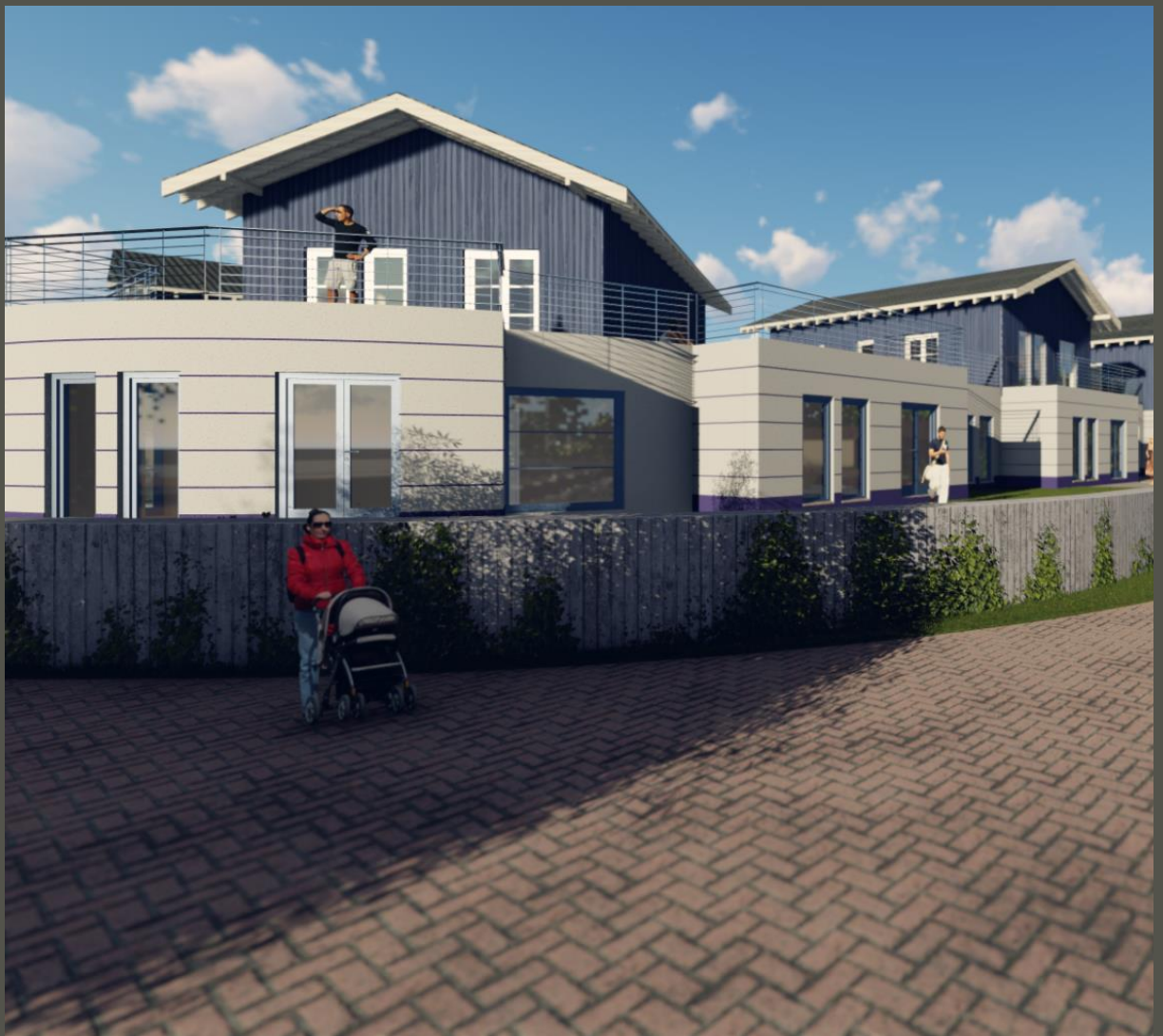


Gemeinde Mönkebude

## Bebauungsplan Nr. 3/2013 „Mönkebude - Strandpark“



B e g r ü n d u n g  
Satzung – Februar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.4 Örtliche Bauvorschriften	16
6.5 Verkehr	16
6.6 Umweltprüfung	17
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>17</b>
<b>8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>20</b>
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	20
8.2 Gewässer	20
8.3 Telekommunikation	20
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	20
8.5 Brandschutz	20
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>21</b>
9.1 Baudenkmale	22
9.2 Bodendenkmale	22
<b>10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG</b>	<b>22</b>
<b>11. EINGRIFFSBILANZ</b>	<b>23</b>
<b>12. UMWELTBERICHT</b>	als gesonderter Teil der
Begründung	

