

Gemeinde Zempin

Beschlussvorlage
GVZe-0092/26

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 09-2025

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 21.01.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Zempin (Entscheidung)	02.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz, zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat am 18.12.2025 den Entwurfs- und Auslegebeschluss für die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz, in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Gemeinde Zempin wird im Rahmen der Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Entwurf zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 09-2025 zu entnehmen.

Anlage/n

1	250917 Ueckeritz BP18 1. Änder. Planzeichnung kleinEntwurf (öffentlich)
2	250917 Ueckeritz BP18 1.A?nd. Begrü?ndEntwurf m Anlage (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Zempin	9						

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz
- Entwurf -

Ursprungsplan nachrichtliche:

Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" für die Gemeinde Osteseeb Ückeritz
verkleinert auf M 1:1.000
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

Planzeichenerklärung nachrichtlich
den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 betreffend

I. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA 12 Allgemeines Wohngebiet

GR2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenzen

Verkehrsfache

Straßenbegrenzungsline

Verkehrsfache besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung öffentlich

Verkehrsüberlagerter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlich, näher bezeichnet

Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlich, näher bezeichnet

Grünflächen

Grünfläche

Zweckbestimmung öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen Zweckbestimmung

Gemeinschaftsfläche für bewegliche Abfallbehälter

Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Flächen (Trinkwasserleitung)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung

Lärmschutzbereich II bis V

Abgrenzung des unterschiedlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung von Vorhabenflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2

Text Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Festgesetzt wird das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNO.

Entsprechend dem differenzierten Maß der Nutzung erfolgt die Unterteilung in die **Baugebiete WA I und WA II**.

Gemäß § 4 (1) BauNO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 (2) BauNO sind zulässig:

Wohngebäude

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) i. V. m. § 4 (1) i. BauNO.

Das Zielkriterium für Fernerwerbungen gemäß § 13 a BauNO-ein.

Der Austausch von Erwerbungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 (3) BauNO i. V. m. § 4 (1) i. BauNO.

2. BauNO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets

Die Anforderungen an die Schallimmission der Außenbereiche können dem Vorgehen der DIN 4109 reduziert werden.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB i. V. m. §§ 16 - 17 a BauNO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNO).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und gemäß § 19 Abs. 4 BauNO die Grundflächen von:

1. Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich mitzuziehen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1.-3. genannten Anlagen bis zu 20 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

4. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNO

In dem Baugrundstück sind gemäß § 14 BauNO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Nutzen der Nutzung im Baugrundstück geeignete Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zu diesen Nebenanlagen zählen z.B.:

- Unterstellungen für Autos, Motorräder, Booten und Gartengeräte,

- Terrassen und Freizeitanlagen,

- Einfriedigungen und Pergolen,

- Plätze für Autos, Motorräder,

- Wassertanks, Zäune,

- Spielplätze für Kinder und Erwachsene.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25 a BauGB

(1) Je angelegter 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm aufweisen.

Folgende Arten sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Alnus incana (fraxinosa)

Betula pendula

Corylus avellana

Crataegus

Fagus sylvatica

Malus sylvestris

Prunus avium

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

Prunus serotina

Prunus spinosa

Prunus domestica

Prunus montana

Prunus pennsylvanica

09 - 2025

Planverfahren:

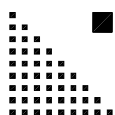
Gemeinde Seebad Ückeritz

Der Bürgermeister

Amt Usedom Süd

Markt 7

17406 Usedom

Planung:

Dreischmeier Architektur und Stadtplanungsgesellschaft mbH
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow
Tel. 038375 2093-0 Fax 038375 20805
Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de www.Achim-Dreischmeier.de

Umweltfachlicher Teil:

STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Str. 20 13469 Berlin
Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678
info@buero-wallmann.de www.buero-wallmann.de

Inhalt

I	STÄDTEBAULICHER TEIL	5
1.	Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
2.	Geltungsbereich	6
3.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	7
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5.	Übergeordnete Planungen	8
6.	Bestandssituation	8
7.	Städtebauliches Konzept	10
8.	Planinhalt und Festsetzungen	13
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
8.2	Bauweise	14
9.	Nebenanlagen	15
10.	Verkehrerschließung und Stellplätze	16
11.	Mediale Erschließung und Löschwasser	16
12.	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
14.	Kapazitäten	23
15.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	23
16.	Denkmalschutz	24
II	UMWELTFACHLICHER TEIL	26
17.	Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	26
17.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	26
17.2	Planung, Bedarf an Grund und Boden	28
17.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung	28
18.	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
18.1.	Mensch (Verkehr und Lärm)	31
18.2	Fauna/Artenschutz	33

