

**Bauleitplanverfahren Nr. 3/2013 "Mönkebude Strandpark"
hier: Satzungsbeschluss**

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Fachamt:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt | <i>Datum</i> 09.03.2022 |
|--|----------------------------|

| | | |
|--|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Gemeindevertretung Mönkebude (Entscheidung) | 24.03.2022 | Ö |

Sachverhalt

Im Bauleitplanverfahren zum o.g. liegt jetzt die Eintragungsnachricht des Amtsgerichtes Pasewalk vom 07.02.2022 vor. Damit ist nun die dingliche Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt.

Die Abwägung über die Behördenbeteiligung erfolgte bereits mit Beschluss vom 12.11.2020. Die Träger wurden über das Ergebnis informiert und die Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dieser liegt nun in der Fassung vom Februar 2022 vor.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkebude beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude wird in der vorliegenden Fassung vom Februar 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hierzu wird in der vorliegenden Fassung vom Februar 2022 gebilligt.
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/2013 „Mönkebude Strandpark“ werden gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 3/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude ist gem. § 10 (3) ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in Kraft.

Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-

machung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hinzuweisen.

Anlage/n

| | |
|---|--|
| 1 | 01 Bebauungsplan Febr.2022 öffentlich |
| 2 | 02 Begründung Febr. 2022 öffentlich |
| 3 | 03 Umweltbericht_Febr. 2022 öffentlich |

Finanzielle Auswirkungen

| | | | | | |
|-----------------------------|----|------|----------------|---------|-----------|
| | ja | nein | | | |
| fin. Auswirkungen | | x | | | |
| im Haushalt berücksichtigt | | x | Deckung durch: | Produkt | Sachkonto |
| | | | | | |
| Liegt eine Investition vor? | | x | Folgekosten | | |
| | | | | | |

| Abstimmungsergebnis | | | |
|---------------------|------|-----------|----------|
| JA | NEIN | ENTHALTEN | BEFANGEN |
| | | | |

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baumutzungsverordnung (BaumUV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalarbeitsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarbeitsverordnung-MV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).
- Landesbauplanung Mecklenburg-Vorpommern (LBauP M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Landesnaturschutzgesetz - NatSchG M-V)** vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 231).
- Hauptatzung** der Gemeinde Mönkebude in der aktuellen Fassung.

Planzeichenerklärung

1. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990)**, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen § 10 BauVVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 160 m² Grundfläche mit Flächenangabe
OK 8,00 m maximale Höhe baulicher Anlage in Meter über HN 76

1 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0 - 30° Dachneigung § 86 Abs. 3 LBauO M-V
0,85 vorh. Höhe in Meter über HN in Höhenbezugsystem HN 76 als untere Höhenbezugsunkte

3. **Baugrenzen** Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. **Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen
Zweckbestimmung: Badepark, Freibad

6. **Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz die von Bewässerung freizulassen sind

7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. **Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. **Darstellung ohne Normcharakter**
Abtrich vorh. bauliche Anlagen
geo. bauliche Anlagen
vorb. Böschung
Kataster
Nutzungsschablonen

10. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

11. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

12. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

13. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

14. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

15. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

16. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

17. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

18. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

19. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

20. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

21. **Planzeichen**
Zweckbestimmung: HS Hochwasserschutzzeichnung
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
Erhalt von Bäumen

PLANZEICHNUNG TEIL A

Geltungsbereich

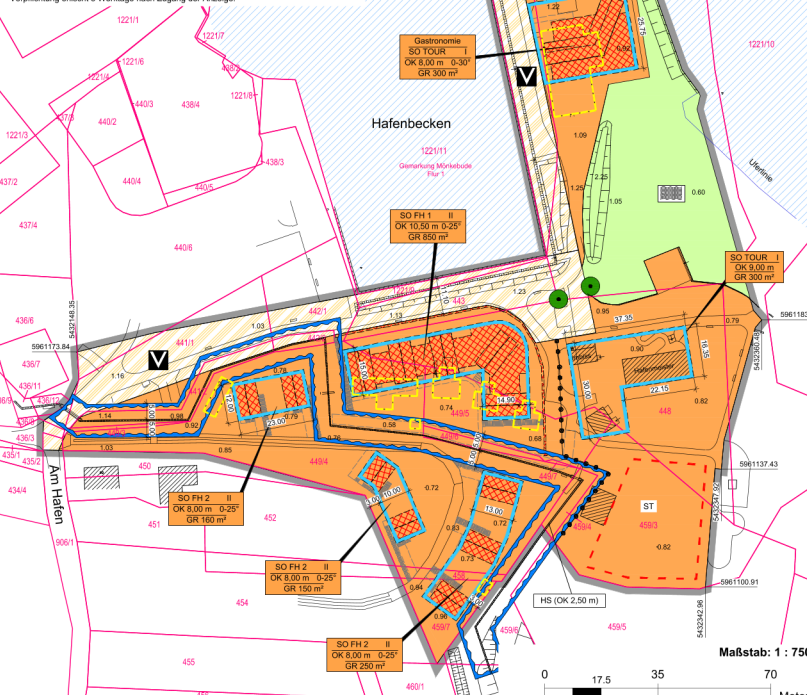
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,25 ha und die Flurstücke 4363, 4366, 4406, 4411, 4412, 4422, 443, 444, 448, 449, 449A, 449S, 449S, 449T, 445S, 455936, 459A, 9061, 12219 und 122110 vollständig oder in Teilflächen innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Mönkebude.

Plangrundlage

- Entwerfvermessung des Vermessungsbüros Winfried Gentz vom Mai 2013, Lagebezug: 42983, 3' Höhenbezug HN 76
- Städtebaulicher Entwurf mit Stand November 2018, Baukonzept Neubrandenburg GmbH

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschM - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKEBUDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/2013 "MÖNKEBUDE - STRANDPARK"

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 10. September 2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/2013 "Mönkebude - Strandpark" der Gemeinde Mönkebude, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptatzung der Gemeinde Mönkebude im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Half" Nr. am Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LRO) am informiert worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom während der Dienststunden im Amt "Am Stettiner Half" sowie im Internet unter der Adresse <http://www.eggen.de/bekanntmachungen>, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Half" Nr. bekannt gemacht worden.