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Die Gemeinde Mönkebude hat als staatlich anerkannter Erholungsort Südufer des Stettiner Haffs eine besondere touristische Bedeutung. Dabei nimmt der moderne Fischerei- und Yachthafen eine besondere Rolle ein.

Die Marina bietet in einem gut geschützten Hafenbecken ganzjährig 90 Gastliegeplätze mit Strom- und Wasseranschluss, Abwasserentsorgung, Boots- und Motorenservice sowie guten Sanitär- und Versorgungseinrichtungen.

Die Haffküste wird bekanntlich jedoch nicht ausschließlich durch Wasserwanderer genutzt. Neben dem Hafen und dem Strand locken weitere zahlreiche touristische Attraktionen jährlich rund 20.000 Feriengäste nach Mönkebude.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt das landseitige Erscheinungsbild des Hafens in Mönkebude jedoch bis heute nicht die Anforderungen von Gästen und Einwohnern an ein maritimes Hafendorf.

Im Interesse einer angemessenen, und betriebswirtschaftlich tragfähigen Ergänzung bestehender Ferienunterkünfte in Mönkebude verfolgt die Gemeinde deshalb die Zielstellung, eigene und private hafennahe Grundstücke touristisch aufzuwerten. Das dazu vorliegende Entwicklungskonzept basiert auf der Idee, den wertvollen Natur- und Landschaftsraum im Umfeld des Planungsraumes in seiner Eigenart und Vielfalt zurückhaltend durch touristische Einrichtungen zu ergänzen. Neben der Schaffung von Ferienunterkünften mit bis zu 50 Bettenplätzen und der Errichtung einer neuen Strandhalle als zentrale gastronomische Einrichtung gilt es, den Einwohnern und Gästen von Mönkebude vielfältige Sichtachsen auf das Haff und die Marina zu erhalten.

In diesem Sinne erfolgte die geplante Funktionszuordnung in Abhängigkeit des zu erwartenden Störgrades. Bewusst soll die unmittelbare Uferzone des Haffs nicht über das bestehende Maß beeinträchtigt werden.

Das südlich des Hafenbeckens bestehende Areal ist baulich durch kleinere Ferienbungalows überprägt und soll auch zukünftig für eine Ferienhaus-/Ferienwohnungsnutzung zur Verfügung stehen. Sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu geschaffen sind, wird der bauliche Bestand nahezu vollständig abgebrochen. Die Gemeinde plant hier den Neubau von bis zu 15 Ferienwohnungen für etwa 37 Bettenplätze und die damit in Verbindung stehenden eigenständige Vermarktung und Bewirtschaftung. Um den regionalen Wertschöpfungsgrad zu erhöhen, sollen weitere rückwertige Privatgrundstücke für die Schaffung von bis zu 17 zusätzlichen Bettenplätzen in das Gesamtkonzept einbezogen werden.

Die Gemeinde Mönkebude hat in ihrer Sitzung am 31.01.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3/2013 „Mönkebude - Strandpark“ gefasst.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Mönkebude in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Winfried Gentz vom Mai 2013, Lagebezug: 42/83; 3°, Höhenbezug HN 76
- Städtebaulicher Entwurf mit Stand November 2018, Baukonzept Neubrandenburg GmbH

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,3 ha und die Flurstücke 436/3, 436/6, 440/6, 441/1, 441/2, 442/2, 443, 444, 448, 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 4458, 459/36, 459/4, 906/1, 1221/9 und 1221/10 vollständig oder in Teilflächen innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Mönkebude.

#### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

##### *Raumordnung*

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

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

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

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

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland dort, wo sich besondere Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Intensivierung des Tourismus bieten, als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete zu den Hauptferienorten entwickelt werden sollen.