18.3	Pflanzen und Biotope	35
18.4	Biologische Vielfalt	37
18.5	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	37
18.6	Geologie/ Boden / Fläche	38
18.7	Wasser	39
18.8	Lufthygiene	40
18.9	Klima	40
18.10	Orts- und Landschaftsbild	42
18.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
19.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauG	43
19.1	Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen	43
19.2	Naturschutzrechtlicher Eingriff	45

Anlage

DRK-Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V.: Konzeptentwurf „Haus am Lerchengrund“
Altersgerechtes Wohnen mit Service in Ückeritz

I STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz ist am 19.08.2020 in Kraft getreten.

Folgende Ziele des Bebauungsplans Nr. 18 wurden dabei formuliert:

„Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anpassung an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen und generationsübergreifenden Wohnen sowie einem attraktiven Wohnumfeld, welches eine gute Nahversorgung gewährleistet. ... Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigt der Vorhabenträger daher das Gebiet unverzüglich zu erschließen und die Einfamilienhausgrundstücke entsprechende der angedachten Parzellierung zu veräußern. Die Bebauung der Mehrfamilienhausgrundstücke beabsichtigt die Vorhabenträgerin weitestgehend selbst vorzunehmen.“...

Die Erschließung des Plangebietes und die Parzellierung für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist abgeschlossen.

Die für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Parzellen wurden inzwischen – bis auf Restgrundstücke – entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bebaut.

In den Teilbereichen, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen war, möchte das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V. als Vorhabenträger Wohnungen für ältere Menschen bauen und damit das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 18 zu generationsübergreifendem Wohnen vervollständigen. Mit diesem speziellen Wohnraumangebot für verschiedene Generationen kann die Gemeinde Ückeritz ihrer Aufgabe zur Daseinsvorsorge nachkommen.

Die derzeitigen planungsrechtlichen Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 18 sind für die Bebauung mit einer altersgerechten Wohnanlage nach den Anforderungen des DRK nicht geeignet und müssen geändert werden. Unter anderem sind die Festsetzungen zu den Baugrenzen, der Gebäudekubatur und -geschossigkeit sowie der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude anzupassen. Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

2. Geltungsbereich

Für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Ückeritz, Flur 2, Flurstücke 406/41, 406/42, 406/43, 406/44, 407/11, 407/12, 407/13; 407/14, 407/15, 407/16, 408/20, 408/21, 408/22, 408/23 und 408/24 mit einer Gesamtfläche von rund 6.500 m² hat die Gemeindevertretung Ückeritz in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz beschlossen.

Das Plangebiet ist in dem folgenden Übersichtsplan dargestellt:

