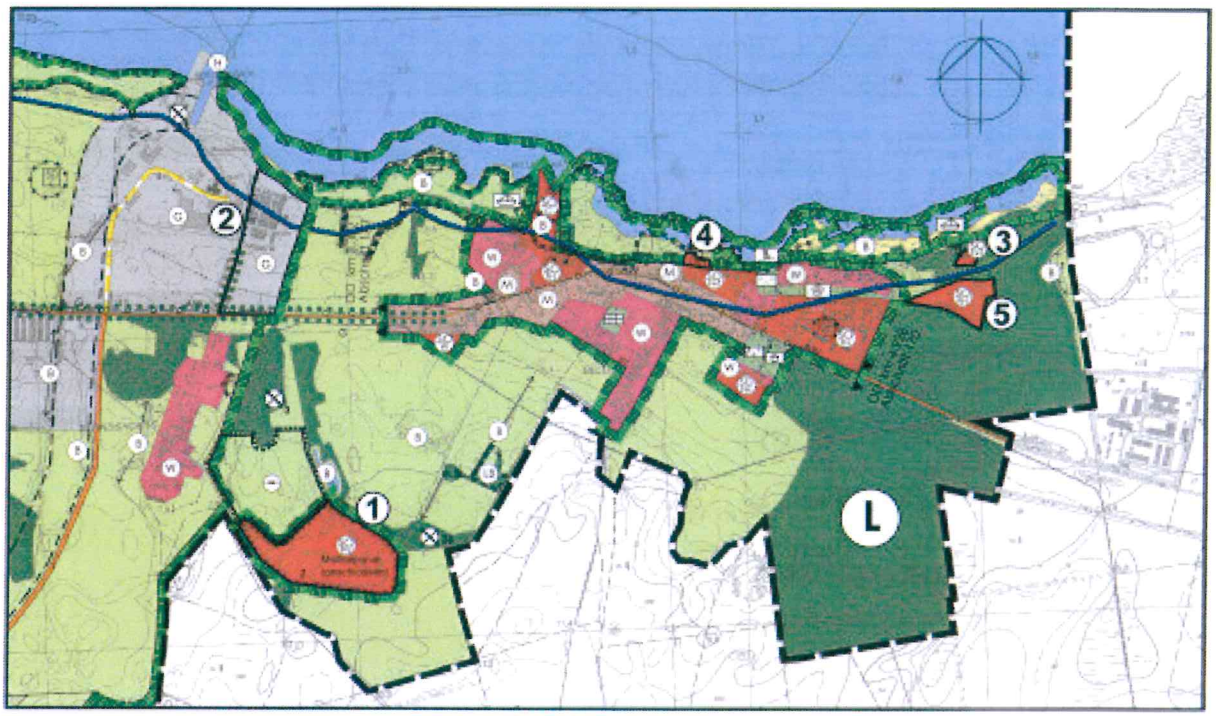
STADT UECKERMÜNDE
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

Stand: 05 / 2013

Begründung

Auftraggeber: Stadt Ueckermünde

Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde
Tel.: 039771 / 28467, Fax: 039771 / 28460
E-Mail: Stadtplanung@ueckermuede.de

Bearbeitung der Flächennutzungsplanung:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d
Dipl.- Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d

Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 544 25 60
Fax. (0395) 544 25 66
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de

Bearbeitung des Umweltberichtes:

Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Landschaftsarchitektin
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel. / fax. 0395 / 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Stand: Mai 2013

Ueckermünde, den 30.05.2013

Dienstsiegel / Unterschrift des Bürgermeisters

INHALT

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. Vorbemerkungen
1.1 Anlass
1.2 Stand des Verfahrens
1.3 Grundlagen

2. Vorhandene Situation
2.1 Lage und Größe der Änderungsflächen
2.2 Erschließungsbedingungen
2.3 Nutzungsbeschränkungen

3. Planungskonzept
3.1 Planungsziele
3.2 Nutzungen
3.3 Flächenbilanz
3.4 Zusätzliche Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

II UMWELTBERICHT

1. Einleitung
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des FNP
1.1.1 Projektbeschreibung
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
1.2.1 Gesetze, Planungsgrundlagen, Schutzausweisungen
1.2.2 Abgrenzung der Untersuchungsgebiete
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1 Bestandsaufnahme
2.1.1 Mensch
2.1.2 Flora/ Fauna
2.1.3 Boden/ Wasser
2.1.4 Klima/ Luft
2.1.5 Landschaftsbild
2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
2.1.7 Natura - Gebiete
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
2.2.1.1 Mensch
2.2.1.2 Flora/ Fauna
2.2.1.3 Boden/ Wasser
2.2.1.4 Klima / Luft

2.2.1.5 Landschaftsbild
2.2.1.5 Natura - Gebiete
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
2.3.1 Minimierungsmaßnahmen
2.3.2 Kompensationsmaßnahmen
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass

Die Stadt Ueckermünde verfügt seit 2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Da sich in den vergangenen Jahren Nutzungsausweisungen aufgrund konkreter Baumaßnahmen und städtebaulicher Entwicklungen geändert haben, ist die Stadt in der Pflicht, den Flächennutzungsplan diesen Entwicklungen anzupassen.

Deshalb haben die Stadtvertreter der Stadt Ueckermünde am 30.07.2009 beschlossen, das Verfahren über die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

1.2 Stand des Verfahrens / Abwägung

Mit Schreiben vom 11.03.2010 wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem Vorentwurf (Stand 03/2010) frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Teilnahme am Scopingtermin aufgefordert. Gegenstand des Vorentwurfes war die Änderung bzw. Anpassung auf 6 Teilflächen und die Korrektur der sozialen Einrichtungen. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen des Scopingtermines am 23.03.2010 beraten. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Forstbehörde eine weiterführende Abstimmung zu den Teilflächen 3, 6 und 7 erfolgen soll. Diese fand am 09.06.2010 im Rathaus der Stadt Ueckermünde statt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 23.03.2010 frühzeitig über die Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert. Die Einladung erfolgte über den Ueckermünder Stadtreporter, die Haffzeitung und Aushang im Schaukasten der Stadt. Es folgte ein anschließender Aushang des Vorentwurfes für mindestens 4 Wochen.

Zwischenzeitlich ergab sich der Bedarf, eine weitere Änderungsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betrachten. In Ergänzung des Schreibens vom 11.03.2010 wurden am 29.04.2010 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals aufgefordert, ihre Hinweise und Bedenken zur 7. Änderungsfläche abzugeben.

Gegenstand des Vorentwurfes waren nunmehr insgesamt die nachfolgend genannten 7 Änderungsflächen sowie eine Korrektur der Auflistung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

1. Hausmülldeponie Berndshof
2. Umnutzung Justizvollzugsanstalt (JVA)
3. Ausflugsgaststätte Lambarene
4. Ortsergänzung / Suchtrasse Ortsumgehung
5. Bestandsdarstellung Haffhus Bellin
6. Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin

7. Erweiterung des Sondergebietes Freizeit + Tourismus am Kanalweg

Die aus der frühzeitigen Beteiligung bekanntgewordenen Hinweise wurden in der vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sollte im Entwurf die 4. Änderungsfläche nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung sein, da für die Trassenplanung zur Umverlegung der L 28 zunächst ein Raumordnungsverfahren erforderlich ist und erst danach die Linienbestimmung erfolgen kann.

Unter Hinweis auf die naturschutzfachlichen Belange wurden aus der Sicht der Raumordnung Bedenken gegen die 7. Änderungsfläche erhoben. Die untere Naturschutzbehörde wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich die Erweiterungsfläche am Kanalweg in einem Bereich mit hohem Schutzstatus befindet. Es handelt sich um ein geschütztes Biotop (Uferbereich einschließlich des Cliffs und artenreiche Feuchtwiese sowie Feldhecken). Da der Biotopschutz nicht abwägbar ist, wurde von der Änderung der Flächendarstellung als Gartenland abgesehen.

Für die Entwurfsfassung reduzierte sich somit die Zahl der Änderungsflächen auf fünf. Es erfolgte eine geänderte Nummerierung. Gemäß der letzten Änderung des Landesnaturschutzgesetzes verringert sich ebenfalls der Gewässerschutzstreifen an Küstengewässern von 200 m auf nunmehr 150 m und an Gewässern 1. Ordnung von 100m auf 50m. Dies wird nachrichtlich berücksichtigt.

Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Entwurf (Stand 06/2010) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Mit der Beteiligung zum Entwurf wurden der Stadt Ueckermünde weitere Hinweise gegeben, die gemäß Abwägung vom ..... in die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

1.3 Grundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)

4. das Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)

5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl M-V 2004 S. 205)

Planungsgrundlagen sind:

1. der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ueckermünde
2. Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Ueckermünde
3. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
4. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Stand August 2010
5. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
6. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)
7. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, Seite 666)
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
10. Luftbilder aus dem Geodaten-Portal des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin mit Genehmigung vom 15.04.2010

Kartengrundlage:

Die Plandarstellung erfolgte auf der Grundlage der topographischen Karte des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern im M 1:10.000 (Stand 2003) mit bestandswirksamem Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006.

2. VORHANDENE SITUATION

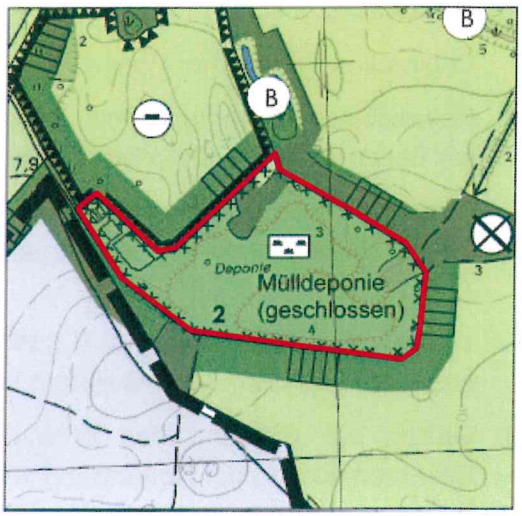
2.1 Lage und Größe der Änderungsflächen

1. Änderungsfläche – Hausmülldeponie Berndshof

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B(v)-24 „Errichtung einer Photovoltaikanlage Berndshof" wurden Flächen überplant, die bisher nicht als Baufläche dargestellt wurden.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB B-Pläne aus dem Flächenutzungsplan zu entwickeln sind, ergibt sich in diesem Fall die Notwendigkeit der Änderung bzw. Anpassung der Darstellung im FNP.