Die Erweiterung des touristischen Angebots z. B. durch die Modernisierung vorhandener Anlagen und die Schaffung von Ferienhäusern und -wohnungen sowie die ergänzende Infrastruktur haben in solchen Randgebieten eine besondere Bedeutung (G 4.6 [5] LEP M-V).

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen. Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Ueckermünde bildet das zuzuordnende Mittelzentrum.

Für die vorliegende Planung sind zwei wesentliche Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung von Bedeutung:

„Die Spezifik und Anziehungskraft der Tourismusregion Vorpommern liegt in ihrer vielfältigen natürlichen Ausstattung und Landschaft und ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen. Damit bieten sich u. a. gute Voraussetzungen sowohl für Gesundheits- und Wellness-tourismus als auch für Kultur- und Erlebnistourismus.

Der maritime Tourismus soll neben der touristischen Integration geeigneter Binnenlandbereiche an Bedeutung gewinnen. Die qualitative Entwicklung und die Ergänzung durch ganzjährig nutzbare Angebote werden besonders unterstützt“.

„Die besondere Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft der Region sollen bewahrt und als Potenziale für eine hohe Wohn- und Lebensqualität ihrer Bewohner und Gäste genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll durch Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten und verbessert werden, gleichzeitig eine naturverträgliche Nutzung grundsätzlich möglich sein.“

Beide Aspekte finden sich unmittelbar in der Konzeption des Bebauungsplans der Gemeinde Mönkebude wieder, denn mit der nachhaltigen touristischen Entwicklung eines Ferienhausgebietes südlich der Marina Mönkebude wird ein vorgeprägtes Siedlungsareal in Anspruch genommen. Unbeplante Freiräume werden dauerhaft für den Natur- und Landschaftsschutz gesichert. Der maritime Tourismus kann durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten an Bedeutung gewinnen.

Das Hoheitsgebiet der Gemeinde Mönkebude ist weitestgehend als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. „Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden“ (G 3.1.3 [6] RREP VP 2010).

Der Hafen Mönkebude ist vor allem wegen seiner Lage am Stettiner Haff und seiner Einbettung in eine naturbelassene Kulturlandschaft sehr beliebt. Über die touristische Hauptsaison hinaus kann der Hafen als Ausgangspunkt für Boots- und Angeltouren dienen. Der Badestrand grenzt östlich unmittelbar an den Planungsraum und ist besonders in den Sommermonaten für Einwohner und Gäste der Gemeinde ein Besuchermagnet.

Die geplanten Ferienhäuser liegen ideal, um die oben beschriebenen touristischen Highlights zu auch über die Saison hinaus zu erschließen.

„Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden“ (G 5.2 [1] RREP VP 2010).

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

Zusätzlich wird der Planungsraum durch ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie durch ein Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiet Naturschutz eingefasst. Insbesondere sind entsprechend der Anforderungen des Natur- und Habitatschutzes im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Durch die Nutzung eines anthropogen vorgeprägten Siedlungsbereiches gehen mit der Umsetzung der Planung jedoch keine hochwertigen Natur- und Landschaftsräume verloren.

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

### *Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönkebude stellt den Planungsraum als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit eingehalten.



## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum unterliegt einer deutlichen Vorprägung durch die Hafenbefestigung einschließlich der rund um das Hafenbecken bestehenden Mischverkehrsflächen.

Eine Spundwand aus Stahlprofilen durchzieht als Hochwasserschutzanlage der Ortslage Mönkebude den gesamten südlichen Planungsraum. Mit etwa 2,50 m über HN 76 überragt diese Spundwand das natürlich anstehende Gelände um gut 1,80 m. Nördlich dieser Spundwand bestehen bereits Ferienhäuser und das Gebäude der ehemaligen Gaststätte. Der bauliche Zustand lässt eine Nutzung durch Feriengäste jedoch nicht mehr zu.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Darstellung des Planungsraumes; [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

Östlich schließen sich touristische Versorgungseinrichtungen wie Hafenmeisterbüro, Schutzhütte, Campingwiese und ein Imbiss an.

Maßgebend für die besondere touristische Attraktivität des Hafenumfeldes ist der östlich gelegene Sandstrand.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Freiflächen werden dem touristischen Nutzungszweck entsprechend regelmäßig gemäht und gepflegt.