- Gemeinde Mönkebude, den Siegel Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Gemeinde Mönkebude, den Siegel Der Bürgermeister
5. Die Genehmigung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Half" ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen anfechten zu lassen, erlassen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gemeinde Mönkebude, den Siegel Der Bürgermeister

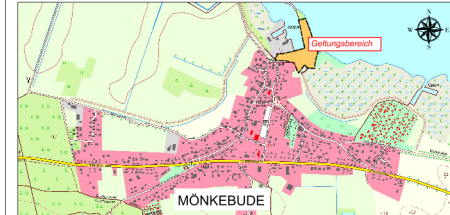
TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
1.1 Das Ferienhausbau (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauVVO 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
- Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausbau SO FH gemäß § 17 Abs. 1 BauVVO auf 0,4 begrenzt.
- 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 dienenAusnahme können sonstige Anlagen für die sportliche Betätigung zugelassen werden.
- 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 nutzlos. Eine Umkleekabine ist zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baunehmehemischer und ständigergründer Bäume zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V BauGB
1.3.1 Innerhalb der Ferienhausbau SO FH 1 und SO FH 2 sind ausschließlich anfranztartige Dachneigungen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 25° zulässig.
- 1.3.2 Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der Ferienhausbau SO FH 1 und SO FH 2 sind im Erdgeschoss als Putzfasaden und im Obergeschoss als Fassadenverkleidung mit Holz oder holzähnlicher Oberflächenstruktur auszuführen. Anstriche und Fassadenverkleidungen mit roten und gelben Farben sind zulässig.

Übersichtskarte

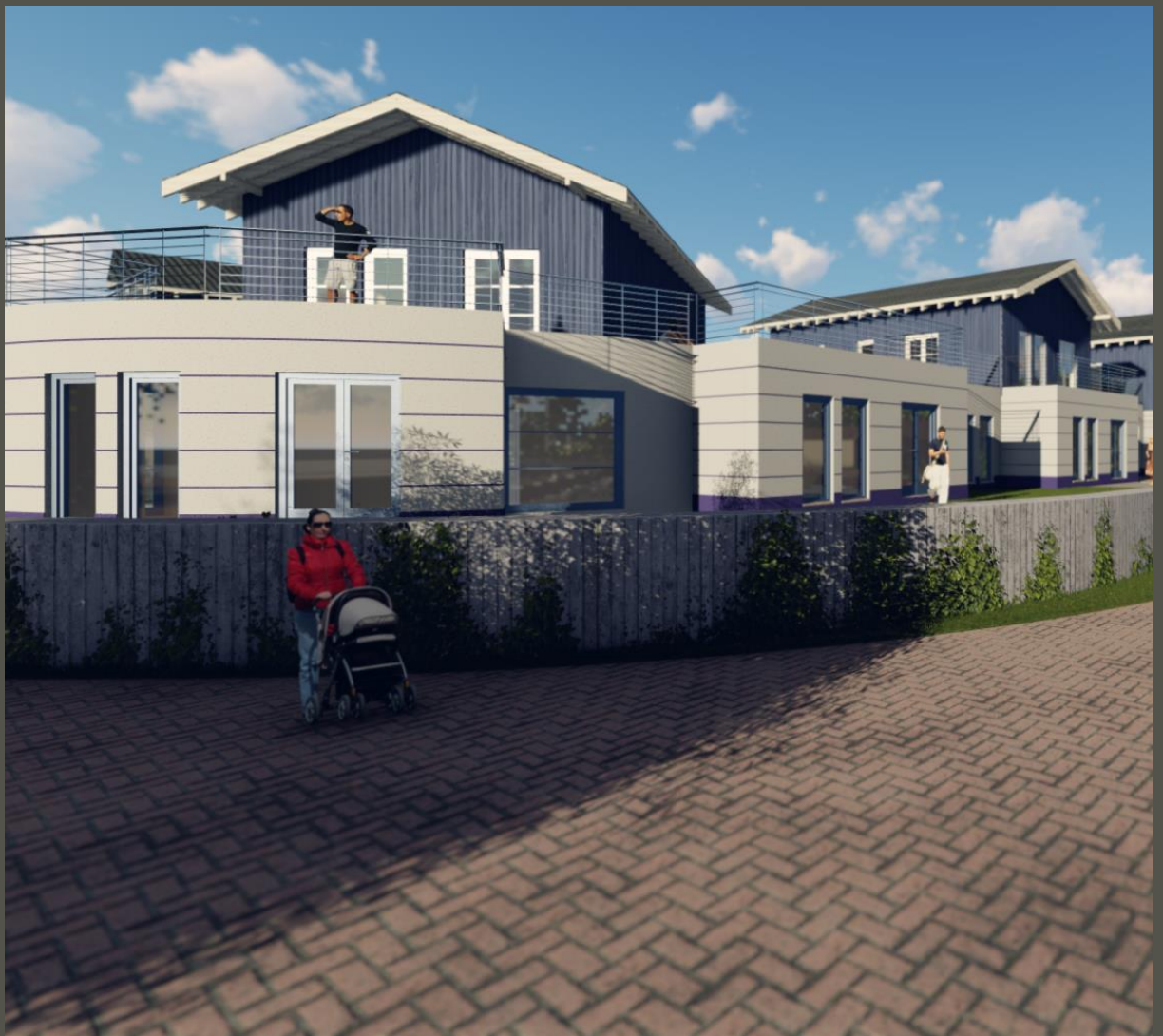
DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2018



Bebauungsplan Nr. 3/2013 der Gemeinde Mönkebude "Mönkebude - Strandpark"

Gemeinde Mönkebude

Bebauungsplan Nr. 3/2013 „Mönkebude - Strandpark“



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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|--------------------------|
| 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS | 3 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2.2 Planungsgrundlagen | 4 |
| 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN | 5 |
| 5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES | 5 |
| 6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS | 9 |
| 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 |
| 7. IMMISSIONSSCHUTZ | 17 |
| 8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR | 20 |
| 8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung | 20 |
| 8.2 Gewässer | 20 |
| 8.3 Telekommunikation | 20 |
| 8.4 Abfallentsorgung/Altlasten | 20 |
| 8.5 Brandschutz | 20 |
| 9. DENKMALSCHUTZ | 21 |
| 9.1 Baudenkmale | 22 |
| 9.2 Bodendenkmale | 22 |
| 10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG | 22 |
| 11. EINGRIFFSBILANZ | 23 |
| 12. UMWELTBERICHT | 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

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.