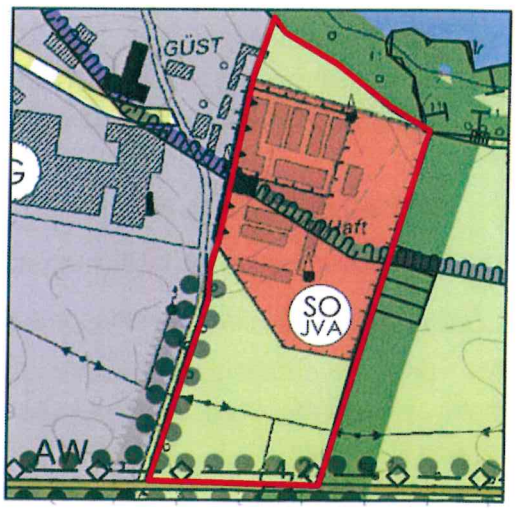
Die ehemalige Deponiefläche von ca. 8,5 ha Größe wurde bisher als naturbelassene Grünfläche dargestellt. Gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich geringfügige Abweichungen, da im Rahmen des Flächennutzungsplanes, der auf der Grundlage der topografischen Karte erarbeitet wird, eine grundstücksscharfe Darstellung nicht möglich ist.



2. Änderungsfläche – Umnutzung JVA

Mit der Schließung der Justizvollzugsanstalt im Jahr 2008 ist die Darstellung der Nutzung als Sondergebiet JVA zu ändern

Die Immobilie der JVA wurde von der Stadt Ueckermünde erworben und soll als Gewerbefläche entwickelt werden. Die nördlich und südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sollen in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden. Dabei handelt es sich um eine Änderung der Darstellung von ca.4,0 ha Sonderbaufläche und von ca. 3,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.



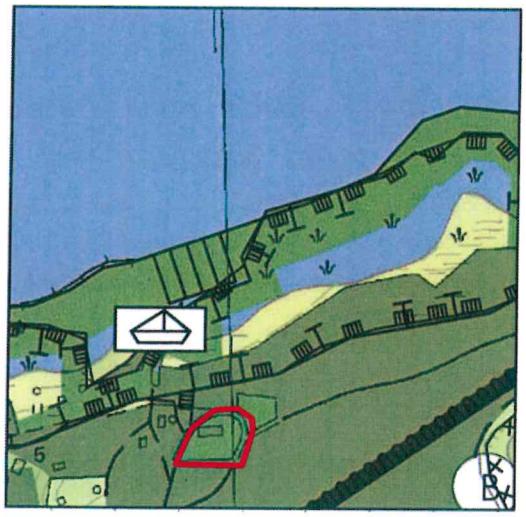
3. Änderungsfläche – Ausflugsgaststätte Lambarene

Die seit den 90'er Jahren nicht mehr genutzte Ausflugsgaststätte „Lambarene" soll dauerhaft als Sonderbaufläche für Freizeit und Tourismus gesichert werden. Der Standort ist für den

Ortsteil Bellin als Teil des „Familienbades Ueckermünde“ traditionell von Bedeutung und soll möglichst zeitnah belebt werden.

Die Stadt Ueckermünde hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Ausflugsgaststätte Lambarene im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen B- Planes Nr. B(v)-22 gefasst. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB B- Pläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ergibt sich in diesem Fall die Notwendigkeit der Änderung der Darstellung im FNP.

Dieses Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geführt. Die Stadt hat den VB- Plan nicht als Satzung beschlossen, weil die materiellen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben waren. Es ist zur Einstellung des Verfahrens gekommen. Das Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzgebietsverordnung ist bereits abgeschlossen und die Ausgrenzung aus dem LSG wirksam geworden. Die Stadt hat im Zuge des Änderungsverfahrens geprüft, inwieweit sie an den Grundzügen der o. g. B-Planung festhalten möchte.



Die bisherige Darstellung der ca. 0,3 ha großen Fläche erfolgte im rechtswirksamen FNP als Waldfläche. Das Gebiet befindet sich darüber hinaus im 150 m Gewässerschutzstreifen des Küstengewässers Haff.

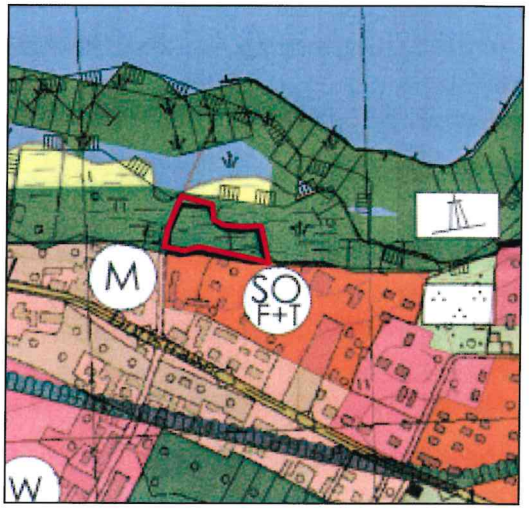
4. Änderungsfläche – Bestandsdarstellung Haffhus Bellin

Es sollen die Bauvorhaben, die gemäß § 35 BauGB im Außenbereich errichtet wurden, entsprechend ihrer Nutzungsart dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

Es handelt sich um einen Änderungsbereich von 0,3 ha, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde. Dieser Bereich gehörte darüber hinaus zur nördlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Hinweis:

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht flurstücksscharf!

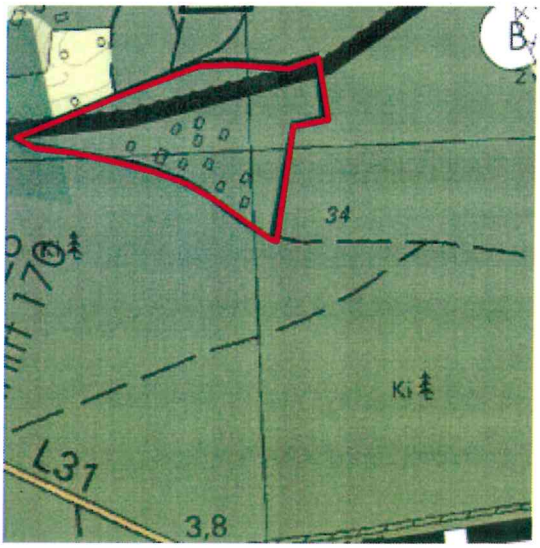


5. Änderungsfläche – Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin

Die Bungalowsiedlung „Walddreieck" in Bellin hat sich baulich verfestigt und die Forstwirtschaft von dort zurückgezogen. Die Waldumwandlung wurde vorgenommen Eine Darstellung als Ferienhaussiedlung soll erfolgen. Damit soll den Eigentümern die Sanierung und Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz ermöglicht werden.

Der Zustand im Gebiet ist derzeit als „heilloses Durcheinander zu beurteilen". Die Änderung des F-Planes soll die Voraussetzungen schaffen, einen B-Plan mit baurechtlichen Festsetzungen für die künftige Nutzung als SO Ferienhausgebiet zu erarbeiten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die ca. 2,2 ha große 5. Änderungsfläche als Wald dargestellt. Gemäß der letzten Änderung des Landesnaturschutzgesetzes ist der Gewässerschutzstreifen für Küstengewässer von 200 m auf 150 m zu reduzieren, so dass sich die 5. Änderungsfläche außerhalb des Gewässerschutzstreifens befindet.



Aktualisierung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Die im FNP dargestellten und in der Begründung aufgelisteten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind teilweise nicht mehr aktuell. Standortveränderungen, Umbenennungen bzw. Nutzungsaufgabe sowie die Schaffung neuer Einrichtungen erfordern eine Aktualisierung der Bestandsdarstellung.

2.2 Erschließungsbedingungen

Für die Teilflächen 1 – 5 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verkehrserschließung gesichert bzw. ist im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen zu regeln und festzusetzen.

Die im rechtswirksamen FNP getroffenen Aussagen zum Bestand der technischen Infrastruktur (Pkt. 3.6.2) und zum Verkehr (Pkt. 3.6.3) gelten auch für die Flächen der 1. Änderung des FNP der Stadt Ueckermünde.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen sind für die Änderungsflächen zu beachten:

1. Änderungsfläche → keine (durch B- Planverfahren beachtet)
2. Änderungsfläche → angrenzendes LSG, Gewässerschutzstreifen von 150 m, Lärmimmission für schutzbedürftige Wohnbebauung
3. Änderungsfläche → Waldumwandlung, 30 m Waldabstand, Gewässerschutzstreifen
4. Änderungsfläche → Ausgrenzung aus dem LSG erfolgt flurstücksscharf
5. Änderungsfläche → Lage im LSG (LSG-Ausgrenzung erforderlich), 30 m Waldabstand

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planungsziele

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll der aktuellen Bestandssituation in Bezug auf die Nutzung der Flächen sowie der sozialen Infrastruktur angepasst werden und die gegenwärtig absehbaren neuen Entwicklungsabsichten darstellen.

Darüber hinaus sollen mit der 1. Änderung des FNP auch die Darstellungen korrigiert werden, die auf Grund der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 neu geregelt werden.

Die 1. Änderung des FNP besteht aus 5 Änderungsflächen sowie einer geänderten Auflistung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die der Begründung als Anlage beigefügt werden.

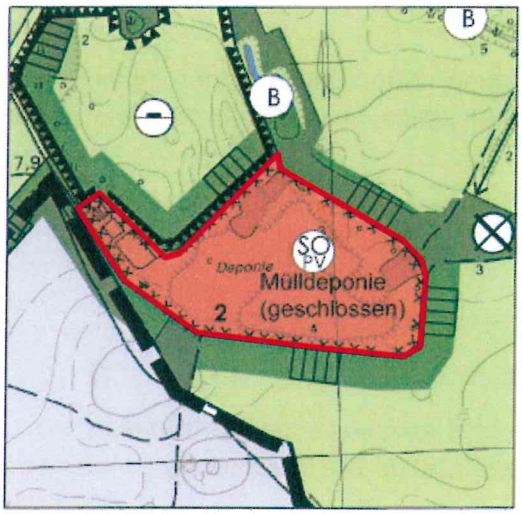
Die Lage der Änderungsbereiche wurde in einem Übersichtsplan gekennzeichnet.

Bürgerhinweise zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollen in einer gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenzialanalyse gesondert geprüft und bewertet werden.

3.2 Nutzungen

Bei der 1. Änderungsfläche wird die Darstellung der Nutzungsart gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B(v)-24 „Errichtung einer Photovoltaikanlage Berndshof“ von naturbelassene Grünfläche in Sondergebiet Photovoltaik gem. § 11 BauNVO geändert.

Die Regelungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, das Maß der baulichen Nutzung der Ver- und Entsorgung sowie des naturräumlichen Eingriffes und möglicher Immissionen wurden mit dem Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit wird im Umweltbericht (Pkt. II) dargestellt.