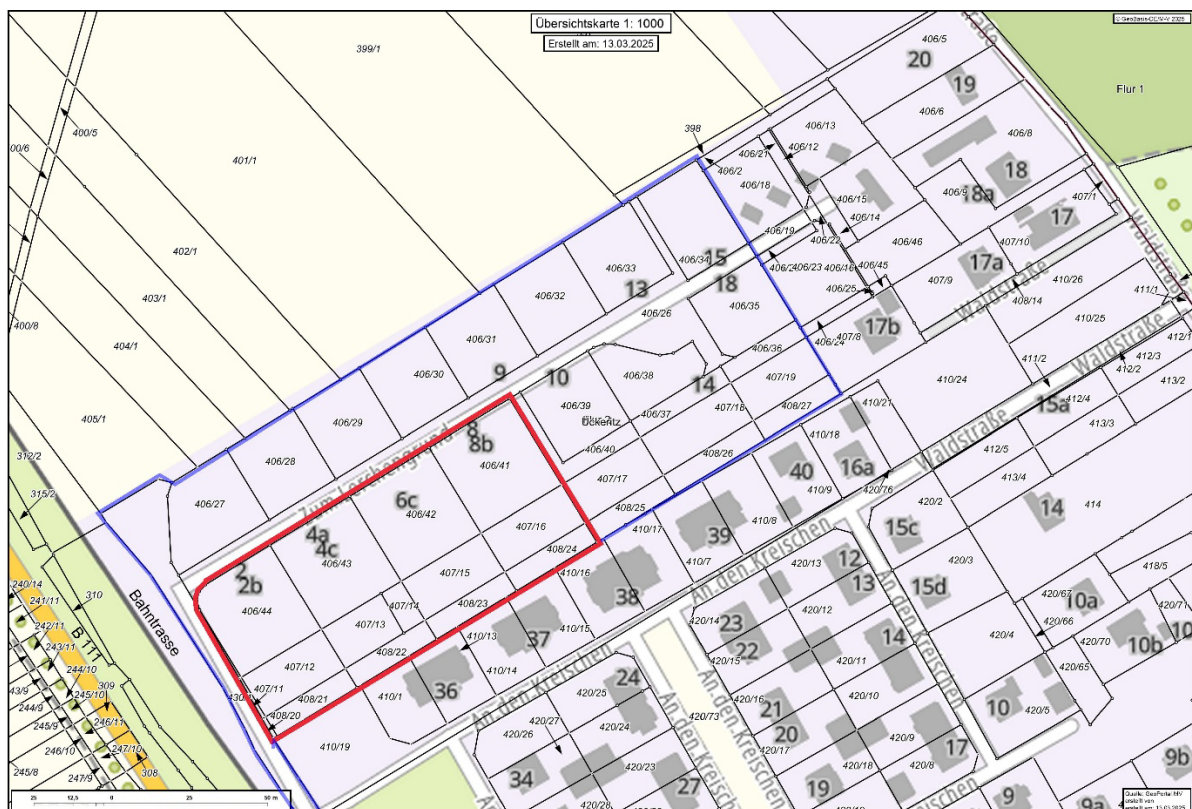


Abb. 1 Übersichtsplan Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 (rot umrandet), Geltungsbereich des Ursprungsplans blau umrandet- ohne Maßstab

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordosten: durch die Flurstücke 406/40, 407/17, 408/25 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Im Nordwesten: durch das Flurstück 406/26 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz,

Im Südosten: durch die Flurstücke 410/1, 410/13, 410/14, 410/15, 410/16, 410/19 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Im Südwesten: durch das Flurstück 430/1 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Seebad Ückeritz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ ist seit dem 19.08.2020 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ wurde von der Gemeindevertretung Ückeritz am 24.04.2025 gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht wesentlich berühren.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutz-gesetzes) sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

5. Übergeordnete Planungen

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern) - erster Entwurf 2024 zur Gesamtfortschreibung - gehört die Gemeinde Ückeritz zu den ländlichen Räumen und als Gemeinde des Nahbereiches zum Grundzentrum Heringsdorf.

Der Nachweis des Bedarfes an Wohnbauflächen entsprechend Plansatz 4.2 Wohnbauflächenentwicklung wurde im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 18 erbracht. Der spezielle Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird in der Anlage: DRK-Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V.: Konzeptentwurf „Haus am Lerchengrund“ Altersgerechtes Wohnen mit Service in Ückeritz, Abschnitt 2. Ausgangslage und Bedarf, erläutert.

6. Bestandssituation

Das von der 1. Änderung betroffene Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als Wiese ohne Baumbestand, mit einzelнем Strauchbestand an der südlichen Grundstücksgrenze dar. Im Süden grenzt eine Mehrfamilienhausbebauung an das Plangebiet. Nördlich und östlich des Plangebietes

7. Städtebauliches Konzept

Dem Planungsziel liegt die Bedarfsermittlung und die Projektbeschreibung des Vorhabensträgers, des DRK Kreisverbandes Ostvorpommern-Greifswald e.V. zugrunde. Der Konzeptentwurf für das „Haus am Lerchengrund“ Altersgerechtes Wohnen mit Service in Ückeritz ist als Anlage beigefügt. Auf dieser Grundlage wurde das vorliegende städtebauliche Konzept für die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt.

Am 09.09.2024 und am 16.07.2025 fanden Planungsgespräche zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes zwischen dem Amt für Raumordnung Vorpommern und dem mit der Planung beauftragtem Planungsbüro statt. Dabei wurde das Planungsziel – die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt rund 70 altersgerechten Wohnungen in zwei Bauabschnitten mit Begegnungsstätte und weiteren Serviceeinrichtungen – vorgestellt und das städtebauliche Konzept erläutert.