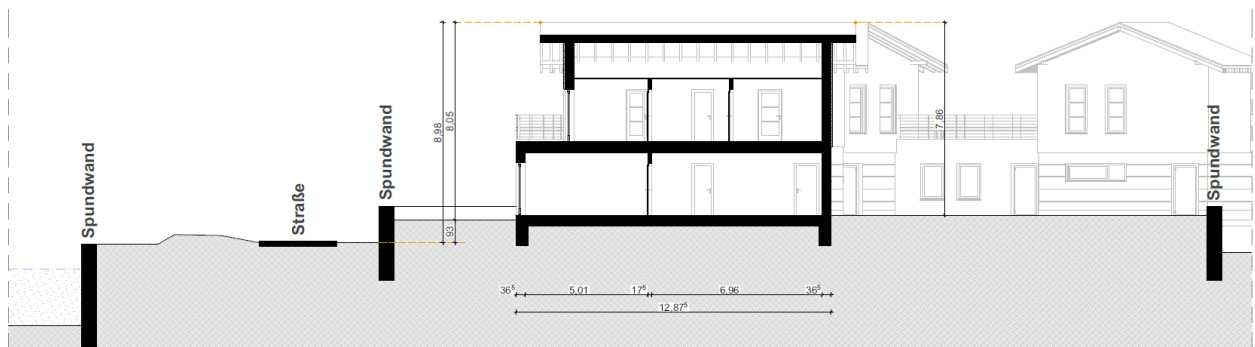


Abbildung 2: Schnittdarstellung der durch die Gemeinde Mönkebude geplanten Ferienhäuser

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 m² 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

| Festsetzung | davon anteilig | Fläche in m² | Summe in m² |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | Vorversiegelung: | | 3.386 |
| Geltungsbereich: | | | 22.903 |
| Sondergebiet Ferienhaus: | | | 7.781 |
| | Vorversiegelung: | 1.422 | |
| | GR: | 1.410 | |
| | GRZ 0,4: | 3.112 | |
| | Neuversiegelung: | 1.690 | |
| Sondergebiet Tourismus: | | | 7.202 |
| | Vorversiegelung: | 1.964 | |
| | GR: | 800 | |
| | GRZ 0,4: | 2.880 | |
| | Neuversiegelung: | 916 | |
| Verkehrsflächen geplant: | | | 3.791 |
| | Vorversiegelung: | 1.372 | |
| | Neuversiegelung: | 2.419 | |
| Grünflächen geplant: | | | 4.129 |

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, dass mit den gewählten Festsetzungen kompensationspflichtige **Neuversiegelungen in einem Gesamtumfang von 5.025 m²** 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 m².

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 m³/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 m² 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

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

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 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

| Biotoptyp | Fläche in m ² | Biotopwert | Lagefaktor | Fläche * Biotopwert * Lagefaktor = | EFÄ in m ² |
|--|--------------------------|------------|------------|------------------------------------|-----------------------|
| 13.3.2 | 5.025 | 1,0 | 0,75 | 5.025 * 1,0 * 0,75 = | 3.769 |
| Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ): | | | | | 3.769 |

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **3.769 m²** 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 m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,5** zu berücksichtigen. Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

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

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 ² EFÄ] |
|--|---|-------------------------------|---|------------------|--|
| 3.769 | | 0 | | 2.516 | 6.285 |
| Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ): | | | | | 6.285 |

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 m²**

Kompensationswert: **1,5**

| Fläche der Maßnahme [m ²] | x | Kompensationswert der Maßnahme | Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ] |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|---|
| 4.209 | | 1,5 | 6.313 |
| Kompensationsflächenäquivalent | | | 6.313 |

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.

Gemeinde Mönkebude

Bebauungsplan Nr. 03/2013
„Strandpark Mönkebude“



12. Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Februar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND DES INHALTS DES VORHABENS | 3 |
| 1.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE | 5 |
| 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 7 |
| 2.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENSSTANDORTES EINSCHLIEßLICH DES UNTERSUCHUNGSRAUMES | 7 |
| 2.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS | 9 |
| 2.2.1 SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG | 10 |
| 2.2.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN SOWIE BIOLOGISCHE VIelfALT | 10 |
| 2.2.3 SCHUTZGUT FLÄCHE | 14 |
| 2.2.4 SCHUTZGUT BODEN | 14 |
| 2.2.5 SCHUTZGUT WASSER | 14 |
| 2.2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT | 15 |
| 2.2.7 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT | 15 |
| 2.2.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER | 15 |
| 2.2.9 SCHUTZGEBIETE UND GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG | 16 |
| 2.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDS | 18 |
| 2.3.1 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 18 |
| 2.3.1.1 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG | 18 |
| 2.3.1.2 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN SOWIE BIOLOGISCHE VIelfALT | 19 |
| 2.3.1.3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT FLÄCHE | 23 |
| 2.3.1.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN | 23 |
| 2.3.1.5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER | 24 |
| 2.3.1.6 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT | 25 |
| 2.3.1.7 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFT | 25 |
| 2.3.1.8 AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG | 26 |
| 2.3.1.9 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER | 29 |
| 2.3.2 ANFÄLLIGKEIT DES PROJEKTS FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND/ODER KATASTROPHEN | 29 |
| 2.3.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS | 29 |
| 2.3.4 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN | 30 |
| 2.4 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 32 |
| 3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG | 33 |
| 3.1 BESCHREIBUNG VON METHODISCHEN ANSÄTZEN UND SCHWIERIGKEITEN BZW. KENNTNISLÜCKEN | 33 |
| 3.2 HINWEISE ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) | 33 |
| 3.3 ERFORDERLICHE SONDERGUTACHTEN | 33 |
| 4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 34 |
| 5. ANHANG | 35 |

1. Einleitung

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit der Auswirkungen der Planung mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

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 geprägt 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.