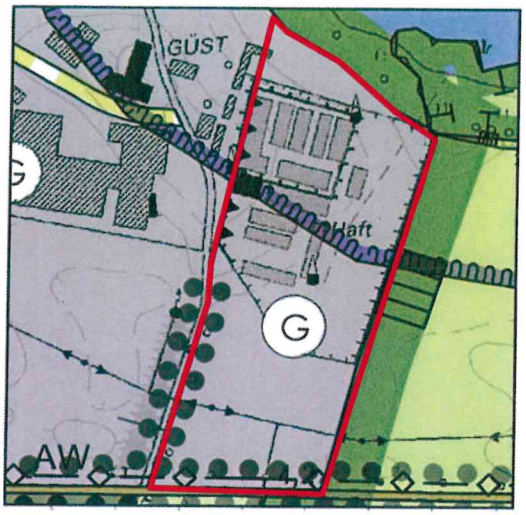
Die 2. Änderungsfläche grenzt an den Bebauungsplan Nr. B-21 „Erweiterung Industriehafen Berndshof“ der Stadt Ueckermünde an. Das Sondergebiet JVA wird aufgehoben. Gemeindliches Ziel ist es, die nunmehr stadteigenen Bauflächen zukunftsorientiert und wirtschaftlich zu vermarkten. Eine gewerbliche Nachnutzung angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Industriehafen Berndshof“ ist beabsichtigt.

Mit der Nutzungsaufgabe der Justizvollzugsanstalt und der beabsichtigten Nachnutzung als Gewerbegebiet entfällt der bisher vorhandene Immissionskonflikt in der Nachbarschaft zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Sondergebiet JVA.

Durch das Heranrücken von gewerblicher Nutzung an die vorhandene schutzbedürftige Bebauung (hier: Ort Berndshof) kann es zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen.

Die Umnutzung der Immobilie der JVA zur Gewerbefläche kann Auswirkungen auf die unweit südlich gelegene L 31 haben. Das Straßenbauamt ist im Rahmen weiterer Planungen zur Schaffung von Baurecht an der L 31 als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind die zuvor genannten Belange abzuklären und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.



3. Änderungsfläche

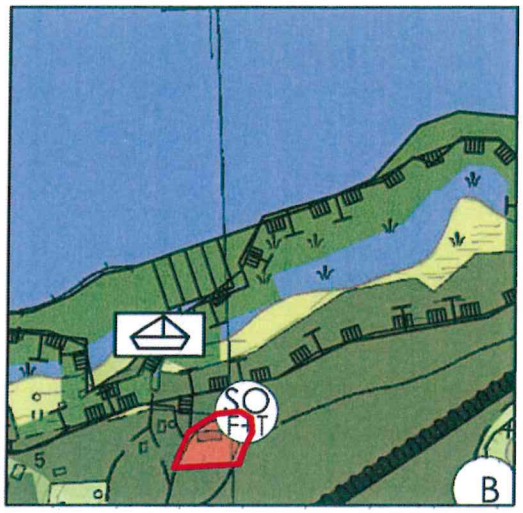
Die Planungsansätze des Vorhabenbezogenen B- Planes Nr. B(v)-22 – Ausflugsgaststätte mit Minigolfanlage – ergänzen das Tourismusangebot am Standort Bellin sinnvoll.

Das öffentliche Interesse an der Wiederbelebung einer Ausflugsgaststätte an diesem traditionellen Standort entlang des Zuganges zum Haffbad Bellin/ Vogelsang hat sich nicht geändert. Die öffentliche Zuwegung hierfür ist standortgebunden und wird dauerhaft so erhalten bleiben. Die Qualitäten der genannten Naturbadestelle werden durch die Urlauber und Gäste geschätzt. Eine Ergänzung des vorhandenen Naturerlebnisses mit touristischen und – Freizeitangeboten an dem Traditionsstandort ist sinnvoll und wird zur Saisonverlängerung beitragen. Die Vorbelastung durch die am Standort verbliebenen Fundamente der beräumten Baubrachen und die vorhandenen Erschließungsbedingungen spricht für den Standort. Eine Standortalternative in der Nähe des benannten Haffbades gibt es nicht, ohne einen noch größeren Eingriff in den Naturraum zu verursachen. Durch den Abbruch der Bauruine ist das laufende vorhabenbezogene B- Planverfahren hinfällig geworden, da sich das geplante Vorhaben auf die Ergänzung und Erweiterung der ehemaligen Ausflugsgaststätte bezog. Die Stadt Ueckermünde möchte jedoch die Option einer Neubebauung in ähnlicher, wie bisher geplanter Konstellation, durch vorhabenbezogene Neubeplanung aufrecht erhalten. Der 30m- Waldabstand zur Bebauung ist dabei zu berücksichtigen, da auch die Waldumwandlungsgenehmigung an die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes gebunden war und mit Abbruch erloschen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat für die 3. Änderungsfläche nachfolgende Hinweise ergeben, die im weiteren Verfahren bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Die Waldumwandlungsgenehmigung vom 28.03.2008 bezog sich auf die Erweiterung und Nachnutzung der Ausflugsgaststätte. Da diese rückgebaut wurde, ist die Waldumwandlungsgenehmigung hinfällig. Die Einhaltung des 30m- Waldabstandes zur Bebauung wird dafür gefordert. Demzufolge ist eine Überplanung dieser Abstandszone durch den nachfolgenden B- Plan erforderlich und auch eine Waldumwandlung für diesen Bereich.
- Abwasserbeseitigung möglichst über öffentliche Kanalisation, Einzelanlage problematisch (stark schwankende Grundwasserstände durch Haffnähe)

- Die Wiederbelebung der zwischenzeitlich rückgebauten Ausflugsgaststätte als Beherbergungsstätte und Ausflugsziel kann Auswirkungen auf die weiter südlich gelegene L 31 haben. Zur Beurteilung der Betroffenheit und für die Abgabe einer Stellungnahme sind dem Straßenbauamt Neustrelitz die entsprechenden Planungsunterlagen für eine Beteiligung am B-Planverfahren zuzusenden.

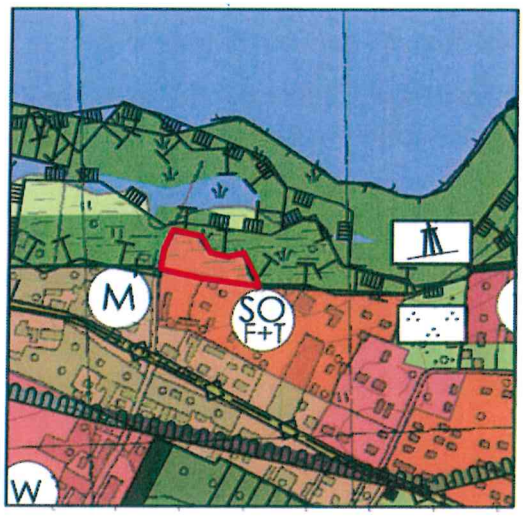


4. Änderungsfläche

Die Ergänzungs- und Erweiterungsbauten zum Haffhus Bellin erfolgten gemäß Bauantrag auf der Grundlage des § 35 BauGB im Außenbereich, da dem Vorhaben kein öffentlicher Belang entgegenstand. Mit der 1. Änderung des FNP erfolgte eine Anpassung der Nutzungsart gemäß der derzeitigen Bestandssituation als Sondergebiet Freizeit und Tourismus mit der Zulässigkeit von Ferienhäusern, Ferienwohnungen, Hotel mit zugehörigen Service- und Freizeiteinrichtungen, Bootsanleger für den Eigenbedarf und öffentliche Gastronomie.

Die Entwicklung des Standortes hat sich nicht nachteilig auf die Landesstraße L 31 ausgewirkt. Der Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz ist durchzusetzen.

Die Beherbergungskapazität von derzeit 150 Bettenplätzen wird auf max. 170 begrenzt.



5. Änderungsfläche

Die Änderung des F-Planes soll die Voraussetzungen schaffen, einen B-Plan mit baurechtlichen Festsetzungen für die künftige Nutzung als SO Ferienhausgebiet zu erarbeiten. Eine erste Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist bereits erfolgt, so dass die Beantragung der LSG-Ausgrenzung vorgenommen wurde. Die Kosten des B-Planes sollen durch die Eigentümer getragen werden. Die Ausgrenzung LSG ist wiederum Voraussetzung für die Genehmigung der F-Planänderung.

Für die eingezäunte Fläche wurde bereits die Waldumwandlung vorgenommen. Der 30 m-Waldabstand (ab Zaun) ist für jegliche Bebauung einzuhalten.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist dann ein exakter Lageplan erforderlich, wobei eine Bestandskarte vom 05.12.2005 Grundlage der Bestandbebauung sein wird. Nebenanlagen sollten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Für den B-Plan ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich; des Weiteren die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und die Prüfung SPA, FFH und SAP.

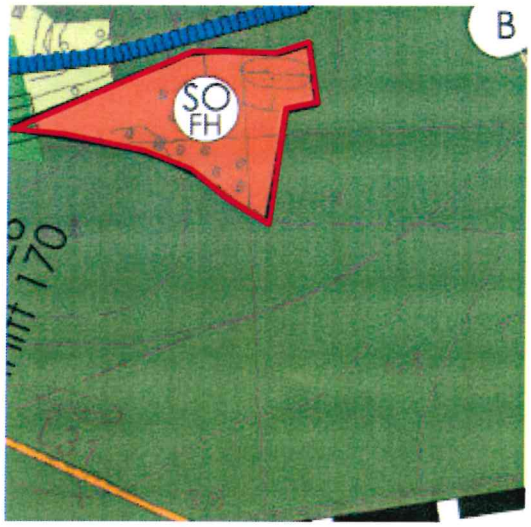
Innerhalb des Plangebietes sollte ein zentraler Platz für Abfälle entstehen.
Der Standort der Abfallentsorgung ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren festzulegen.

Aufgrund der Lage der Bungalowsiedlung kann es zu Einschränkungen bei der Art der Heizungsanlage kommen.

Die zur Abwasserbeseitigung vorhandenen Sammelgruben sind bei Ferienobjekten auf Grund stark schwankender Grundwasserstände durch die Haffnähe und der Erreichbarkeit der einzelnen Anlagen durch ein Entsorgungsfahrzeug problematisch. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist zu prüfen.

Die 5. Änderungsfläche befindet sich in Folge der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (gem. § 29 Abs. 1 LNatSchAG M-V und § 61 BNatSchG) nunmehr außerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens zum Schutz der Küstengewässer.

Da die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der 5. Änderungsfläche weitestgehend auf die Bestandserhaltung abzielen, sind keine Auswirkungen auf die ca. 100 m südlich verlaufende L 31 zu erwarten.