Im Ergebnis dieses Planungsgesprächs wurde die Zustimmung zu der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 unter folgenden Gesichtspunkten in Aussicht gestellt:

- die Entwicklung erfolgt aus der bestehenden Planung ohne eine Nutzungsänderung,
- die Bereitstellung spezieller Wohnangebote für Senioren wird gesichert,
- Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet, da eine Wohnnutzung bereits in der vorliegenden Bauleitplanplanung festgelegt ist und es sich nun um eine sinnvolle Verdichtung innerhalb der Ortslage handelt. Die geplanten vier Einzelbaukörper mit Verbindungsgang untereinander ermöglichen eine kostengünstige barrierefreie Erschließung aller Gebäudebereiche und durch die Dreigeschossigkeit eine sehr effiziente Grundstücksnutzung, die einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Damit kann auch eine kostensparende Bauweise erreicht werden.

Die geplante Bebauung lässt sich in einzelnen Bauabschnitten realisieren. Vorgesehen sind zwei Abschnitte mit je rund 30 bis 35 Wohneinheiten in zwei Hauptgebäuden, die zeitlich versetzt errichtet werden sollen.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, die von Einfamilienhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist und ergänzt diese durch Wohnungen speziell für Senioren. Der Standort ist gut integriert: Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof, der Allgemeinarzt und

Zahnarzt sind weniger als 500 m entfernt und damit fußläufig sehr gut zu erreichen. Zusätzlich verkehrt in Ückeritz ein Ortsshuttle, der die Fahrgäste bei Anruf von der Wohnung abholt.



Abb. 3: Städtebauliche Gestaltungsidee 1. Änd. Bebauungsplan Nr. 18 mit 4 Baukörpern, die mit verglasten Gängen verbunden werden.

Das städtebauliche Konzept für die 1. Änderung mit den vier einzelnen Baukörpern wurde in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltungsidee des Bebauungsplanes Nr. 18 entwickelt. In diesen dreigeschossigen Baukörpern sind die insgesamt rund 60 bis 70 seniorengerechten Wohneinheiten als 1,5- bzw. 2-Raum-Wohnungen untergebracht. Im westlich gelegenen Gebäude befindet sich die Begegnungsstätte, eine Sozialstation, Räume für weitere Serviceangebote und die Verwaltung. Die vier Einzelgebäude sollen untereinander mit Erschließungsgängen in jedem Geschoss verbunden werden, deren genaue Lage noch nicht konkret feststeht. Aus diesem Grund ist für die vier Gebäude ein einziges Baufeld festgesetzt worden. Mit dieser Erschließungslösung zwischen den Baukörpern ist eine wirtschaftliche und zudem witterungsunabhängige interne Erschließung aller Gebäudefunktionen gegeben. Die damit entstehenden großzügigen Freiflächen zwischen den

Baukörpern und die Süd-Ost bzw. Süd-Westausrichtung ermöglichen eine effektive Ausnutzung der natürlichen Besonnung und Belichtung in allen Wohnungen.

Gleichzeitig wird die Baumasse gegliedert und führt zu einer guten städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung.

Das Baufeld liegt bei ca. 4,4 m NHN Geländehöhe in einer Senke. Die Höhe der hier geplanten Gebäude ergibt sich aus der Konstruktionshöhe der vorgesehenen Dreigeschossigkeit zuzüglich der Dachkonstruktion.

Die südlich angrenzenden Grundstücke „An den Kreischen“ liegen auf ca. 8,7 - 9,0 m NHN. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss) besitzen eine Firsthöhe von etwa 18,2 m bis 20,7 m NHN.

Die nördlich angrenzenden zweigeschossig bebauten Grundstücke „Zum Lerchengrund“ haben eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 5,2 - 6,4 m NHN.

Die geplante Bebauung fügt sich mit der Gebäudehöhe harmonisch in die bestehende Topografie und in die Höhenlage der Umgebungsbebauung ein.

Mit der Festsetzung von drei zulässigen Vollgeschossen können die wirtschaftlichen und funktionalen Nutzungsanforderungen an den Betrieb einer Seniorenwohnanlage des DRK umgesetzt werden. Die Bebauung erfolgt auf eine flächensparende Weise und vermindert die Flächenversiegelung zugunsten großzügiger Grünflächen.

Unter Ausnutzung der Hanglage im Südbereich des Plangebietes werden hier die erforderlichen Wohnungsabstellräume angeordnet. Diese Bebauung liegt ca. 3,00 bis 4,00 m unter dem Geländehöhe des Nachbargrundstückes und hat gleichzeitig eine grundstücksbegrenzende Funktion.