Der Baumbestand bildet sich südlich aus mittelalten Birken, die mit einem Stammdurchmesser zwischen 30 und 40 cm der zukünftigen baulichen Entwicklung weichen müssen.



Darüber hinaus sollten zwei Weiden mit einem Stammdurchmesser von jeweils einem Meter an der südöstlichen Ecke des Hafenbeckens als wertgebender Gehölzbestand in das Umgestaltungskonzept integriert werden.

Im Norden des Geltungsbereiches bildet die Strandhalle als Gaststätte und Veranstaltungsmittelpunkt einen wesentlichen Bestandteil der vorhandenen touristischen Infrastruktur. Auch hier entspricht der aktuelle bauliche Zustand nicht den heutigen Ansprüchen. Weder die Anforderungen des Hochwasserschutzes noch die stetig steigenden Qualitätsansprüche der Gäste können derzeitig sichergestellt werden.

Die gepflasterten Mischverkehrsflächen enden nördlich an einem für Wasserwanderer eingerichteten Sanitärgebäude. Weiterführend in Richtung Norden verjüngt sich die Landzunge zwischen Hafenbecken und Haff zunehmend.

Aufgrund der Wassernähe wird hier der relativ dichte Gehölzbestand durch die Weide dominiert.

Die gesamte Ortslage Mönkebude einschließlich des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ (LSG 34) sowie innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

Zu berücksichtigen sind die Anforderungen des europäischen Habitatschutzes durch das östlich an den Geltungsbereich grenzende FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Das Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ überlagert sich weitestgehend mit dem o. g. FFH-Gebiet, schließt aber den küstennahen Bereich östlich des Badestrandes nicht mit ein.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine natur- und raumverträgliche touristische Nutzung des Plangeltungsbereiches zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept ist also vollständig auf die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des oben beschriebenen Natur- und Landschaftsraumes abgestellt. Dabei gilt es, den besonderen Charakter eines Hafendorfes erlebbar zu machen.

Zielstellung muss es sein, die Feriengäste auch über die Saison hinaus an den Standort und die umliegenden touristischen Highlights im Gemeindegebiet zu binden. Die Freizeit- und Erholungsinfrastruktur soll gesichert und ausgebaut werden, ohne dass die Belange des Natur-, Gewässer- und Landschaftsschutzes vernachlässigt werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Belegungsdichte mit Feriengästen auf ein wirtschaftlich notwendiges aber dennoch naturverträgliches Maß von etwa 50 Betten ausgelegt wird.

Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass ein sanfter naturverträglicher Tourismus westlich der Haffküste keine erheblichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung, als auch die geplante Kubatur nebst Grünzäsuren müssen daran ausgerichtet werden.

Die Nutzungen innerhalb des Planungsraumes wurden aus diesem Grund in Abhängigkeit ihres Störgrades gestaffelt zueinander geordnet.

Neuversiegelungen für die Ferienhausnutzung sollen sich dabei auf das vorgeprägte Areal im Südwesten beschränken.

Für die Flächen außerhalb dieses Bereiches wurde das Nutzungskonzept sehr eng auf die Bestandsnutzungen beschränkt.

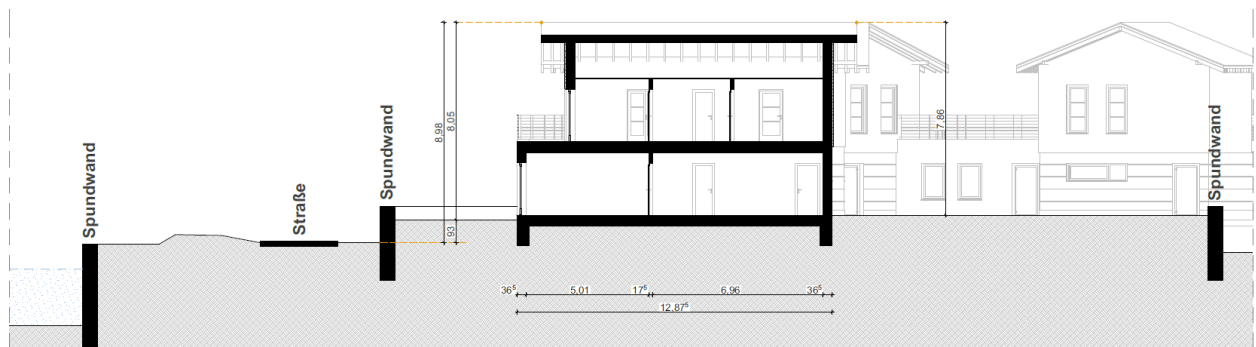
## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Ausdehnung des geplanten **Ferienhausgebietes gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO** wurde auf ein minimales Maß reduziert und beschränkt sich ausschließlich auf anthropogen überprägte Bereiche.