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 m² 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.

1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes sind folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 BNatSchG verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Stadt verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht).

In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren.

Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 436)

Aufgrund der Ermächtigung nach § 3 Abs. 2 BNatSchG sind grundsätzlich die Länder für den gesetzlichen Biotopschutz zuständig.

Weitere überörtliche Planungen:

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 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2018 (GVObI. M-V S. 258)
- **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

Für den Bebauungsplan liegt die landesplanerische Stellungnahme vom 18.05.2015 vor. Demnach ist der Bebauungsplan Nr. 13/2013 unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange gemäß 5.1 (4) RREP VP sowie den Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes laut 5.3 (2) RREP VP vereinbar. Erläuterungen befinden sich diesbezüglich innerhalb der Begründung.

Örtliche Planungen:

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

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.

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.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/2013 „Strandpark Mönkebude“ mögliche Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte durch die Festsetzung von touristischen Sondergebieten zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- artenschutzrechtliche Konflikte durch den Abriss der vorhandenen Gebäude
- Gehölzbeseitigung
- Lärmbelastungen, Beunruhigung während der Errichtungsphase, Staubbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen auf die Schutzgüter **Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Schutzgebiete** aufgrund der Anwesenheit von Übernachtungsgästen

Folgende Konfliktschwerpunkte sind somit mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit sowie die betriebsbedingten Wirkungen der geplanten Ferienhausnutzung sind bezüglich der Schutzgüter Menschen, Tiere und Landschaftsbild auch im Vernehmen mit der Verordnung über Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ (LSG 34) zu beurteilen.
4. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie zum Vogelschutzgebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ zu bewerten.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen werden diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung finden. Im Folgenden erfolgt eine Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Die nächstgelegene betriebsfremde Wohnnutzung befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Biotope

Methodik

Durch das Büro *Kunhart Freiraumplanung* fand im April 2014 eine örtliche Erhebung zu den Biotoptypen des Untersuchungsraums statt.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* sowie der *Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Winfried Gentz vom Mai 2013* erfolgte die Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes.

Eine Darstellung der erfassten Biotop- und Nutzungstypen ist dem Umweltbericht als Anhang 1 beigelegt.

Ergebnisse

Der Planungsraum ist durch einen hohen Vorversiegelungsgrad und einen geringen Natürlichkeitsgrad gekennzeichnet. Neben den Gebäuden und Flächenversiegelungen dominiert der artenarme Zierrasen (PER). Birken lockern als Einzelbäume diese Flächen auf.

Siedlungshecken (PHW) sowie Siedlungsgebüsche (PHY) werden durch nicht heimische Gehölzarten geprägt und nehmen einen sehr geringen Flächenanteil ein.

Hochwertige Biotopstrukturen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden nicht überplant. Darüber hinaus werden keine naturnahen, störungsarmen Uferbereiche des Haffs beansprucht.

Fauna

Methodik

Zunächst können im Rahmen einer Relevanzprüfung alle Tierarten ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der festgestellten Habitatsausstattung nicht betroffen sein können.

Lebensräume von Käfern (*Coleoptera*), wie Breitrand (*Dytiscus latissimus*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) oder Menetries Laufkäfer (*Carabus menetriesi ssp. pacholei*) befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Vorzugslebensräume sind nicht innerhalb des Vorhabenbereichs vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge (*Lepidoptera*) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an naturnahen Bachläufen. Diese geeigneten Lebensräume sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (*Percidae*), Meeressäuger und Weichtiere (*Mollusca*) auszuschließen.

Für Säugetiere (*Mammalia*) wie Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und Wolf (*Canus lupus*) sind gegenwärtig keine aktuellen Vorkommen im Bereich des Vorhabenstandortes bekannt. Es werden auch keine Lebensräume dieser Arten innerhalb des artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungsraumes beansprucht.

Für den Biber (*Castor fiber*) ist ein Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Für diese Art wichtige aquatische Lebensräume mit entsprechenden Wanderkorridoren liegen nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Auch für den Fischotter (*Lutra lutra*) handelt es sich durch die vorhandene touristische Nutzung um kein Optimalhabitat. Durch das geplante Vorhaben ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Vorzugslebensräume und Biotopstrukturen von Kriechtieren (*Reptilia*) wie der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen am Vorhabenstandort vollständig. Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen oder der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die ein breites Spektrum von Biotopen (Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art) besiedeln konnte nicht nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch das geplante Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse erfolgte am 08. April 2014 eine örtliche Begehung zur Bewertung des Lebensraumpotenzials. Eine Zusammenfassung und Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte und die Einschätzung drohender Verbotstatbestände ist dem Artenschutzfachbeitrag vom 09.02.2015¹ zu entnehmen.

Ergebnisse

Fledermäuse

Winterquartiere von Fledermäusen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude im südwestlichen Teil des Untersuchungsraumes ergaben offenbar keine aktuellen Sommer-/Wochenstubenquartiere.

Der Kotfund an einem der Bestandsgebäude zeigt jedoch, dass zumindest zeitweise dort Quartiere bezogen werden.

Das Vorkommen der Arten Zwergfledermaus - *Pipistrellus pipistrellus*, Mückenfledermaus - *Pipistrellus pygmaeus*, Flughautfledermaus - *Pipistrellus nathusii*, Braunes Langohr - *Plecotus auritus* und weiterer Arten ist anzunehmen.