6. Korrektur soziale Infrastruktur

dargestellt:	**nicht dargestellt.**
Schulen: 1. Grundschule Ueckermünde Ost 2. Regionale Schule Ueckermünde (Altstadtschulkomplex) 3. Gymnasium, Apfelallee ~~4. Schule für Lernbehinderte, Chausseestr.~~ 5. ~~Kreismusikschule, Chausseestr.~~ 6. Kreisvolkshochschule, ~~Kastanienallee 2~~ zeitw. Gymnasium 7. Berufsförderungszentrum, Liepgartner Str. 8. Berufsförderungszentrum, Belliner Str. 1 9. Tierparkschule	1. Berufsförderungszentrum, Feldstr. 2. Berufsförderungszentrum, ~~Hamburger Str~~. UsedomerStr. 5A (Internat) ~~3. Berufsförderungszentrum, Schülerfreizeitzentrum~~ Abriss 4. Berufsförderungszentrum, Tierproduktion „Haffküste“ ~~5. Berufsförderungszentrum, Hof Dr. Schendel, Ravensteinstr.~~ 6. Berufsförderungszentrum, Gärtnerei ~~7. Berufsförderungszentrum, Kanalweg~~ 8. ~~Berufsförderungszentrum, Rochow~~ Kreismusikschule Gymnasium
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: 1. Sozialstation Ispericher Str. 5 2. Ärztehaus, Belliner Str. 21 3. Altenpflegeheim, (364 Plätze) Am Tierpark 4. Kita – Haffring 5. Kita – Storchennest, Parkweg 6. DRK - Kita, Stadtmitte Kastanienallee 7. Kita Christophorus (Krankenhausgelände) 8. ZERUM 9. Kita „Oase der kleinen Strolche“ Kanalweg 5	1. betreutes Wohnen, Volkssolidarität Schulstr. 10 2. betreutes Wohnen, Chausseestr. 3. Seniorenclub, Chausseestr. 4. Altengerechtes Wohnen, Ispericher Str. 5 5. Seniorenräume, Ispericher Str. 6. Familientreff, Ueckerstr. (dfb) 85 7. Werkstatt für Behinderte: 7.1 Haus Siedenfeld 7.2 Gärtnerei 7.3 Christophorus Krankenhaus 7.4 Friedhof ~~7.5 Ehemaliges Ziegelwerk (Industriehafen)~~ Werkstatt Belliner Str. 31 a 8. Betreutes Wohnen für Senioren Belliner Str. 21 9. Wohnheim mit Rehabilitations-einrichtung der VS, Rosenmühlerweg 6 10. Arbeitslosentreff Haffring 17
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Turnhallen 1. Ueckerm. Grundschule, G.-Scholl 40 2. Turnhalle, Haffring 3. Turnhalle Altstadtschulkomplex 4. Turnhalle Gymnasium, Apfelallee	1. Haffturnhalle, Chausseestr. 4 2. Kegelbahn, Bellin Strandhof ~~3. Kegelbahn, Bernd´s Bierbar Oststr.~~ 4. Kegelbahn und Bowlingbahn Hotel Pommernmühle 5. Bowlingbahn Hotel Haffhus
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:	

1. Ärztehaus, Belliner Str. 21 2. Christophorus Krankenhaus 3. Forensische Klinik	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: 1. ~~Schülerfreizeitzentrum, Ispericher Str.~~ Freizeitzentrum Haffring 2. ~~Schülerfreizeit~~ Jugendfreizeitzentrum, Liepgartner Str. 3. Kino, Volksbühne 4. Museum, (Schloss) 5. „Haus des Gastes“	1. Freilichtbühne, Ueckerpark 2. Bibliothek, Belliner Str. 30 3. Kinderbibliothek, Grundschule 4. Speicher Ueckermünde e.V., Bergstr.
Kirchen: 1. Marienkirche, Kirchplatz Ueckerstr. 2. Kreuzkirche, Belliner Str. 3. Neuapostolische Kirche	1. Pfarramt, Katholische Kirchengemeinde 2. Arche, Geschw.-Scholl-Str.
Verwaltungen: 1. ~~Arbeitsamt,~~ Agentur für Arbeit Belliner Str. 32 2. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU), Kastanienallee 3. Amt ~~Ue´de Land~~ „Am Stettiner Haff“ (Außenstelle), Goethestr. 10 4. Stadtverwaltung, Am Rathaus 5. Amtsgericht, Gerichtstr. 6. Polizeirevier, Liepgartner Str. 7. Bundesforstbetrieb Vorpommern-Strelitz, Liepgartener Str. 50	1. Deutsch - Polnische Gesellschaft in M-V, Kamigstr. 2 2. Hafenmeister, Altes Bollwerk ~~9-11~~ 1 ~~3. Grenzübergang, Stadthafen~~ 4. Wasserschutzpolizeiposten, Altes Bollwerk ~~9-11~~ 1 5. Fischereiaufsicht, Altes Bollwerk ~~9-11~~ 1 ~~6. Zollamt Ueckermünde~~ 7. Deutsche Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger, Kamigkrug 8. DRK Kreisverband Uecker-Randow e. V. Geschäftsstelle, Chausseestr. 68
Feuerwehr: 1. Feuerwehr Ueckermünde (Busbahnhof) 2. Feuerwehr Bellin	
Post: 1. Postagentur, ~~Goethestr. 8~~ Am Schweinemarkt 1 ~~2. Postverteilerzentrum, Goethestr. 6~~	1. Postagentur, Haffpassage 2. Postverteilungszentrum, Goethestraße 6
Jugendherberge: Jugendherberge, Bellin	

Die Richtigstellung der Darstellung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erfolgt mit Wirksamkeitsbeschluss, weil es sich um eine nachrichtliche Übernahme handelt.

3.3 Flächenbilanz

Durch die geänderten Darstellungen im Rahmen der 1. Änderung des FNP ändert sich die Flächenbilanz des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wie folgt:

Darstellung der Nutzung	ca. [ha]	Anteil an Gesamtfläche [%]	Anteil an Teilfläche [%]
1. Bauflächen	**~~598~~ 612,8**	**17**	100
davon			
1.1 Wohnbauflächen	215		36
1.2 Mischbauflächen	150		25
1.3 gewerbliche Bauflächen	~~114~~ 121,5		19
1.4 Sondergebiete	~~114~~ 121,3		19
1.5 Gemeinbedarfsflächen	5		1
3. Verkehrsflächen	**29**	**1**	100
davon			
2.1 Straßenverkehr *	21		73
2.2 Ruhender Verkehr	5		17
2.3 Bahnanlagen *	3		10
3. Freiflächen	**~~2874~~ 2.859,2**	**80**	100
davon			
3.1 Grünflächen	~~214~~ 205,5		7
3.2 Flächen für die Landwirtschaft u. Wald	~~2588~~ 2.581,7		90
3.2.1 Landwirtschaft	~~1253~~ 1.249,2		
3.2.2 Wald	~~1335~~ 1.332,5		
3.3 Keine Nutzung	72		3
4. Wasserflächen	**73**	**2**	
Gesamt	**3574**	**100**	

* entnommen aus Angaben des Katasteramtes, keine Reservetrassen bilanziert

Der Anteil Sondergebietsfläche erhöht sich auf Grund der Neuausweisung in den Änderungsflächen 1, 3, 4 und 5 und unter Beachtung der Umnutzung der JVA auf 7,3 ha.

Mit der 1. Änderung des FNP ergibt sich durch die Darstellung der 2. Änderungsfläche ein Gewerbeflächenzuwachs von 7,5 ha.

Somit erhöht sich der Bauflächenanteil um 14,8 ha. In gleichem Umfang reduziert sich der Anteil der Freiflächen. Dabei handelt es sich um eine Verringerung der Grünflächen um 8,5 ha, des Waldflächenanteiles um 2,5 ha und der landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3,8 ha

3.4 Zusätzliche Hinweise

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) vom 18.03.2010

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordern.

Durch das geplante Vorhaben verursachte artenschutzrechtliche Konfliktbereiche sind spätestens auf der Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren.

Auf der Grundlage nachfolgender Hinweise (siehe Stellungnahme im Bauamt) und der Informationen des Umweltberichtes ist die Relevanz artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eigenständig zu prüfen. Bei Erforderlichkeit sind die entsprechenden Anträge auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung beim LUNG zu stellen.

Deutsche Telekom vom 23.03.2010

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Remondis vom 30.03.2010

Bei Einzelplanungen ist die BG Information BGI 5104 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" zu berücksichtigen

Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz vom 30.03.2010

Die benannte Fläche liegt im Bereich von Hoppenwalde in einem Gebiet in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. zu rechnen. Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten setzen Sie sich bitte mit Herrn Zschiesche Tel.-Nr. 038379-20316 oder einem Vertreter des Munitionsbergungsdienstes (MBD) in Verbindung, um Vorgehensweisen, evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen.

EON edis AG vom 09.04.2010

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Stromverteilungs- und Erdgasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Der Anlagenbestand ist bei der konkreten Planung der Vorhaben zu berücksichtigen. Nach entsprechender Anforderung wird eine detaillierte Auskunft über den vorhandenen Anlagenbestand erteilt.

Landkreis UER vom 12.04.2010

UNB

1. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit den jeweiligen Antragsunterlagen abzuarbeiten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die zuständige Entscheidungsbehörde ist der Landkreis Uecker-Randow hinsichtlich Arten- und Lebensraumverlust besonders geschützter Arten (§§ 18, 19 BNatSchG und § 6 LNatSchAG) und das Landesamt für Umwelt, Natur Geologie Güstrow hinsichtlich des speziellen Artenschutzrechtes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 3 BNatSchG (neu gültig ab 01.03.2010).

2. Landschaftsschutzgebiet "Haffküste""

Vorhaben, die sich im Landschaftsschutzgebiet "Haffküste" befinden, müssen, so denn noch nicht erfolgt, auf der Ebene des B-Planes oder VE-B-Planes aus dem LSG durch ÄVO herausgelöst werden. Auf die Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet besteht kein Rechtsanspruch. Zur Beteiligung der TÖB werden dann vollständige Unterlagen in mindestens 15-facher Ausfertigung benötigt.

- Begründung
- Übersichtsplan
- Flurkarten

Aus den Forderungen der Naturschutzverbände zu anderen Herauslösungsverfahren geht hervor, dass eine Herauslösung nicht mehr in Aussicht gestellt wird, wenn nicht in gleicher Größe eine neue Fläche in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen wird.

Mit den Antragsunterlagen ist dann eine Ergänzungsfläche vorzuschlagen, dazu sind vorzulegen:

- Übersichtskarte
- Flurkarten
- Eigentümerzustimmung

3. Wald

Sind Waldumwandlungen zu entsprechenden Vorhaben vorgesehen, muss durch die zuständige Forstbehörde die untere Naturschutzbehörde mit beteiligt werden, um das Einvernehmen herzustellen.