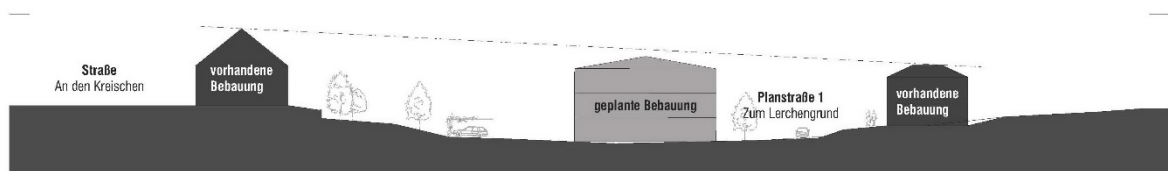


Abb: 4: Städtebaulicher Systemschnitt mit Geländehöhenversatz zu der südlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung

In dem Plangebiet sind Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Bahntrasse und der Bundesstraße B 111 gefordert. Hierzu ausführliche Erläuterungen in Abschnitt 12. Umgrenzung von

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. In die Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche eingetragen, die im schalltechnischen Gutachten zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 ermittelt wurden.

Der aktive Schutz vor Lärmimmissionen erfolgt durch die Anordnung der Gebäude und Außenwohnbereiche auf dem Baugrundstück und durch die Grundrissgestaltung. Dazu zählen z.B. folgende Maßnahmen:

Die weniger lärmsensiblen Funktionen wie Sozialstation, die Begegnungsstätte, Funktions- und Arbeitsräume werden in dem lärmabschirmenden Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze parallel zur Bahntrasse angeordnet.

Ein Großteil der Wohneinheiten wird zur lärmabgewandten Seite hin angeordnet. Allen Wohnräumen werden verglaste Terrassen bzw. Loggien mit Schallschutzfunktion vorgelagert (Verglasung mit Schallschutzqualität).

Die Ausbildung der Außenbauteile als passive Schallschutzmaßnahmen ist gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109, 1989-11 mit den entsprechend erforderlichen Schalldämmmaße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen werden komplett entlang der öffentlichen Straße in Senkrechtaufstellung untergebracht. Dadurch können die Flächenversiegelungen weiter minimiert und die Aufenthaltsbereiche autofrei gehalten werden.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

In dem Plangebiet sind zwei Baufelder ausgewiesen: In dem nördlich gelegenen größere **Baufeld WA I** sollen die dreigeschossigen Wohngebäude errichtet werden. In dem **Baufeld WA II** an der südlichen Plangebietsgrenze werden die nach § 48 LBauO M-V erforderlichen Abstellräume untergebracht.

In dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 bleibt die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1).

(1) Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(2) Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den unter 1. genannten Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(3) Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO. Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen. Entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen und der aktuellen Bedarfssituation sollen in diesem Gebiet im Sinne des § 3 BauNVO Wohngebäude errichtet werden, die der Betreuung und Pflege von Senioren dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 3 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Sinne einer angestrebten flächensparenden Bauweise und einer effizienten Grundstücksnutzung für die spezielle Wohnform des altersgerechten Wohnens wird für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1. bis 3. genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im **WA I** mit drei (III) und im **WA II** mit eins (I) festgesetzt.

8.2. Bauweise (§9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 betrifft im Ursprungsplan das Baugebiet WA 2 mit den Baufeldern Nr. 15 – 18. Diese sollen nun als ein zusammenhängendes Baufeld **WA I** festgesetzt werden. Auf diese Weise kann einerseits gewährleistet werden, dass die Bebauung mit Einzelbaukörpern, die durch einen Verbindungsgang verbunden sind, möglich ist und andererseits die Nutzungsanforderungen an eine Seniorenwohnanlage in einem wirtschaftlichen Rahmen und funktionsgerecht realisiert werden können. Die einzuhaltenden Abstandsflächen und Abstände zwischen einzelnen Gebäuden sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

In dem Baufeld **WA II** an der südlichen Plangebietsgrenze werden die nach § 48 (2) LBauO M-V erforderlichen Abstellräume untergebracht.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

9. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

In dem Baugebiet sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zu diesen Nebenanlagen, die unter Nr. 3 der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind, zählen z.B.