Die größeren Bäume, insbesondere im zentralen und nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes, sowie auch die Dächer und Fassaden vorhandener Gebäude dienen mit den vorhandenen Höhlungen und Spalten vermutlich allen 4 Arten als Lebensraum.

Vor Abriss und Fällung von Bäumen entsprechenden Umfangs sind deshalb unbedingt weitere Kontrollen durch einen Sachverständigen durchzuführen. Dies gilt auch für den Rückbau der Ferienhäuser sowie vor eventueller Sanierung der Bestandsgebäude. Alle vier Arten nutzen auch Fledermauskästen, so dass hier bei Quartierfund entsprechender Ausgleich möglich ist.

¹ Kunhart Freiraumplanung, Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Bearbeitungsstand: Februar 2022

Avifauna

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht aufgrund der Komplexität des Vorhabens ein zu berücksichtigendes Potenzial an Gebäudebrütern, Höhlenbrütern und Gehölzbrütern.

Tabelle 2: Übersicht Brutvogelpotenzial

| Nomenklatur | | potenz. Brutrevier innerhalb UR | Schutzstatus der Brutstätte* |
|------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| deutsch | wiss. | | |
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | Gehölze | 1 |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | Höhlenbäume | 2 |
| Bluthänfling | <i>Linaria cannabina</i> | Gehölze | 1 |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | Gehölze | 1 |
| Buntspecht | <i>Dendrocopos major</i> | Höhlenbäume | 2 |
| Elster | <i>Pica pica</i> | Gehölze | 1 |
| Feldsperling | <i>Passer montanus</i> | Höhlenbäume | 3 |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus Phoenicurus</i> | Gebäude | |
| Gartengrasmücke | <i>Sylvia borin</i> | Gehölze | 1 |
| Gartenrotschwanz | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | Höhlenbäume | 2 |
| Hausrotschwanz | <i>Phoenicurus ochrurus</i> | Gebäude | 2 |
| Haussperling | <i>Passer domesticus</i> | Höhlenbäume/Gebäude | 2 |
| Heckenbraunelle | <i>Prunella modularis</i> | Gehölze | 1 |
| Klappergrasmücke | <i>Sylvia curruca</i> | Gehölze | 1 |
| Kleiber | <i>Sitta europaea</i> | Höhlenbäume | 2 |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | Höhlenbäume | 3 |
| Nebelkrähe | <i>Corvus corone cornix</i> | Gehölze | |
| Rauchschwalbe | <i>Hirundo rustica</i> | Gebäude | 3 |
| Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | Gehölze | 1 |
| Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | Gebäude | 1 |
| Singdrossel | <i>Turdus philomelos</i> | Gebäude | 1 |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | Höhlenbäume | 3 |
| Stieglitz | <i>Carduelis carduelis</i> | Gehölze | 1 |
| Trauerschnäpper | <i>Ficedula hypoleuca</i> | Höhlenbäume | 2 |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | Gehölze | 1 |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | Gehölze | 1 |

- *
 1 - erlischt nach Beendigung der Brut,
 2 - erlischt mit Aufgabe des Reviers,
 3 - erlischt mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte

2.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Beanspruchung eines vorgeprägten und bereits touristisch genutzten Gebietes entsprochen werden.

Wald- oder Ackerflächen werden nicht überplant. Darüber hinaus werden keine hochwertigen Biotop- oder Nutzungsstrukturen in Anspruch genommen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Das Relief des Untersuchungsraumes ist als eben einzuordnen.

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Im Einflussbereich der Sondergebietsfestsetzungen sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst die bereits vorhandenen, oben beschriebenen touristischen Nutzungen.

Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Nicht vorhanden

Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits vorhandene touristische Infrastruktur und den Gebäudebestand bestimmt.

Während der Nordteil des Planungsraumes auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus mit einem dichten Gehölzbestand aus Weiden gekennzeichnet ist, wird der Südteil weitestgehend durch Siedlungsgehölze geprägt, die in ihrer Artenzusammensetzung, Ausprägung und die Standortverhältnisse weitestgehend keine landschaftbildprägende Bedeutung haben.

Als Ausnahme sind die zum Erhalt festgesetzten Weiden anzusehen.

Insbesondere der zentrale Abschnitt des Geltungsbereiches wird durch bauliche Anlagen als Gebäude und Verkehrswege soweit geprägt, dass der Nutzungszweck der Erholung klar gegenüber den naturnahen Biotopstrukturen südöstlich des Planungsraumes dominiert.

Als Teil der Kulturlandschaft mit den für ein Hafenumfeld typischen Erholungsnutzungsformen ist der Vorhabenstandort in seiner Eigenart im Wesentlichen touristisch geprägt.

Im Osten ist das Stettiner Haff natürlich für heimische und touristische Badegäste als Erholungsmagnet anzusehen.

Im Süden besteht der Anschluss an die eigentliche Ortsklage Mönkebude.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Region ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet. In west-östlicher Richtung besteht ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägtem subatlantischen zum kontinentalen Klima.

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas. Die Temperaturamplitude sind größer, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung nehmen zu und der Land-Seewind-Effekt ist stärker ausgeprägt

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 7 °C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf 0,8 °C und 16,7 °C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel 650 mm.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Das Landschaftsschutzgebiet mit einer Größe von 258.430 ha umfasst naturnahe Uferbereiche des Stettiner Haffs mit Überflutungseinfluss und Brackwasserröhrichten sowie zum größten Teil entwässerten Feuchtgrünlandflächen, küstennahe Binnendünen, Teile von Durchströmungsmooren der Flusstäler von Uecker und Zarow, Kesselmoore, Bruchwälder und Kiefernforste sowie naturnahe Kiefernwälder.

Am Haff befinden sich attraktive Seglerhäfen, wie in Mönkebude oder Ueckermünde. In Eggesin ist ein Wasserwanderrastplatz eingerichtet. Über das Wegesystem ist das Gebiet gut erschlossen und begehbar.