4. Eingriff

Die Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichregelung erfolgt auf der jeweiligen Planungsebene nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des LUNG 1999, Heft 3, in der korrigierten Fassung.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind u.a. hinsichtlich des Lebensraumverlustes und Ersatzes mit einzuarbeiten.

Ist ein Ausgleich auf stadteigenen Grundstücken nicht möglich, sind über städtebaulichen Vertrag die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen und die Verfügbarkeit der Kompensationsmaßnahmen zu sichern.

5. Biotopschutz

Der Biotopatlas des LUNG ist zu beachten. Der Biotopschutz ist nicht abwägbar.

Liegen Biotope in SPA/FFH -Gebieten ist mit der neuen Gesetzgebung ein längerer Prüfaufwand erforderlich, bevor eine Ausnahme zum jeweiligen Vorhaben erteilt werden kann, so sie denn zulässig ist.

7. Sonstiges / FFH/ SPA Natura 2000 Gebiete:

Die Gebietskulisse ist in den F-Plan in der letzten Fassung zu übernehmen.

- Der Baum- und Alleenschutz ist dem geltenden Recht zu entnehmen.
- ND/GLB: Bereits zum F-Plan vorgenommene Aussagen zu Naturdenkmalen und Geschützten Landschaftsbestandteilen bleiben.

Zu den jeweiligen Prüfvorschriften wird auf das Bundesnaturschutzgesetz und das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes, in Kraft zum 01.03.2010, verwiesen.

Untere Wasserbehörde vom 25.05.2010 und 15.09.2010

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen. Dazu sind die Anschlusspunkte mit dem Zweckverband abzustimmen. Sofern ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht möglich ist, sind die Abwasseranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu betreiben.

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 LWaG anzuzeigen.

Bohrungen für eventuell geplante Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen; die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Landkreis UER vom 15.09.2010
FD Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und Hilfeleistungen der Feuerwehren (BSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Straßenbauamt vom 31.05.2010 / 17.09.2010

Gegenwärtig wird durch das Straßenbauamt Neustrelitz im Zuge der L 31 ein rechtsseitiger Geh-/Radweg vom Ortsende Bellin bis zum Ortseingang Warsin entwurfsseitig vorbereitet.

Im Abschnitt 3.6.3 des wirksamen FNP sind folgende Korrekturen notwendig:

„... Wesentliche Entlastung der Verkehrssituation ... - südliche Umgehung der Altstadt durch Widmung der Pfarrwiesen als L 28 (nicht: L 31), - Umwidmung der Chausseestraße / Liepgartener Straße zwischen Ueckerstraße und Pfarrwiesenallee als L 31 und L 28. ..."

Zur Aktualisierung der Ortsdurchfahrtsgrenzen für die L 28 und L 31 sind diese im Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen:

- L 28, OD Ueckermünde

Beginn: Abschnitt 200 bei km 2,376 Ende: Abschnitt 205 bei km 0,269

und

Beginn: Abschnitt 220 bei km 0,000 Ende: Abschnitt 230 bei km 0,728

- L 31, OD Ueckermünde

Beginn: Abschnitt 177 bei km 0,504 Ende: Abschnitt 177 bei km 2,124.

Die Korrektur der OD bzw. deren Bezeichnung betreffen nicht die Änderungsflächen der 1. Änderung des FNP.

Die nachrichtliche Übernahme wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern v.09.09.2010

Der F-Plan tangiert das Küstengewässer (Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung) „Kleines Haff". Auf Grund der küstennahen Lage und der natürlichen Höhenlage sind Teilbereiche des F-Plans bei Sturmflut in der Ostsee und Einstau ins Haff gefährdet.

Innerhalb des F-Plangebietes befinden sich des Weiteren das Gewässer I. Ordnung „Uecker" sowie verschiedene wasserwirtschaftliche Anlagen (Deiche, Ufermauern, etc.), letztere wurden in den vergangenen Jahren zu großen Teilen ausgebaut bzw. ertüchtigt. Im Zuge der Änderung des F-Plans wird eine Überprüfung sowie ggf. Berichtigung der Ausweisung der v. g. Anlagen als Flächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB („Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz") angeregt.

Die überflutungsgefährdeten Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Gemäß Aussage des StALU VP vom 03.12.2010 beträgt das BHW (lt. Regelwerk 2009) 2,40 m NHN.

II UMWELTBERICHT

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 und für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne sowie für deren Änderungen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

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, 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. Eingriffsregelung

Die Inhalte einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind in die Umweltprüfung zu übernehmen. Dies ist im § 17 Abs. 1 des UVPG festgelegt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des FNP

1.1.1 Projektbeschreibung

Der Flächennutzungsplan vom März 2006 setzt für das Stadtgebiet Ueckermünde die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Er umfasst das gesamte Stadtgebiet mit den Ortsteilen Berndshof und Bellin.

Mit dem derzeit laufenden Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen zusätzlich zum gültigen Stand des Flächennutzungsplanes geplante Nutzungsänderungen auf weiteren 5 Flächen des Stadtgebietes festgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um die Erweiterung von Bauflächen oder deren Neuausweisung. Die von diesen Nutzungsänderungen ausgehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen. Im Umweltbericht ist festzulegen, wie mit den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft in den nachfolgenden Planungsebenen zu verfahren ist.

Von den in der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgelisteten baulichen Festsetzungen sind im Rahmen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan nur jene auf zusätzliche umweltrelevante Wirkungen zu untersuchen, für welche noch nicht Planungs- oder Baurecht geschaffen wurde. In nachfolgender Tabelle 1 werden die Planungsziele der Stadt Ueckermünde entsprechend der Reihenfolge der Aufzählung in der

Begründung zum 1. Änderung des FNP aufgeführt und auf die Notwendigkeit einer Umweltprüfung angesprochen.

Tabelle 1 – Bauliche Flächenfestsetzungen

Lfd. Nr. lt. FNP	Vorhaben	Bemerkungen	Einordnung nach BauGB	Abarbeitung der Eingriffsregelung	Umweltbericht erforderlich
1	Hausmülldeponie Berndshof	Genehmigter B – Plan Nr. B(v)- 24	§ 30	nein	nein
2	Umnutzung JVA	Umwandlung vorhandener Bebauung und landwirtschaftlicher Flächen in Gewerbeflächen ca. 7,5 ha	§ 8	**ja**	**ja**
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Vorhabenbezogener B- Plan Nr. B(v)-22 eingestellt Neues B-Plan-Verfahren	§ 8	**ja**	**ja**
4	Haffhus Bellin	Vorliegende Genehmigungen für Ergänzungs- und Erweiterungsbauten	Genehmigung nach § 35 erteilt	nein	nein
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Bestandsdarstellung als Ferienhaussiedlung gem. § 10 BauNVO ca. 1,7 ha	§ 8	**ja**	**ja**

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben

Die in der Tabelle 1 fett markierten Festsetzungen werden bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt 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.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der Vorhaben an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

1 Flächenversiegelung,
2 Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen,
3 Änderung des Landschaftsbildes.

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

1 durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Gesetze, Planungsgrundlagen, Schutzausweisungen

Für die in Tabelle 1 als umweltrelevant (fett markiert) eingestuften baulichen Festsetzungen sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen.

Im § 12 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes 23. 2. 2010 (NatSchAG M-V) werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:
(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:
12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m²....
Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend des im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (EAG – BAU) ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In diesem Zusammenhang besteht die Pflicht zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach §§ 21 NatSchAG M-V und §§ 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb oder in weniger als 300 m Entfernung zu einem FFH oder SPA – Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, den Flora – Fauna-Habitaten (FFH) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) zu untersuchen.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

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 geschützter Arten ausgelöst werden.

Weitere zu beachtende Vorschriften sind die §§ 15 und 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bezüglich der Einhaltung eines 30m breiten Abstandsstreifens zur Waldkante und der Vorschriften zur Waldumwandlung, die §§ 20, 29, 18 und 19 des NatSchAG M-V

bezüglich der Beachtung des Biotopschutzes, des Küsten- und Gewässerschutzstreifens, des Einzelbaumschutzes und des Alleenschutzes sowie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke und die jeweils gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnungen.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- das Baugesetzbuch i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ausgegeben zu Bonn am 26.Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010,
- das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585. Dieses Gesetz ist am 1. März 2010 in Kraft getreten.
- Das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998 i. V. m. dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
- das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. Nr. 4 vom 26.02.2010 S. 66) Gl.-Nr. 791 - 8
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) Vom 8. Februar 1993 Fundstelle: GVOBl. M-V 1993, S. 90 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101).
- das Landesplanungsgesetz MV (LPlG) i.d.F. vom 20.05.1998
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Planungsregion Vorpommer (RROP) vom September 1998
- das Gutachtliche Landschaftsprogramm des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, Stand August 2003,
- der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern Erste Fortschreibung Oktober 2009
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V

- Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (Gem. Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 25.07.1994)
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2008) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
- Flächennnutzungsplan der Stadt Ueckermünde vom März 2006
- Landschaftsplan der Stadt Ueckermünde vom August 2003
- Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ueckermünde

Laut Landschaftsplan der Stadt Ueckermünde vom August 2003 und LINFOS light gelten im Stadtgebiet folgende Schutzausweisungen:

➔ Das Stadtgebiet liegt zu etwa einem Drittel und überwiegend mit dem westlichen Teil im LSG „Haffküste".

➔ Das Stadtgebiet befindet sich fast vollständig bis auf den Bereich zwischen Bahntrasse, Umgehungsstraße und Ueckermünde Ost im Naturpark „Stettiner Haff".

➔ Das Stadtgebiet beinhaltet Teile der FFH – Gebiete:
Uecker von Torgelow bis zur Mündung DE 2350-303
Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff DE 2049-302.

➔ Entlang der Uecker reicht das Stadtgebiet in das Vorschlagsgebiet Europäisches Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide" DE 2350-401 hinein. Entlang der Küste verläuft das Vorschlagsgebiet Europäisches Vogelschutzgebiet „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder" DE 2250-471.

➔ Der Küstenschutzstreifen des Stettiner Haffs erstreckt sich 150 m landeinwärts in das Stadtgebiet.