Die hier bestehenden baulichen Anlagen sollen mit Ausnahme der Hochwasserschutzeinrichtung vollständig abgebrochen und einer Verwertung im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zugeführt werden.

Die sich dem Abbruch anschließende Errichtung von Ferienhäusern soll in Anlehnung an regionstypische Vorbilder erfolgen.



**Abbildung 2:** Schnittdarstellung der durch die Gemeinde Mönkebude geplanten Ferienhäuser

Zur Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzungen werden innerhalb des Sondergebietes Ferienhaus (SO FH) unterschiedliche Baufelder festgesetzt.

Beabsichtigt ist innerhalb des **SO FH 1** der Neubau von bis zu 15 Ferienwohnungen für etwa 37 Bettenplätze. Die Gemeinde Mönkebude plant dazu einen zusammenhängenden Ferienhauskomplex mit einer zulässigen Gesamthöhe von bis zu 8,00 m und der Möglichkeit, ein zweites Vollgeschoss zumindest anteilig ebenfalls für Feriengäste nutzbar zu erschließen.

Das zweite Vollgeschoss soll jedoch zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild nur im Bereich ausgewählter Teilflächen ermöglicht werden. Sichtbeziehungen vom Dorf in Richtung Haff und Hafen werden so nur abschnittsweise unterbrochen.

Die Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen 0° und 25° beschränkt.

Innerhalb des Ferienhausgebietes **SO FH 2** sind auf den rückwertig gelegenen Grundstücken sollen darüber hinaus bis zu sieben weitere einzelne Ferienhäuser mit Grundflächen zwischen 70 und 85 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Eine maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m verteilt sich auf zwei zulässige Vollgeschosse. Aufgrund der eingeschränkten Dachneigung von bis zu 25° ist auch hier im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes die Nutzung eines ausgebauten Dachgeschosses nicht möglich.

Die Festsetzung des sonstigen **Sondergebietes „Tourismus“** (SO Tour) dient im Wesentlichen der Bestandssicherung von bestehenden touristischen Einrichtungen, wie zum Beispiel des Hafenmeisterbüros, des Imbiss und des Stellplatzes für Wohnmobile im Süden des Planungsraumes.

Darüber hinaus ist ein Ersatzneubau der Strandhalle als gastronomische Einrichtung zwingend erforderlich, weil sich der bauliche Bestand in einem schlechten Zustand befindet.



**Abbildung 3:** Visualisierung des Ersatzneubaus der Strandhalle als gastronomische Einrichtung



**Abbildung 4:** geplanter Aussichtsturm und erweitertes Sanitärgebäude, visualisiert

Weiterhin soll perspektivisch die Erweiterung eines vorhandenen Sanitärgebäudes und die Errichtung eines Aussichtsturmes im Norden möglich sein.

*Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes:*

Im Bereich der festgesetzten Baufelder ist ein Höhenniveau zwischen 1,00 m über HN 76 im Norden und 0,60 m über HN 76 im Süden vorhanden.

Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN.

Der RHW entspricht in etwa einem  $HW_{200}$  (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren) - Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,10 m NHN.

Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre. Die genannten Wasserstände stellen einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Seitens des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde für die Ortslage Mönkebude das Sturmflutschutz-(SFS-)system fertiggestellt. Die grundsätzliche konzeptionelle Bemessung der Anlagen erfolgte auf Grundlage des ehemals gültigen  $BHW_{alt}$  von 1,65 m HN It. Generalplan „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ von 1995 (entspricht 1,80 m NHN). Demzufolge können die vorhandenen Schutzanlagen nicht Hochwasserereignisse entsprechend den heutigen Bemessungsansätzen kehren. Eine Anpassung der „kürzlich“ errichteten Küstenschutzanlagen auf das nun aktuelle BHW von 2,10 m NHN ist seitens des Landes in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Als planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird aufgenommen, dass die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für die geplanten baulichen Anlagen mit 2,20 m über HN festgesetzt wird und eine Unterkellerung nicht zulässig ist. Damit ist den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe Rechnung getragen, sofern auch die Berücksichtigung des BHW bei der Standsicherheit aller baulichen Anlagen Beachtung findet.

Innerhalb der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtung sind für das Ferienhausgebiet SO FH 2 dazu keine Regelungen notwendig, weil der Schutz durch die Spundwand sichergestellt ist.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Zulässig sind:
  - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
  - Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes
  - Räume für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser
2. Die maximale Grundflächenzahl wird für das Ferienhausgebiet SO FH und das sonstige Sondergebiet „Tourismus“ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt.
3. Das sonstige Sondergebiet „Tourismus“ (SO Tour) dient der Unterbringung touristischer Infrastruktur. Zulässig sind insbesondere
  - Standplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte innerhalb der dazu gekennzeichneten Flächen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Aussichtstürme und Aussichtsplattformen,
  - Gebäude und Anlagen, die der Verwaltung und Versorgung des Gebietes einschließlich des angrenzenden Hafens dienen

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung zugelassen werden.
4. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses für geplante bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO FH 1 und SO Tour ist mit einer Höhe von mindestens 2,20 m über HN 76 herzustellen. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

**Flächenbilanz**

<b>Festsetzung</b>	<b>davon anteilig</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Summe in m<sup>2</sup></b>
	Vorversiegelung:		<b>3.386</b>
Geltungsbereich:			<b>22.903</b>
Sondergebiet Ferienhaus:			<b>7.781</b>
	Vorversiegelung:	1.422	
	GR:	1.410	
	GRZ 0,4:	3.112	
	Neuversiegelung:	1.690	
Sondergebiet Tourismus:			<b>7.202</b>
	Vorversiegelung:	1.964	
	GR:	800	
	GRZ 0,4:	2.880	
	Neuversiegelung:	916	
Verkehrsflächen geplant:			<b>3.791</b>
	Vorversiegelung:	1.372	
	Neuversiegelung:	2.419	
Grünflächen geplant:			<b>4.129</b>

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, dass mit den gewählten Festsetzungen kompensationspflichtige **Neuversiegelungen in einem Gesamtumfang von 5.025 m<sup>2</sup>** möglich sind.



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

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

In diesem Sinne werden zwei Weiden mit einem Stammdurchmesser von 80 bzw. 100 cm an der südöstlichen Ecke des Hafenbeckens mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zusätzlich sind die bestehenden Weiden im Norden des Planungsraumes als wertgebender Bestand von besonderer naturschutzfachlicher sowie landschaftsästhetischer Bedeutung und sollen entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden.

*Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Die mit A gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe heimischer und standortgerechter Bäume zu erhalten.

### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen von Bedeutung.

Für das geplante Ferienhausgebiet wird die Dachneigung auf 0° bis 25° begrenzt.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

1. Innerhalb der Ferienhausgebiete SO FH 1 und SO FH 2 sind ausschließlich anthrazitfarbige Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 25° zulässig.
2. Die Außenwände von Gebäuden *innerhalb der Ferienhausgebiete SO FH 1 und SO FH 2* sind im Erdgeschoss als Putzfassaden und im Obergeschoss als Fassadenverkleidung mit Holz oder holzähnlicher Oberflächenstruktur auszuführen. Anstriche und Fassadenverkleidungen mit roten und gelben Farben sind unzulässig.

## 6.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über die öffentliche Straße „Am Hafen“ abgesichert.

Die Einteilung der interne Verkehrserschließung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Bestehende Mischverkehrsflächen entlang des Hafens dürfen auch derzeit im Ausnahmefall befahren werden.