- Unterstellmöglichkeiten für Haus- und Gartengeräte,
- Terrassen und Freisitze,
- Grillplätze,
- Einfriedungen und Pergolen,
- Plätze für Abfallbehälter,
- Wäschetrockenplätze,
- Spielflächen für Kinder und Erwachsene.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie in, an oder auf dem Dach und Außenwandflächen sind ebenso zulässig wie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Wärmepumpen.

10. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist verkehrsseitig voll erschlossen durch die öffentliche Straße „Zum Lerchengrund“. Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Ückeritz sind für Altenwohnungen 1 Stellplätze je 5 Wohnungen nachzuweisen. Dieser Wert ist aus Sicht des Vorhabenträgers bei weitem nicht ausreichend. Für das geplante Vorhaben werden bei einer Kapazität von 60 bis 70 WE (laut städtebaulichem Konzept) 33 Stellplätze ausgewiesen, um den Bedarf aus den gewachsenen Mobilitätsansprüchen zuzüglich des Besucherverkehrs gerecht zu werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnanlage werden komplett entlang der öffentlichen Straße in Senkrechtaufstellung untergebracht. Dadurch können die Flächenversiegelungen weiter minimiert und die Aufenthaltsbereiche autofrei gehalten werden.

11. Mediale Erschließung und Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Strom und Gas ist gesichert. Die Leitungen (bis auf die Trinkwasserleitung) wurden im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes in der die öffentliche Straße „Zum Lerchengrund“ verlegt.

Eine Leitungstrasse der Trinkwasserleitung verläuft im südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Sie ist wie im Ursprungsplan als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gesichert.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 ein Löschwasserbrunnen empfohlen, der 2018 im Bereich der östlichen Wendeanlage der Straße Zum Lerchengrund errichtet und kostenfrei an die Gemeinde Seebad Ückeritz übergeben wurde.

12. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 (1) 24 BauGB)

Im Aufstellungsverfahren zu dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 wurde ein Schalltechnisches Gutachten (KOHLEN & WENDTLAND Applikationszentrum Akustik Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz Rostock) erstellt, das nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Gesundheitsamt des LK VG, Landesamt für Gesundheit, Soziales Mecklenburg-Vorpommern) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 nochmals überarbeitet und präzisiert wurde. Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen war die Ermittlung und Beurteilung der

Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die südwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Świnousjście-Züssow und die dahinter liegende Bundesstraße B111.

In dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 bleibt die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO festgesetzt. Die Begründung sowie die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz werden daher unverändert übernommen.

Der ermittelte Lärmpegelbereich II liegt nicht im Plangebiet und entfällt daher.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil I, Beiblatt I sind im Allgemeinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden in dem Schalltechnischen Gutachten folgende Aussagen getroffen:

Innerhalb des Plangebietes werden Beurteilungspegel von 52-65 dB(A) tags und 46-59 dB(A) nachts erreicht.

Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Senkrecht zur westlichen Plangebietsgrenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 2. Obergeschoss tags bis zu einer Entfernung von 145 m und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16. BImSchV die als Obergrenze dessen angesehen werden können, was der Gesetzgeber offensichtlich als zumutbar ansieht, werden bezogen auf die westliche Plangebietsgrenze ab einer Entfernung von -70 m tags und -140 m nachts unterschritten.

Die Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Plangebietes wird maßgeblich durch die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße 111 bestimmt. Im Tagzeitraum liegen die Straßenverkehrsbeurteilungspegel ca. 5-9 dB(A) oberhalb der Schienenverkehrsbeurteilungspegel. Nachts beträgt die einfache Differenz beider Beurteilungspegel ($L_{r,Str} - L_{r,Sch}$) noch 1 bis 5 dB(A).

Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie, wie

- *hochliegende Quellen,*
- *Planbebauung innerhalb Senke,*
- *signifikant ansteigendes und abfallendes Gelände außerhalb des Plangebietes,*
- *Lärmquellen außerhalb des Plangebietes*

sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -Wänden aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit passivem Schallschutz geschaffen werden.

Entsprechend den vorgeschlagenen Maßnahmen im Schalltechnisches Gutachten sind folgende Schutzmaßnahmen im Text (Teil B) unter Nr. 7. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB) festgesetzt:

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgerauschemissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Świnousjcie-Züssow, die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden.

Die bereits im Ursprungsplan festgelegten Lärmschutzmaßnahmen werden übernommen. Es wird auf die Anwendung der aktuellen Rechtsnormen verwiesen.