➔ Im Stadtgebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

➔ Folgende Naturdenkmale liegen im Stadtgebiet:
- Mähwiesen am Köhnschen Kanal
- Rochow I „Restpark" und Stieleiche
- Kesselmoor Berndshof
- Silberpappel in Neuhof
- Gingko in Ueckermünde
- Eibe am Krankenhaus in Ueckermünde
- Platane bei der Volksbühne Ueckermünde
- Silberweide im Haffbad Ueckermünde
- Stieleiche - Bundeswehrkrankenhaus Ueckermünde
- Stieleichen Neuendorf

➔ Folgende Geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Stadtgebiet (2003 geplant):
- Torflöcher Ueckermünde vor Grambin
- Waldsee bei Bellin

1.2.2 Verfahren/ Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der vorliegenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfolgte am 23.03.10 im Haus des Gastes in Ueckermünde. Zuvor hatten die betroffenen Träger öffentlicher Belange für die aufzustellende Bauleitplanung „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ueckermünde" den von der Gemeinde bestätigten Vorentwurf erhalten.
Für alle Vorhaben aus Tabelle 1, für welche eine Umweltprüfung durchzuführen ist, wurden bereits beim Scopingtermin am 23.03.10 der Detaillierungsgrad und der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung festgelegt, welcher aus Tabelle 2 ersichtlich ist.

Der Untersuchungsraum umfasst *(nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999)*, bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren

1. Das Baufeld
   - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche.
2. Die Wirkzonen I und II
   - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II, wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst.
3. Den sonstigen Wirkraum
   - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen- insbesondere baubedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Es ist abzusehen, dass bei Realisierung der Vorhaben alle Schutzgüter zum einen im Bereich des unmittelbaren Baufeldes, d.h. auf den neu zu versiegelnden Flächen und zum anderen in Wirkzone I und II, d.h. auf den restlichen Flächen des Plangebietes, betroffen sein werden. Im sonstigen Wirkraum – außerhalb der Plangebiete werden aufgrund der geringen Auswirkungen der Vorhaben und der anthropogenen Vorbelastung des Umfeldes keine erhöhten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen.
Daraus ergeben sich für die vorliegenden Vorhaben bezogen auf die Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade:

Tabelle 2 - Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade

Lfd. Nr. lt. FNP - Änderung	Vorhaben	Einordnung nach BauGB	Mensch	Fauna	Flora	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	betroffene Schutzgebiete	Umweltbericht erforderlich	Gutachten in der nächsten Bauleitplanebene
2	Umnutzung JVA	§ 8	UG = GB	Auswertung vorhandener Angaben	UG = GB	UB = GB	UB = GB	UG = GB	UB = GB	LSG Ufer FFH SPA	ja	AFB VOP
3	Ausflugsgast-stätte Lambarene	§ 8	UG = GB	Auswertung vorhandener Angaben	UG = GB	UB = GB	UB = GB	UG = GB	UB = GB	LSG Ufer FFH SPA	ja	AFB VOP
5	Bungalow-siedlung Walddreieck Bellin	§ 8	UG = GB	Auswertung vorhandener Angaben	UG = GB	UB = GB	UB = GB	UG = GB	UB = GB	LSG Ufer FFH SPA	ja	AFB VOP

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich, Ufer - Küstenschutzstreifen, LSG – Landschaftsschutzgebiet, SPA – Europäische Vogelschutzgebiete, FFH - Flora - Fauna Habitat VOP – Vorprüfung nach § 34 BNatSchG, AFB - Artenschutz - Fachbeitrag, § 8 - B-Plan

Für alle angeführten umweltrechtlichen Belange gilt:
Die Untersuchungen erfolgen auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes und die Darlegung der Auswirkungen der Vorhaben erfolgen verbal argumentativ. Einzeluntersuchungen, Zählungen oder Einzeldarstellungen nicht erforderlich. Biotoptypenkartierungen, Artenschutzuntersuchungen, FFH - Vorprüfungen und Kompensationsflächenberechnungen erfolgen in der nächsten Bauleitplanebene.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf einer Skala von 1- 4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch).

2.1.1 Mensch

Folgende Bestandsituationen im Bezug auf das Schutzgut Mensch liegen für die eingriffsrelevanten Bauflächen vor:

Tabelle 3 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Bewertung
3	Umnutzung JVA	bestehende Lärm + Staubbelastung seitens des Industriehafens Berndshof Stadtrandlage, Blickbeziehung zum Haff, teilweise im LSG gelegen	mittel
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Lärm + Staubbelastung gering Stadtrandlage, Lage im Wald am Haffufer , LSG, Erholungsnutzung vorhanden	hoch
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Lärm + Staubbelastung gering Stadtrandlage, Lage im Wald, LSG, Erholungsnutzung vorhanden	hoch

2.1.2 Flora / Fauna

Flora:
Laut Landschaftsplan und Biotoptypenatlas des LUNG beinhalten die Vorhabenflächen folgende Biotope:

Tabelle 4 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Flora

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	Großformatbauten (OGF), Sandacker (ACS), Frischwiese (GMF), Gleis-anlage (OVE), Lückige Allee (BAL) § Laut Linfos befindet sich an der nördlichen Vorhabengrenze ein geschützter Biotop mit der Bogen -Nr. 0410-332B4006. Dies ist ein 2 -3 m hohes bewachsenes Cliff dessen Bewuchs teilweise in die Vorhabenfläche hineinragt.	mittel
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	mittel, Waldabstand ist zu beachten

5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Ferienhausgebiet	gering, Waldabstand ist zu beachten

Fauna

Es wurden keine faunistischen Aufnahmen zum Flächennutzungsplan durchgeführt. Das Vorkommen von Tiergruppen kann anhand der Biotopausstattung der Vorhabenflächen abgeschätzt werden.

Laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern LINFOS ligth des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG) sind auf den Vorhabenflächen keine Vorkommen besonderer Arten nachgewiesen.

Tabelle 5 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Fauna

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	mittel
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	mittel
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	mittel

2.1.3 Boden/ Wasser

Boden

Aussagen zum Schutzgut Boden enthält das Regionale Raumordnungsprogramm von 1998. Hier ist in der Erläuterungskarte 6 „Durchschnittliche Ackerzahlen" für das Stadtgebiet Ueckermünde eine Ackerzahl von weniger als 20 angegeben. Das heißt, das Stadtgebiet ist ein Bereich mit sehr geringer Bodenfruchtbarkeit.

Laut LINFOS ligth dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie MV (LUNG) stehen auf den Vorhabenflächen die in der Tabelle 6 aufgeführten Bodenfunktionsbereiche an, welche die aufgeführten Bewertungen nach Karte 3 „Bodenpotenzial" des Gutachtlichen Landschaftsprogramms aufweisen.

Die Bewertung im Umweltbericht erfolgt nach den Kriterien:

① Freiheit von anthropogener Beeinflussung
② Bodenfruchtbarkeit
③ Grundwasserschutzfunktion
④ Seltene Bodentypen
⑤ Grad der Grundwasserneubildung

Tabelle 6 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Lfd. Nr.	Vorhaben	Boden - Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	- nördl. Niedermoore sandunterlagert/ südl. Kultosole - Niedermoore sind sehr hochwertig	gering
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	- Kultosole	gering
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	- Sande sickerwasserbestimmt - sehr hochwertig	gering

Oberflächenwasser

Die Vorhabenflächen befinden sich in Nähe des Stettiner Haffs. Die Flächen 2 und 3 befinden sich in dessen 150 m breitem Uferschutzstreifen, beinhalten jedoch keine Oberflächengewässer. Es sind Ausnahmen vom Bauverbot im Uferschutzstreifen zu beantragen.

Grundwasser

Die Vorhabenflächen liegen in keiner Trinkwasserschutzzone. Die Grundwasserverhältnisse auf den Vorhabenflächen stellen sich laut LINFOS ligth dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie MV (LUNG) und dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region „Vorpommern" Karte 6 „Schutzwürdigkeit des Grundwassers " entsprechend Tabelle 7 dar.

Zur Bewertung werden 4 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.

① Freiheit der Grundwasservorkommen von Schad- und Nährstoffen

② Grad der Grundwasserneubildung

③ Einordnung als Heilquellen und Mineralbrunnen

Tabelle 7 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Grundwasser

Lfd. Nr.	Vorhaben	Grundwasser - Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	- Grundwasserflurabstand : 2-5 m - sehr hohe Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebotes und der Grundwasserneubildung - hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers	mittel
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	- Grundwasserflurabstand : 2-5 m - sehr hohe Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebotes und der Grundwasserneubildung - hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers	mittel

5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	- Grundwasserflurabstand : 2-5 m - sehr hohe Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebotes und der Grundwasserneubildung - hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers	mittel

2.1.4 Klima/ Luft

Die Vorhabenflächen liegen im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die Wassermassen des Haffs wirken durch ihre Temperaturspeicherfähigkeit ausgleichend.
Die kleinklimatischen Bedingungen auf den Vorhabenflächen sind durch den Gehölzbestand und die Bebauung geprägt. Gehölzflächen üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Bebauung verursacht Emissionen, die Luftunreinheiten verursachen könnten. Weite offene Flächen wirken als Kaltluftproduktionsflächen vor allem in den Senkenbereichen und fördern den Luftaustausch.

Zur Bewertung werden 4 Kriterien herangezogen. Die Bewertung erfolgt auf einer Skala von 1-4 (1-gering, 2-mittel, 3-hoch, 4-sehr hoch) nach dem Gesichtspunkt, inwieweit nachfolgende Kriterien erfüllt werden.
① Freiheit von Schadstoffen der Luft
② Existenz von Luftaustauschbahnen
③ Frischluftproduktion (Gehölze)
④ Kaltluftproduktion

Tabelle 8 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Klima

Lfd. Nr.	Vorhaben	Klima - Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	- erhöhte Immissionsbelastung durch Siedlungs- und Straßennähe - wenig klimabeeinflussende Merkmale	mittel
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	- wenig klimabeeinflussende Merkmale	mittel
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	- wenig klimabeeinflussende Merkmale	mittel

2.1.5 Landschaftsbild

Die Vorhabenflächen befinden sich innerhalb des am Ende der letzten Eiszeit entstandenen Haffstausees. Entsprechend seiner geomorphologischen Entstehung ist das Gelände flach und sandig mit unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand.
Die Vorhabenflächen liegen laut LINFOS ligth (Landesamt für Umwelt , Naturschutz und Geologie MV (LUNG), Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern, hier unter landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale) in keinen Kernbereichen landschaftlicher Freiräume und in Landschaftsbildräumen folgender Wertigkeit:

Tabelle 9 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

Lfd. Nr.	Vorhaben	Landschaftsbild - Bestandsbesonderheiten	Bewertung
2	Umnutzung JVA	Landschaftsbildraum: Umland von Ueckermünde IV 8 - 11 Siedlungsbereich mit unproportionierter Bebauung, von Landesstraße tangiert, im Norden und Süden von linearen Gehölzflächen begrenzt, Haffnähe ohne Sichtkontakt, ebenes Gelände, zum Teil im LSG gelegen	gering
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Landschaftsbildraum: Ueckermünder Heide (östlicher Teil) IV 8 - 12 Fundamentreste, von Wald umgeben, Haffnähe mit Sichtkontakt, ebenes Gelände, LSG	mittel
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Landschaftsbildraum: Ueckermünder Heide (östlicher Teil) IV 8 - 12 Ferienhausanlage, von Wald umgeben, Haffnähe ohne Sichtkontakt, ebenes Gelände, LSG	mittel

2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den Vorhabenflächen befinden sich keine Kulturgüter.