Auch zukünftig soll diese Nutzung für die Öffentlichkeit im Wesentlichen auf den Liefer- und Anliegerverkehr beschränkt bleiben. Entsprechend erfolgt hierzu die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

Einrichtungen des ruhenden Individualverkehrs sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht geplant. Das Abstellen der Fahrzeuge von Feriengästen erfolgt auf einem zentralen Parkplatz außerhalb des Geltungsbereiches.

## 6.6 Umweltprüfung

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

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind vorliegend der Abbruch des Gebäudebestandes innerhalb des Sondergebietes Ferienhaus, der Abbruch der Strandhalle im Norden des Planungsraumes sowie die Neuerrichtung von Ferienhäusern, Gastronomie einschließlich der dazu notwendigen Nebenanlagen.

Insbesondere die Naturnähe des Planungsraumumfeldes sowie die Fülle an zu berücksichtigenden Schutzgebieten erforderte zu den bisherigen Planungsansätzen eine deutliche Einschränkung der festzusetzenden Sondergebiete zu Gunsten einer angemessenen Entwicklung des Hafenumfeldes in Mönkebude.

Die aktuelle Planung beinhaltet mit dem Entwurfsstand vom Mai 2019 konkrete Kapazitäten, so dass sich auch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl bedarfsgerecht minimieren lässt.

Das Vorhaben umfasst Kapazitätsobergrenzen von etwa 50 Bettenplätzen in kleinen und mittleren Ferienwohnungen mit Grundflächen zwischen 70 und 85 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgte zu dem eine Bewertung der Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen anerkannten Fachgutachter.

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Bewertung innerhalb des Artenschutzfachbeitrages werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG hergeleitet.

Erhebliche oder Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen die untersuchten Schutzgebietskulissen des FFH-Gebietes DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“, des Vogelschutzgebietes DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ sowie des Vogelschutzgebietes DE 2147-401 „Peenelandschaft“ konnten im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab zusammengefasst, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Standort ist durch die vorangegangene Nutzung anthropogen vorgeprägt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

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

Die Gebietskulisse des **Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ (LSG 34)** umfasst nahezu das gesamte Gebiet der Gemeinde Mönkebude. Bestehende Siedlungsstrukturen wurden größtenteils einbezogen.

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Zustimmung des Ordnungsgebers.

Vorliegend ist die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung des Hafenumfeldes in Mönkebude vorgesehen. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen. Durch die Nutzung touristisch vorgeprägter Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für die Erholung konnten keine Standorte mit geringerer Eingriffsintensität innerhalb des Gemeindegebietes festgestellt werden.

Im Hoheitsgebiet der Gemeinde befinden sich ebenfalls keine Standorte, die nach der LSG-Verordnung als geeignetere Standorte für die Erreichbarkeit der formulierten Planungsziele erscheinen.

Die Gemeinde Mönkebude kommt zu dem Ergebnis, dass keine ausdrücklich geeigneteren Standorte festgestellt werden konnten.

Für den Strandpark Mönkebude im unmittelbaren Hafenumfeld ist die nachhaltige Sicherung und Inwertsetzung bestehender touristischer Nutzungen vorgesehen. Dabei gilt es ebenfalls, die vorhandenen Arbeitsplätze als überwiegendes öffentliches Interesse zu sichern und zu erweitern.

Die dazu überplante Fläche von rund 2,2 ha befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“.

Das oben formulierte Planungsziel unterliegt § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) „Haffküste“. Demnach sind Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, genehmigungspflichtig.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigte die Gemeinde, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 03/20103 „Strandpark Mönkebude“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Vorangestellt wurden die dazu notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen erläutert und das Ausmaß der aufgrund des Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung vollständig erfasst und dokumentiert.

Zusammenfassend geht die Gemeinde davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt, es an zumutbaren Alternativen fehlt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

**Mit der 22. Änderungsverordnung vom 10.08.2016 erfolgte aus diesem Grund die Herauslösung des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet Haffküste.**

## **7. Immissionsschutz**

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

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Die mediale Erschließung des Planungsraumes ist durch die Stromversorgung der E.DIS AG sowie die Wasser- und Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Ueckermünde gesichert.

Mit dem Hafenausbau wurden gleichzeitig alle dazu notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen.

### **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer werden weder als stehende noch als fließende Gewässer überplant.