Schutzzweck ist der Schutz und Erhalt charakteristischer Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinander stehen.

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

Das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ weist eine Gesamtgröße von 53.197 ha auf und umfasst einen ausgedehnten Landschaftsraum zwischen Peenemünde im Norden, Anklam im Westen, Kamminke und Altwarp im Osten sowie Ueckermünde im Süden, der in erster Linie durch die Küstengewässer Peenestrom, Krumminer Wiek, Achterwasser, Kleines Haff sowie das naturnahe Untere Peenetal geprägt wird. Die Küstengewässer nehmen einen Anteil von ca. 85 % der Gebietsfläche ein.

Zu den Maßnahmeschwerpunkten gemäß dem bestätigten Managementplan zählen neben dem konsequenten Schutz aller Teilflächen der Lebensraumtypen und Arten-Habitate vor allem:

- Aufrechterhaltung der extensiven Bewirtschaftung von Teilflächen der LRT1330, 6210, 6410 und 7230
- Entwicklung von Salzgrünland zur Optimierung des Nährstoffrückhaltes aus den angrenzenden Küstengewässern
- Anlage von Pufferstreifen zur Minderung der Stoffeinträge aus dem (küstennahen) Ackerland
- Optimierung des Wasserstandes im Bereich des Peenetalmoores
- weitgehende Unterbindung des Einstromes von Brackwasser in das Anklamer Stadtbruch über die Schleuse „Zartenstrom“

- Maßnahmen zum Schutz zur Optimierung der Habitate von Fischotter und Biber im Bereich von Straßen-Gewässerkreuzungen

Kurzbeschreibung für den Einflussbereich des Untersuchungsraumes gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2049-302 (Umweltplan, 2019):

| | | |
|---------------------------|--|---|
| Bereich des Kleinen Haffs | <ul style="list-style-type: none"> - durch ausgedehnte Wasserfläche des Kleinen Haffs geprägt - mit Ausnahme z. T. ausgedehnter Brackwasser- und Schilf-Landröhrichte hinaus, keine weiteren Landflächen innerhalb des GGB | <ul style="list-style-type: none"> - Festlandsseite: Bugewitz, Mönkebude, Grambin, Stadt Ueckermünde, Vogelsand-Warsin, Altwarp - Insel Usedom: Stadt Usedom, Stolpe auf Usedom, Dargen, Zirchow, Garz, Kamminkel |
|---------------------------|--|---|

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.

Als typisches Gebietsmerkmal ist die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist, zu berücksichtigen.

Für europäische Vogelarten, die an diese Lebensräume gebunden sind, haben diese Flächen eine herausragende Bedeutung hinsichtlich Reproduktion, Rast und Überwinterung. Als Zielarten werden im Standarddatenbogen überwiegend Möwen-, Gänse- und Entenarten sowie weitere wassergebundene Vogelarten benannt. Die Flächen des Schutzgebietes liegen nördlich und westlich des Planungsraumes.

Das **Vogelschutzgebiet DE 2147-401 „Peenelandschaft“** beginnt rund 150 m westlich des Geltungsbereiches.

Die FFH und SPA Gebiete gelten unmittelbar nach ihrer Meldung durch die Mitgliedstaaten an die EU-Kommission als besondere Schutzgebiete und gehören damit dem europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 an.

Innerhalb der Umweltprüfung ist nachzuweisen, ob durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zu erwarten sind.

Die Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 03/2013 mit den o. g. NATUR-2000-Gebieten wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bewertet.² Auf die entsprechenden Ergebnisse wird verwiesen.

² Kunhart Freiraumplanung, Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart, August 2014

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des oben dargestellten Vorhabens erfolgt nun im Folgenden die Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter.

2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Mit der Umsetzung der Planung entstehen während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.

Grundsätzlich dient die Planung dazu, die touristische Infrastruktur für die Gemeinde Mönkebude zu verbessern. Damit soll der vorhandenen Nachfrage an Unterbringungsmöglichkeiten für Feriengäste entsprochen werden.

Der Planungsraum besitzt aufgrund der attraktiven Lage eine besondere Qualität für die Erholung. Die Umsetzung dieser Planung wird dazu beigetragen, dass Unterbringungsmöglichkeiten in verschiedenen Preissegmenten in einer naturnahen und reizvollen Lage westlich des Stettiner Haffs und südlich des Hafens Mönkebude das bestehende Angebot ergänzen.

Innerhalb der Betriebsphase werden keine Immissionen erzeugt, die im Sinne des Immissionsschutzrechts zu relevanten Belastungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen führen werden.

Aufgrund der Einschränkung der geplanten Nutzungen auf ca. 50 Bettenplätze liegen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung vor. Gefahren und Risiken für Gesundheit und Leben sowie eine Verschlechterung der Lebensbedingungen durch zusätzliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die Förderung des Tourismus ist positiv zu bewerten.

2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

Da sich die Regelungsabsichten überwiegend auf die in § 10 BauNVO definierten Erholungsnutzungen bzw. die dazu notwendige Infrastruktur ausgerichtet sind, ermöglichen die festgesetzten Sondergebiete keine immissions-trächtigen Nutzungen.

Die Ausdehnung der Sondergebiete beschränkt sich zu dem ausschließlich auf Bereiche mit einer bestehenden baulichen und touristischen Prägung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind für das sonstige Sondergebiet Tourismus keine wesentlichen Nutzungsänderungen verbunden. Die Neuerrichtung von baulichen Anlagen beschränkt sich auf den Aussichtturm. Alle sonstigen baulichen Veränderungen innerhalb dieses Sondergebietes umfassen den Um- oder Ersatzneubau von bestehenden Gebäuden.

Baumaßnahmen für ergänzende Erschließungsmaßnahmen der medialen Infrastruktur wurden bereits umgesetzt.

Das festgesetzte Ferienhausgebiet wird durch Gemeinde und private Baulastträger umgesetzt. Dabei erfolgt die Baufeldfreimachung grundsätzlich außerhalb der Brutzeit. Wertbiotope mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden ihrem gesetzlichen Schutzstatus entsprechend nicht überplant.