2.1.7 Natura – Gebiete

Das Stettiner Haff einschließlich einiger Uferbereiche ist Flora- Fauna - Habitat und SPA - Gebiet. Die Vorhabenflächen liegen in folgenden Abständen zu diesen Natura - Gebieten.

Tabelle 10 – Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

Lfd. Nr.	Vorhaben	SPA - Vorschlagsgebiet DE 2250-471	Flora- Fauna - Habitat DE 2049-302
2	Umnutzung JVA	südlich angrenzend	südlich angrenzend
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	ca. 40 m südlich	ca. 40 m südlich
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	ca. 120 m südlich	ca. 120 m südlich

Für die Vorhabenflächen ist auf B- Planebene eine Vorprüfung auf Verträglichkeit mit den Zielen der Schutzgebiete durchzuführen.

Die Natura - Gebiete weisen folgende Merkmale auf:

FFH - Gebiet Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff DE 2049-302

Erhaltungsziele

Im Standard - Datenboden wird der „Erhalt und teilweise Entwicklung eines komplexen Flusstalmoores und des Oder-Ästuars mit charakteristischen Küsten-, Moor- u. Waldlebensraumtypen sowie FFH-Arten“ genannt.

Güte und Bedeutung

Laut Standard - Datenboden besteht diese in
„Repräsentativem Vorkommen von FFH-LRT und -Arten; Schwerpunktvorkommen von FFHLRT; Vorkommen von FFH - Arten an der Verbreitungsgrenze; Häufung von FFH - LRT, prioritären FFH-LRT und FFH - Arten; großflächige Komplexbildung“.

Tabelle 11 - Lebensräumen und Arten nach Anhang I und II und deren Vorkommen in den Vorhabengebieten

LRT und Arten	Lebensraumansprüche der Arten nach Anhang II	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe
Ästuar		nein
Einjährige Spülsäume		nein
Felsküste		nein
Salzwiesen		nein
Natürliche nährstoffreiche Seen und Altarme		nein
Fließgewässer mit Unterwasservegetation		nein
Pfeifengraswiesen auf kalkreichen und lehmigen Böden		nein
Feuchte Hochstaudenfluren		nein
Regenerierbare geschädigte Hochmoore		nein
Schneiden-Kalksümpfe		nein
Kalkreiche Niedermoore		nein
Hainsimsen-Buchenwald		nein
Waldmeister-Buchenwald		nein
Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald		nein
Schlucht- und Hangmischwald		nein
Alter bodensaurer Eichenwald der Sandebene		nein
Moorwälder		nein
Erlen-/Eschenwald und Weichholzauenwald an Fließgewässern		nein
Biber	Ungestörte Gewässerabschnitte mit Gehölzbestand	nein
Fischotter	flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen	nein
Rapfen	typischer Oberflächenjäger und bevorzugt schnell fließende Gewässer mit starker Strömung	nein
Steinbeißer	langsam fließende oder stehende	nein

	sauerstoffreiche Gewässer mit sandigem Untergrund	
Flussneunauge	in allen größeren Flüssen Europas und ihren Mündungsgebieten sowie in den angrenzenden Meeresgebieten	nein
Bachneunauge	klare Bäche und kleine Flüsse in der Forellen- und Äschenregion ,in Europa im gesamten Nord- und Ostseebereich weit verbreitet	nein
Schlammpeitzger	in Gräben und Kleingewässern	nein
Meerneunauge	in Küstennähe lebender anadromer Wanderer, der zur Fortpflanzung in die Flüsse aufsteigt	nein
Bitterling	naturnahe pflanzenreiche saubere Gewässer mit Teich- oder Flußmuscheln	nein
Lachs	wandern ins Meer und kommen zum Laichen zurück in die Süßgewässer (Wanderfische)	nein
Hochmoor-Laufkäfer	weisen eine enge Bindung an bestimmte Raumstrukturen, Mikroklima, Bodenbeschaffenheit und Nutzung auf	nein
Großer Feuerfalter	in Mooren und auf Feuchtwiesen, vor allem in Flusstälern großer Flüsse, bevorzugen zudem kleinere Schilfrohrbestände	nein
Eremit oder Juchtenkäfer	alte und anbrüchige Laubbäume mit Baumhöhlen, Larvalentwicklung im feuchten Holzmulm der Höhlungen, im Wald bevorzugt in alten Eichen, in Parks und Alleen auch in Linden, Rotbuchen und anderen Laubbäumen	nein
Bauchige Windelschnecke	nachtaktives Tier, Tagsüber mit ihrem Schleim festgeklebt an den Blättern größerer Seggen typischer Weidegänger, ihre Nahrung besteht aus Pilzen, die auf diesen Gräsern leben, ebenso wie aus Pollen und anderen pflanzliche Resten	nein
Pflanzen	kalkhold ,kommt natürlicherweise in Kleinseggenrieden und in zeitweilig überfluteten Nieder-, Zwischen- und Quellmooren vor, äußerst selten	nein

Vorschlagsgebiet Europäisches Vogelschutzgebiet „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder „DE 2250-471".

Erhaltungsziele

Da kein Erhaltungsziel im Standard - Datenboden formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate.

Tabelle 12 - Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie und die Beeinträchtigungen derer Lebensräume durch das Vorhaben

Vogelarten	Lebensraumansprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe
Rohrdommel *(Botaurus stellaris)*	bevorzugt ausgedehnte Verlandungszonen von Seen, Altwässern und Teichen	nein
Trauerseeschwalbe *(Chlidonias niger)*	von April bis September am Rand von Gewässern, z. B. Sümpfen, Flachseen und Mooren	nein
Rohrweihe *(Circus aeruginosus)*	Niederungsgebieten in Mitteleuropa, ein Charaktervogel ausgedehnter Röhrichte.	nein
Zwergmöwe *(Larus minutus)*	lebt zur Brutzeit von Ende April bis Juli an nährstoffreichen Binnengewässern	nein
Zwergsäger *(Mergus albellus)*	überwintern sowohl an Küsten als auch auf größeren und nahrungsreichen Gewässern im Inland	nein
Kampfläufer *(Philomachus pugnax)*	auf feuchten Niederungen oder auch auf Schlammflächen	nein
Fluss-Seeschwalbe *(Sterna hirundo)*	lebt an den Küsten von Meeren und Binnengewässern in fast ganz Europa	nein
Löffelente (*Anas clypeata*)	dichtem Schilf bewachsenen Uferzonen	nein
Schnatterente (*Anas strepera*)	an flachen Seen und Teichen, die eine gut entwickelte Unterwasservegetation aufweisen	nein
Blässgans, (*Anser albifrons*)	sind in Mitteleuropa ausschließlich Wintergäste	nein
Tafelente (*Aythya ferina*)	große und flache, stark bewachsene Binnengewässer bevorzugt Stillwasserbuchten, Flachwasserabschnitte	nein
Reiherente (*Aythya fuligula*)	Seen und Fließgewässer bevorzugen Inseln	nein
Schellente (*Bucephala*	an stehenden Gewässern, wie Seen und Teichen,	nein

clangula)	hält sie sich auch an größeren Binnengewässern , Flüssen, in Meeresbuchten sowie an ruhigen Abschnitten der offenen Küste auf	
Lachmöwe (*Larus ridibundus*)	Verlandungszonen größerer Gewässer vor allem im Binnenland, seit einiger Zeit jedoch auch zunehmend an Küsten	nein
Uferschnepfe (*Limosa limosa*)	vorwiegend auf Feuchtwiesen und feuchten Weiden in Niederungen und Kögen	nein
Gänsesäger (*Mergus merganser*)	bevorzugen klare, auch schnell fließende Flüsse mit Kiesgrund, Seen und Küsten mit Baumbestand. Gänsesäger sind hauptsächlich Süßwasservögel. Gänsesäger sind Höhlenbrüter	nein
Brandgans (*Tadorna tadorna*)	im Küstengebiet und auf den Inseln der Nordsee und der westlichen Ostsee. Als Brutvogel hält sie sich im wesentlichen an die Meeresküste, dringt aber auf der Suche nach geeigneten Bruthöhlen auch weit landeinwärts vor	nein
Rotschenkel (*Tringa totanus*)	an Küsten und flachen Gewässern, wie Mooren, Tümpeln und Feuchtwiesen	nein

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Abbildung 1: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf den Vorhabenflächen

Lesrichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	0	+	+	0	+	+
Pflanzen	-		+	+	+	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	+	0	0	+	0
Boden	- -	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	- -	+	0	- -		0	0	0	0
Klima	-	+	0	0	+		0	+	0
Luft	-	+	0	0	0	+		+	0
Landschaft	-	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- und Sachgüter	0	-	0	0	0	0	0	+	

- - stark negative Wirkung
- negative Wirkung
0 neutrale Wirkung
+ positive Wirkung
+ + sehr positive Wirkung

Zwischen den Schutzgütern treten verschiedenartige Wechselwirkungen auf.

Die unversiegelten Graslandflächen, die Wälder, Hecken, Pflanzungen und Bäume auf den Vorhabenflächen sind Lebensraum und schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoffproduktion und Staubbindung klimaverbessernd. Die stehenden und fließenden Gewässer wirken als Wasserreservoir und ebenfalls klimaverbessernd. Gehölze und Gewässer sind positive Landschaftselemente. Für den Menschen haben sie Erholungsfunktion.

Der Mensch beeinflusst sämtliche Schutzgüter durch sein Wirken.

Bebauung hat beispielsweise eher negative Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Tier- und Pflanzenwelt, auf die Beschaffenheit des Bodens, auf das Wasserregime und das Erscheinungsbild der Landschaft.