### **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

## **8.5 Brandschutz**

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Vorliegend soll der Löschwasserbedarf durch entsprechende Entnahmeeinrichtungen am Hafenbecken abgesichert werden. Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Entnahmestelle selbst örtlich zu kennzeichnen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

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

### **9.2 Bodendenkmale**

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

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **10. Hinweise zur Bauausführung**

Die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geo-VermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 713) sind zu beachten.

### *Hinweis des Hauptzollamtes Stralsund*

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit ist vorsorglich wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.



## 11. Eingriffsbilanzierung

Hinsichtlich des o. g. Bebauungsplans werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Ferienhäusern und Gastronomie einschließlich der dazu notwendigen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete ist mit einem Eingriffsumfang von **5.025 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen** zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen, bisher unversiegelten Freiflächen werden durch die Gemeinde regelmäßig gemäht. Die Flächen sind dem Biotoptyp **13.2.2 artenarmer Zierrasen** zuzuordnen (**Wertstufe 0, Biotopwert 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

<b>Eingriff</b> Defizit/Konflikt	<b>Kompensation</b> Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
<b>Schutzgut Boden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnhäusern</li> <li>- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumpflanzungen</li> <li>- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- Erhalt der wertgebenden Gehölze</li> <li>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen</li> <li>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges</li> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen</li> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen</li> <li>- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Hafen und Haff), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge</li> <li>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zurückhaltende Verkehrserschließung der Ferienhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)</li> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen</li> <li>- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens</li> </ul>
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen</li> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese)</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild, Erholung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- optische Dominanz von Bauwerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung von Bäumen</li> </ul>

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

### 1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m<sup>2</sup>, die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m <sup>2</sup>
13.3.2	5.025	1,0	0,75	5.025 * 1,0 * 0,75 =	3.769
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):</b>					<b>3.769</b>

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **3.769 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen  
 Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der festgesetzten Sondergebiete bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind generell nicht zu erwarten.

### 1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die vollversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu berücksichtigen. Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ in m <sup>2</sup>
5.025	0,5	5.025 * 0,5	2.516
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b>			<b>2.516</b>

### 2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
3.769		0		2.516	6.285
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>6.285</b>

### 3 Berechnung des Kompensationsbedarfs für Baumfällungen

Nach dem **Baumschutzkompensationserlass** als *Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0* – sind Einzelbäume im Sinne dieses Erlasses mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden, auszugleichen.

Innerhalb des festgesetzten Ferienhausgebietes ist die Fällung von 22 Birken mit einem Stammumfang zwischen 95 und 135 cm erforderlich. Die dazu notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgen im Verhältnis 1 : 1.

Eine weitere Birke mit einem Stammumfang von 190 cm ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen.

Insgesamt ist bei Fällung der Bäume innerhalb des Ferienhausgebietes die Neuanpflanzung von mindestens **24 heimischen und standorttypischen Laubbäumen** erforderlich. Die Pflanzung ist innerhalb des Geltungsbereiches geplant.

#### 4 geplante Ausgleichsmaßnahmen

##### Maßnahme 2.34 Umwandlung von Acker in Brachfläche; Nutzungsoption als Weide

Auf dem Flurstück 30/3 der Flur 6 in der Gemarkung Eggesin soll die Umwandlung von Acker durch spontane Begrünung in Dauergrünland als Weide erfolgen.



**Abbildung 2:** Lage der Kompensationsmaßnahme

Anthropogene Einflussfaktoren können sich auf Grund der zu erwartenden geringen Intensität der vorhersehbaren Störfaktoren nicht auf die Wirksamkeit der Maßnahme auswirken. Resultierend ist ein Leistungsfaktor von 1 anzurechnen.

Umfang: **4.209 m<sup>2</sup>**

Kompensationswert: **1,5**

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
4.209		1,5	6.313
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>			<b>6.313</b>

Die Maßnahme ist durch den Eigentümer umzusetzen. Der Eigentümer verpflichtet sich zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Sinne der o. g. Maßnahmenbeschreibung zu Gunsten des Landrates des Landkreises Vorpommern-Greifswald als untere Naturschutzbehörde.

**Das ermittelte ökologische Wertedefizit im Umfang von 6.285 Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die aufgeführte Maßnahme ausgeglichen.**