Auswirkungen in der Bauphase

In der Biotoptypenkartierung wurden die Biotop- und Nutzungstypen dargestellt und nach den Standardkriterien gelistet. Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung von Wertbiotopen oder gesetzlich geschützten Biotopen ist mit der Festsetzung der Sondergebiete nicht erforderlich.

Unter Punkt 2.2.2 dieser Unterlage wurde dargestellt, dass die als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksteile ausschließlich eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme können durch das zurückhaltende Planungskonzept und einen rücksichtsvollen Ablaufplan vermieden werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei europäischen Vogelarten, die diese Bereiche aufsuchen, bereits ein Gewöhnungseffekt an die bestehenden „touristischen“ Störreize eingetreten ist.

Dennoch können sekundäre Störungen innerhalb der Bauphase beispielsweise bei der Errichtung von Wegen und Gebäuden zumindest für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes fungieren als potenzielles Bruthabitat für die untersuchten Vogelarten. Vorkommende Gehölzbrüter weisen eine geringe Empfindlichkeit gegen Störfaktoren auf.

Die Fluchtdistanz ist eher gering, so dass sie sich als Kulturfolger an den menschlichen Lebensraum angepasst haben. In den Kernbereichen der Gehölzstrukturen befinden sich wenige Bäume, die Höhlen als potenzielle Bruthabitats aufweisen.

Minderung:

Zum Schutz möglicher Nist- und Ruhestätten streng geschützter Brutvogelarten wurden die erhaltenswerten Gehölz- und Gewässerstrukturen weitestgehend in das Gesamt-Planungskonzept integriert.

Vermeidung:

Gehölzbeseitigungen finden ausschließlich in einem Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.02. des Folgejahres statt.

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Mit dem geplanten Baubeginn außerhalb der Brutperiode und der engen Abfolge des Baugeschehens kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Biotope:

Mit einem ausreichend großen Abstand der geplanten Erholungsnutzungen zu den gesetzlich geschützten Biotopen und der störempfindlichen Lebensräumen des Stettiner Haffs wird sichergestellt, dass über den Erhalt dieser Strukturen hinaus auch die Funktion als Lebensraum der erfassten Tierarten erhalten wird.

Eine Nutzung des Strandabschnittes beschränkt sich auf die bestehende, durch die Gemeinde Mönkebude eingerichtete Badestelle. Dabei ist die Nutzungsintensität durch die örtlichen Gegebenheiten beschränkt.

Negative Auswirkungen auf das Haff und seine Uferzone können damit ausgeschlossen werden.

Fauna:

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme im Kapitel 2.2.2 werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Arten geprüft.

Fledermäuse

Die Abbruchgebäude und zur Fällung vorgesehene Bäume sind aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Der Geltungsbereich steht den vorkommenden Fledermausarten grundsätzlich auch mit der Umsetzung der Planung uneingeschränkt als Jagd- und Nahrungshabitat zur Verfügung.

Avifauna

Für Nahrungsgäste und Durchzügler wird das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen erzeugen. Ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen ist möglich.

Dennoch sind sekundäre Störungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung und Abrucharbeiten außerhalb der Brutperiode**
- **Erhalt von Gehölzstrukturen** (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Mit dem Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutperiode kann sichergestellt werden, dass kein Tötungsverbotstatbestand eintritt.

Grundsätzlich ist der Abbruch von Gebäuden mit Niststätten von europäischen Vogelarten als Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) anzusehen.

Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Um den Erhaltungszustand der Population im Gebiet zu sichern sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Auch für *Boden- und Offenlandbrüter* lässt sich eine Betroffenheit nicht von vornherein ausschließen. Für die Eingriffsphase sind grundsätzlich Beeinträchtigungen dieser Artengruppen möglich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 abs. 1 BNatSchG kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden. So kann es während der Bauphase im Zuge der Bodenvorbereitungen bzw. der Fundamentarbeiten zur Beseitigung von Lebensräumen kommen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ein Baubeginn außerhalb der Brutperiode der untersuchten Brutvögel einzuhalten.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Bauphase noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lassen sich insgesamt nicht ableiten.

Auswirkungen in der Betriebsphase

Der Entzug von Lebensräumen ist für Pflanzen und Tiere auf den Planungsraum selbst und die damit in Verbindung stehende Festsetzung von Sondergebieten begrenzt.

Die Begrenzung der mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Eingriffe auf ein der Vorbelastung und Eignung des jeweiligen Planungsraumes entsprechendes Maß sichert die unter 2.2.2 bewerteten hochwertigen Biotope und Lebensräume außerhalb der Sondergebiete nachhaltig in ihrem Bestand.

Beeinträchtigungen von höheren Arten und Lebensgemeinschaften sind deshalb für die Betriebsphase weitestgehend auszuschließen.

2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben **keine Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche. Es werden ausschließlich vorgeprägte Areale überplant.

2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die mit der Planung verbundenen Neuversiegelungen von max. 5.025 m² werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs-Konzeptes durch geeignete Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

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

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass innerhalb der Sondergebiete die verbliebenen Funktionen durch Neuversiegelung verloren gehen. Diese Flächen werden durch den bau- und anlagebedingten Teilverlust der Bodenfunktionen und Veränderung der gewachsenen Bodenstruktur irreversibel beeinträchtigt.

Der Abtrag von ökologisch bedeutsamem Oberboden ist für die Umsetzung der Maßnahme unvermeidbar. Zur Sicherung der belebten Bodenzone wird der Oberboden im Bereich des Sondergebietes einer geordneten Wiederverwertung zugeführt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird die Suche nach geeigneten Entsiegelungsflächen gefordert (Ausgleich). Erst, wenn keine geeigneten Flächen akquiriert werden können, sind Ersatzmaßnahmen möglich. Mit den in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden die benannten Eingriffe kompensiert.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Die Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten Lagerflächen, Behälter und Leitungen, die fach- und umweltgerechte Ausbringung organischer Rückstände auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die nach ATV-Regelwerk ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers führt zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Damit sind außerhalb des Vorhabenstandortes durch das Vorhaben keine bodenrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Naturnahe Gewässer befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer fachgerechten Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

In diesem Falle sind bei einem ordnungsgemäßen Betrieb des Vorhabens keine Gefährdungen des Boden- und Grundwassers durch dauerhafte Stofffreisetzungen grundsätzlich zu befürchten.