Ein behutsamer Umgang mit den Umweltgütern hingegen sorgt für ein intaktes Gleichgewicht des Naturhaushaltes.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.2.1.1 Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung
Die Vorhaben werden folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben:

Tabelle 13 – Entwicklung des Schutzgutes Mensch

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	bestehende Lärm + Staubbelastung seitens des Industriehafens Berndshof Stadtrandlage, Blickbeziehung zum Haff, teilweise im LSG gelegen	durch Gewerbeausweisung Erhöhung von Immissionen in Form von Lärm und Schadstoffen, Grenzwerte in Hinblick auf die Wohnbebauung in Berndshof sind zu beachten, Erholungsfunktion bleibt unverändert
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Lärm + Staubbelastung gering Stadtrandlage, Lage im Wald am Haffufer, LSG, Erholungsnutzung vorhanden	durch Ausweisung von Bauland Erhöhung von Immissionen durch erhöhten KFZ - Verkehr und Heizungsbetrieb, Erholungsfunktion bleibt unverändert

5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Lärm + Staubbelastung gering Stadtrandlage, Lage im Wald, LSG, Erholungsnutzung vorhanden	durch Ausweisung von Wohnbauland Erhöhung von Immissionen durch erhöhten KFZ - Verkehr und Heizungsbetrieb, Erholungsfunktion bleibt unverändert

2.2.1.2 Flora/ Fauna

Flora

Es werden Lebensräume mit überwiegend geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit zerstört. In Form von Freiflächen werden neue mitunter höherwertige Biotope entstehen. Folgende Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

Tabelle 14 – Entwicklung des Schutzgutes Flora

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	Großformatbauten (OGF), Sandacker (ACS), Frischwiese (GMF), Gleisanlage (OVE), Lückige Allee (BAL) §, Laut Linfos befindet sich an der nördlichen Vorhabengrenze ein geschützter Biotop mit der Bogen -Nr. 0410-332B4006. Dies ist ein 2 -3 m hohes bewachsenes Cliff dessen Bewuchs teilweise in die Vorhabenfläche hineinragt.	Versiegelung von Frischwiese, Acker und ruderaler Staudenflur. Kompensationsvorschlag: Die lückige Allee und das geschützte Cliff einschließlich Bewuchs sind zuzüglich Pufferzonen zur Erhaltung festzusetzen. Das Gewerbegebiet ist intensiv zu durchgrünen. Überschüssiger Kompensationsbedarf ist auf der Maßnahmenfläche II laut Landschaftsplan über die Grünlandförderrichtlinie zu decken.
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	Versiegelung von Siedlungsbiotopen. Kompensationsvorschlag: Erhaltung von Großgrün! externe Kompensation siehe oben

5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Ferienhausgebiet	Versiegelung von Siedlungsbiotopen. Kompensationsvorschlag: Erhaltung von Großgrün! Strukturreiche Gärten, Grundstückshecken

Fauna

Für das im Gutachtlichen Landschaftsprogramm als sehr hoch bewertete Meeresrastgebiet Stettiner Haff, haben die Ergänzungsflächen auf Grund der Vorbelastung, der räumlichen Distanz und optischen Trennung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Nutzungsänderungen werden keine Auswirkungen auf diese Funktion haben.
Die Vorhabenflächen haben aufgrund der relativ hohen anthropogenen Vorbelastung nur für kulturfolgende faunistische Arten Lebensraumfunktion.
Die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich potenziell vorkommender streng geschützter Arten muss auf Baubauungsplanebene geprüft werden.
Im Einzelnen sind folgende Auswirkungen durch die Nutzungsänderungen zu erwarten.

Tabelle 15 – Entwicklung des Schutzgutes Fauna

Lfd. Nr.	Vorhaben	Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	Durch Gebäudeabriss und Versiegelungen gehen potenzielle Lebensräume nebenstehender Arten verloren. Ggf. sind Ersatzlebensstätten zu schaffen.
3	Ausflugsgast-stätte Lambarene	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	Durch Baumfällungen, Bauarbeiten und Versiegelungen gehen potenzielle Lebensräume nebenstehender Arten verloren. Ggf. sind Ersatzlebensstätten zu schaffen.
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Das Vorkommen von Vogel-, Fledermaus-, und Reptilienarten ist möglich.	Durch Gebäudeabriss gehen potenzielle Lebensräume nebenstehender Arten verloren. Ggf. sind Ersatzlebensstätten zu schaffen.

2.2.1.3 Boden/ Wasser

Die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen stellt einen Eingriff in die Bodenfunktion dar. Der versiegelte Boden geht für das Bodenleben als Träger biotischer Substanz verloren. Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Das Grundwasserdargebot wird sich nicht verringern.

Tabelle 16 – Entwicklung der Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser, Grundwasser

Lfd. Nr.	Vorhaben	Grundwasser - Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	- nördl. Niedermoore sandunterlagert/ südl. Kultosole - Grundwasserflurabstand : 2-5 m	Versiegelung von hochwertigen Niedermoorböden im Norden, kein Einfluss auf das Grundwasser bei Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	-Kultosole - Grundwasserflurabstand : 2-5 m	Versiegelung von vorbelasteten Böden, kein Einfluss auf das Grundwasser bei Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	- Sande sickerwasserbestimmt - Grundwasserflurabstand : 2-5 m	Versiegelung von Sandböden, kein Einfluss auf das Grundwasser bei Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers

2.2.1.4 Klima / Luft

Die großräumigen Klima- und Luftverhältnisse bleiben durch die geplanten Maßnahmen unbeeinträchtigt. Kleinräumig können sich geringe Veränderungen ergeben.

Tabelle 17 – Entwicklung der Schutzgüter Klima/ Luft

Lfd. Nr.	Vorhaben	Klima - Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	- höhere Immissionsbelastung durch Siedlungs- und Straßennähe - wenig klimabeeinflussende Merkmale	sehr geringe Beeinflussung durch Erhöhung der Schadstoffbelastung
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	- wenig klimabeeinflussende Merkmale	sehr geringe Beeinflussung durch Erhöhung der Schadstoffbelastung
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	- wenig klimabeeinflussende Merkmale	sehr geringe Beeinflussung durch Erhöhung der Schadstoffbelastung

2.2.1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird folgendermaßen beeinträchtigt:

Tabelle 18 – Entwicklung des Schutzgutes Landschaftbild

Lfd. Nr.	Vorhaben	Landschaftsbild - Bestandsbesonderheiten	Tendenz
2	Umnutzung JVA	Landschaftsbildraum: Umland von Ueckermünde IV 8 - 11 Siedlungsbereich mit unproportionierter Bebauung, von Landesstraße tangiert, im Norden und Süden von linearen Gehölzflächen begrenzt, Haffnähe ohne Sichtkontakt, ebenes Gelände, LSG	kaum Beeinträchtigung auf Grund von Vorbelastung
3	Ausflugsgaststätte Lambarene	Landschaftsbildraum: Ueckermünder Heide (östlicher Teil) IV 8 - 12 Ferienhausanlage, von Wald umgeben, Haffnähe mit Sichtkontakt, ebenes Gelände, LSG	kaum Beeinträchtigung auf Grund von Vorbelastung
5	Bungalowsiedlung Walddreieck Bellin	Landschaftsbildraum: Ueckermünder Heide (östlicher Teil) IV 8 - 12 Ferienhausanlage, von Wald umgeben, Haffnähe ohne Sichtkontakt, ebenes Gelände, LSG	kaum Beeinträchtigung auf Grund von Vorbelastung

2.2.1.5 Natura – Gebiete

Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000" Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.
Lebensraumtypen nach Anhang I und von den Arten nach Anhang II sowie von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie bevorzugte Lebensräume befinden sich nicht auf den Vorhabenflächen. Da voraussichtlich keine Wirkungen vom Vorhaben ausgehen, welche den derzeitigen Zustand der Vorhabenfläche und der Vorhabenumgebung insbesondere das Stettiner Haff negativ verändern, können über das Haff von der Vorhabenfläche zu Lebensräumen von Zielarten keine erhöhten Wirkungen übertragen werden. Das Vorhaben stellt desweiteren keine Barriere und keine Falle für die FFH - Arten dar. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist durch die Vorhabenflächen nicht gefährdet. Auf Baubauungsplanebene ist die FFH - Vorprüfung zu konkretisieren.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im ökologischen Sinn ergeben, da die Vorhabenflächen als Siedlungsbereich /Siedlungsrandbereich auch in Zukunft ständiger anthropogener Nutzung und Veränderung unterworfen wären.

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

2.3.1 Minimierungsmaßnahmen

Allgemeine Minimierungsmaßnahmen sind folgende:

1. Bei Festsetzung der Nutzung im Rahmen der nächsten Planstufe dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, welche die bisherigen Immissionen (*Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen*) überschreiten, um die umgebenden Wohngebiete keiner höheren Belastung als bisher auszusetzen.
3. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern.
4. Die Gebäudeplanung ist landschaftsverträglich zu erstellen.
5. Großgrün und geschützte Biotope sind zu erhalten.

2.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.
Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär mit folgenden Maßnahmen auf den Vorhabenflächen gedeckt werden.

1. Auf unversiegelten Bauflächen sollte mindestens soviel Grünmasse (möglichst in Form von Baumpflanzungen) entwickelt werden, wie derzeit vorhanden ist.
2. Die Vorhabenflächen sind gegenüber der Umgebung mit heimischen Gehölzen abzupflanzen.
3. Gegebenenfalls (nach Prüfung und Artenschutz -Fachbeitrag) sind Ersatzquartiere für Vogel- Fledermaus- und Reptilienarten zu schaffen.
4. Überschüssiger Kompensationsbedarf ist auf der Maßnahmenfläche II laut Landschaftsplan über die Grünlandförderrichtlinie zu decken.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund des Nutzungszieles der Vorhaben und der derzeitigen Funktion der Flächen im gesamten Gemeindegebiet nicht. Die Ausweisung anderer Flächen würde zur Zersiedelung der Landschaft führen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopbeurteilung erfolgte auf Grundlage der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände aus der „Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/ Heft 1.
Die Kompensationsflächeneinschätzung erfolgte auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinde verpflichtet sich, alle 5 Jahre den Zustand der Änderungsflächen hinsichtlich des Planungsstandes des Flächennutzungsplanes zu überprüfen und abzugleichen sowie zu überprüfen, ob sich die Bedingungen für die Belange von Natur und Umwelt verschlechtert haben.
Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle
Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauvorhaben entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.
Die Gemeinde verpflichtet die Vorhabensträger zur Dokumentation des Abschlusses der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der floristischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Ablauf der dritten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Maßnahme. Der Vorhabensträger erstellt dazu eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Pflanzungen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Termins.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Vorhaben sind auf Flächen mit geringer bis mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Flächen sind anthropogen vorbelastet. Negative Veränderungen sind vor allem in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Flora zu erwarten. Die Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes ist durch landschaftsgerechte Planung so gering wie möglich zu halten. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Flora sind auszugleichen. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere für Vogel,- Fledermaus,- und Reptilienarten zu schaffen. Großgrün und geschützte Biotope sind zu erhalten. Trotz der Lage der Vorhaben in Nähe zum SPA – Gebiet „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder" DE 2250-471, und zum FFH - Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff" DE 2049-302 werden die Eingriffe als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht von den Vorhaben ausgehen. Es sind Anträge auf Befreiung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet und in der Uferschutzzone zu stellen.