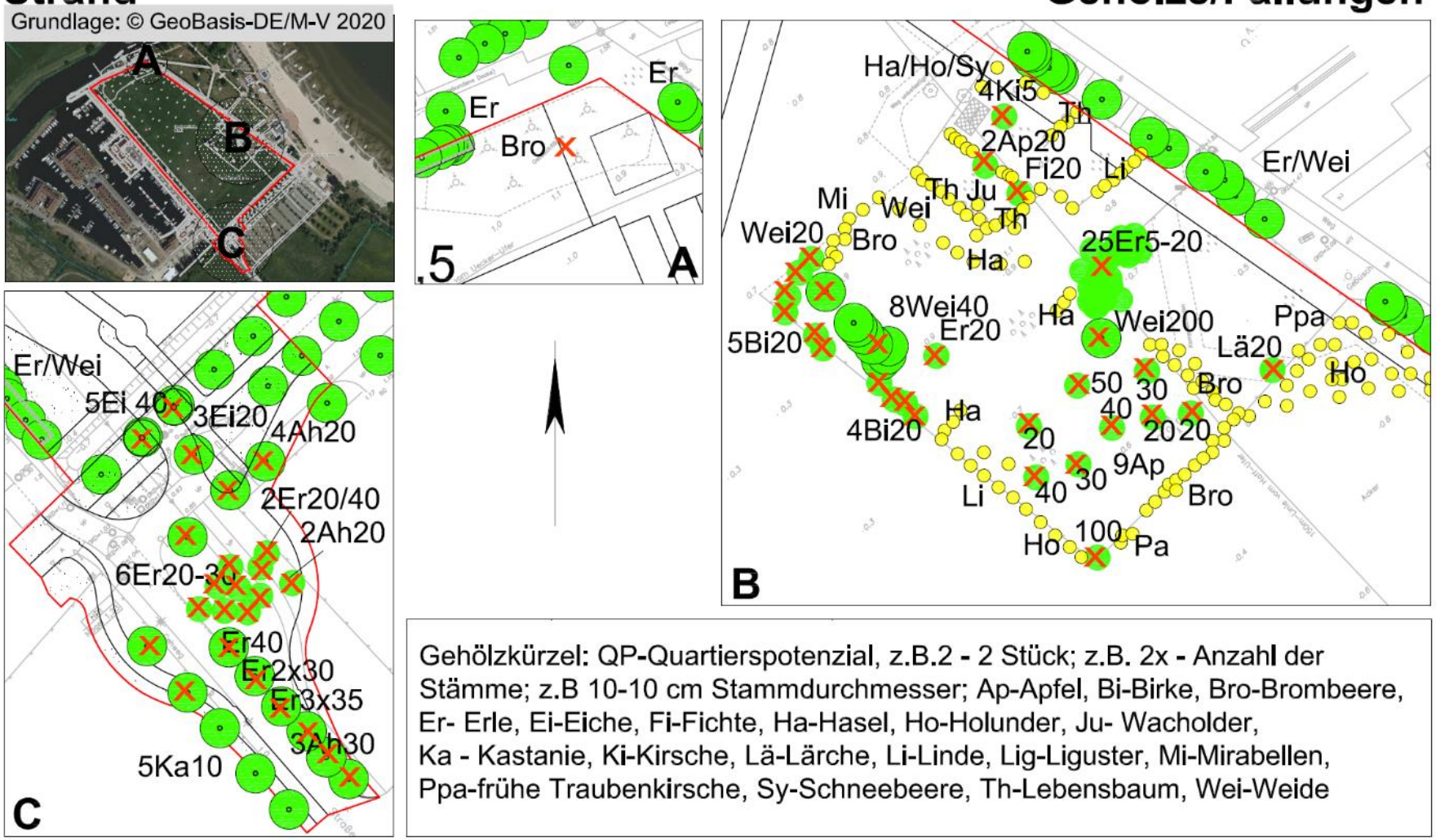


KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 2 Datum: 26.11.20 Maßstab: 1: 2.500 Bearbeiter: K.Manthey–Kunhart

Stadt Seebad Ueckermünde Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

Gehölze/Fällungen



Gehölzkürzel: QP-Quartierspotenzial, z.B.2 - 2 Stück; z.B. 2x - Anzahl der Stämme; z.B 10-10 cm Stammdurchmesser; Ap-Apfel, Bi-Birke, Bro-Brombeere, Er- Erle, Ei-Eiche, Fi-Fichte, Ha-Hasel, Ho-Holunder, Ju- Wacholder, Ka - Kastanie, Ki-Kirsche, Lä-Lärche, Li-Linde, Lig-Liguster, Mi-Mirabellen, Ppa-frühe Traubenkirsche, Sy-Schneebeere, Th-Lebensbaum, Wei-Weide

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 3 Datum: 26.11.20 Maßstab: 1: 1.000 Bearbeiter: K.Manthey-Kunhart