Allerdings besteht durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle, Ammoniak, Schwefelverbindungen ...) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von eventuell erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen.

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Klima und Luft sind mit der Festsetzung der geplanten Sondergebiete nicht zu erwarten.

2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wurde auf II begrenzt. Aus der weiteren Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe und Dichte der baulichen Anlagen.

Für das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume in Anspruch genommen. Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch den vorhandenen Gehölzbestand verringert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Höhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen **nicht ableiten**.

2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Möglichkeit der Betroffenheit der unter 2.2.9 aufgeführten Arten sowie deren Lebensräume geprüft. Die unter 2.2.9 genannten FFH-Lebensraumtypen waren ebenfalls Gegenstand dieser Prüfung.³ Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt der FFH-Arten sowie den FFH-Lebensraumtypen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren **nicht erheblich beeinträchtigt**.

Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn günstige Erhaltungszustände des Natura 2000-Gebietes nicht mehr beständig sind, Funktionen des Gebietes gestört werden oder Artenbestände abnehmen.

Unter Berücksichtigung der baubedingten Wirkfaktoren in Verbindung mit dem Bauablauf sowie aufgrund der beschriebenen anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bestehen aus gutachtlicher Sicht **keine Anhaltspunkte** dafür, dass Beeinträchtigungen auf die untersuchten Natura 2000-Gebiete vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Eine für die untersuchten FFH- und Vogelschutzgebiete relevante zusätzliche Segmentierung landschaftlicher Freiräume findet nicht statt. Das Vorhaben befindet sich gänzlich außerhalb der Flächen der untersuchten FFH- und Vogelschutzgebiete.

Insgesamt wird damit deutlich, dass die begründete Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung der untersuchten FFH-Gebiete durch das Vorhaben nicht besteht. Es ist weder ursächlich für das Fortbestehen derzeit ungünstiger Erhaltungszustände von Lebensraumtypen, noch beeinflusst es den Erhaltungszustand der untersuchten FFH-Arten.

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die untersuchten Vogelschutz- und FFH-Gebiete zu erzeugen. Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung der untersuchten FFH- und Vogelschutzgebiete und der jeweilig maßgeblichen Bestandteile. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf 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“.

³ FFH-Vorprüfungen zum Bebauungsplan Nr. 03/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude, Bearbeitungsstand 24.08.14, Kunhart Freiraumplanung

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 Antrag auf Zustimmung beabsichtigt 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.

2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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).

2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind beim Bau und Betrieb des Ferienparks nicht vorhanden. Der Ferienpark unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht. Das Vorhaben ist nicht geeignet schwere Unfälle zu verursachen.

2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushalts im Planungsraum keine wesentlichen positiven Auswirkungen hätte.

2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt des Untersuchungsgebiets durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fügen sich die geplanten Erweiterungen gut in den Bestand ein.

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut Mensch

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Neuversiegelungen wurden auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert. Betroffen ist ein anthropogen vorbelasteter Standort von ausschließlich geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die bestehende Vegetationsdecke ist weitestgehend anthropogen überprägt.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wechselwirkungen treten mit dem Schutzgut Boden auf. Versiegelungen von Böden bedeuten einen Verlust an Lebensraum, der im Rahmen der Kompensationsplanung ausgeglichen werden muss (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Schutzgut Boden

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern **Boden, Pflanzen und Tiere** und **Wasser**, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt.

Allerdings ist aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Standortes die Beeinträchtigung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Erweiterung eines anthropogen vorgeprägten Geländes als äußerst gering zu bewerten.

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachweislich besteht für den Vorhabenstandort eine deutliche Vorprägung durch die touristischen Nutzungen des Hafens und seines Umfeldes. Aufgrund des hohen Schutzgebietsanteils im Gemeindegebiet der Gemeinde und der Nutzungskonkurrenz durch die Landwirtschaft gibt es keine vergleichbaren Standorte im Einzugsbereich des Stettiner Haffs, die für eine gleichwertige Nutzung in Frage kommen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Entwicklung eines Erholungsgebietes mit ergänzenden Unterkunftsmöglichkeiten in einem Tourismusentwicklungsraum dazu geeignet, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP).

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

Das besondere öffentliche Interesse liegt darüber hinaus in der Sicherung und dem Ausbau der an den Tourismus gebundenen Arbeitskräfte. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage der Planungsregion stehen die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen im Vordergrund.

3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung

3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das vorhabenbezogene **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden.

3.3 Erforderliche Sondergutachten

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von gehölz-, boden- und gebäudebrütenden Vogelarten sowie Fledermäuse ist die Untersuchung dieser Arten in einer gesonderten *Artenschutzfachbeitrag*⁴ erforderlich gewesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden innerhalb des Umweltberichtes berücksichtigt.

⁴ Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 03/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude, Bearbeitungsstand 09.02.15, Kunhart Freiraumplanung

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 m².

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.

5. Anhang

| | |
|-----------|--|
| Anhang 01 | Biotoptypenkartierung , Bearbeitungsstand Mai 2019, BAUKONZEPT Neubrandenburg GmbH) |
| Anhang 02 | entfällt |
| Anhang 03 | Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 03/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude, Bearbeitungsstand 09.02.15, Kunhart Freiraumplanung |
| Anhang 04 | FFH-Vorprüfungen zum Bebauungsplan Nr. 03/2013 „Mönkebude Strandpark“ der Gemeinde Mönkebude, Bearbeitungsstand 24.08.14, Kunhart Freiraumplanung |