(1) Grundrissgestaltung

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B 111 und Bahnlinie lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Hiervon ausgenommen sind

Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Als lärmabgewandte Seite gilt nach der aktuellen DIN 18005:2023-07 die Gebäudeseite, die nicht zur Hauptlärmquelle zugeordnet.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

(2) Passiver Schallschutz

In der Planzeichnung (Teil A) sind die Lärmpegelbereiche als „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen LP III bis LP V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.

Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.

In den Lärmpegelbereichen sind die resultierenden Schalldämmwerte des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ / $R'_{w,ges}$ in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“ in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Tab: Lärmpegelbereiche, maßgeblicher Außenlärmpegel (*in dB(A)*) erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile, übernommen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä. ¹⁾
		erf $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren gemäß der DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der aktuellen Fassung nachzuweisen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere als die hier ermittelten Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

(3) Belüftung schutzbedürftiger Räume

Im gesamten Plangebiet ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen oder
- durch Anordnung der Fenster an einer Fassade, an der der Beurteilungspegel in der Nacht 45 d(B)A unterschreitet.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 45 dB(A) unterschritten bzw. bei teilgeöffnetem Fenster im Innenraum ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

(4) Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung waren auch schon im Ursprungsplan Baumpflanzungen vorgesehen. Dies soll ebenfalls in den Änderungsplan transportiert werden. Damit lassen sich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz bewirken. Weiterhin sollen aus städtebaulichen Gründen der durchgrünte Charakter am Stadtrand von Ückeritz mit Übergang zum offenen Landschaftsraum unterstützt werden. Die Verpflichtung, je 500 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine hohe Durchgrünung des Baugebietes entsteht.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Die aus dieser Festsetzung resultierenden Baumneupflanzungen wurden bereits auch für die Fällungen geschützter Bäume als erforderlichen Ersatz sowie zur Kompensation der Versiegelung angerechnet werden. Die Maßnahme dient somit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen.

Folgendes Festsetzungen werden in den Textteil B des Bebauungsplanes übernommen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB (Festsetzung Nr. 4.)

Im Wohngebiet ist eine Befestigung ebenerdiger Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB (Festsetzung Nr. 5.)

(1) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen.

Folgende Arten sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Apfel
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes wird bei der Bepflanzung der Außenanlagengestaltung auch für die Strauchbepflanzung empfohlen, auf heimische, standortgerechte Arten zurückzugreifen:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster

<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

(1) Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12 m² aufzuweisen.

Die umweltfachliche Begründung ist ausführlich unter Abschnitt II Umweltfachlicher Teil zu finden.

14. Kapazitäten

In dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind insgesamt rund 60 bis 70 Wohneinheiten mit 1,5 bzw. 2 Zimmern vorgesehen.

Das Bauvorhaben soll (nach jetzigem Planungsstand) zeitversetzt in zwei Bauabschnitten realisiert werden, wobei in jedem Bauabschnitt etwa 30 bis 35 Wohneinheiten gebaut werden sollen.

Eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach §9 (1) 6 BauGB erfolgt nicht.

15. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§86 (1) LBauO M-V)

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. (Siehe auch Abschnitt 6. Bestandssituation).

Innerhalb des Baugebietes soll gemäß städtebaulichem Konzept eine Wohnanlage mit altersgerechten Wohnungen errichtet werden. Für diese spezielle Gebäudeform, die in der Kubatur und Geschossigkeit von der Umgebungsbebauung abweicht, werden von der Ursprungsplanung abweichenden Gestaltungsvorschriften festgelegt.

Folgende Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung sollen gelten:

1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.

2. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen mit regionalen Gehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Bei den Stellplätzen ist für die Fahrzeugaufstellflächen ein versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften Nr. 1 und Nr. 3 zuwider handelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

16. Denkmalschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 wurden die für den Denkmalschutz zuständigen Behörden beteiligt. Dabei wurden folgende Aussagen getroffen:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen worden:

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1

und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

II UMWELTFACHLICHER TEIL

17. Derzeitiger Umweltzustand sowie Auswirkungen auf die Umwelt / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Am 24.04.2025 hat die Gemeindevertretung Ückeritz die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 sah als Planungsziel die Ausweisung von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauung insbesondere mit Einfamilienhäusern ist bereits weitestgehend abgeschlossen. Für die Fläche, die ursprünglich für Mehrfamilienhäuser vorgesehen war, wurden inzwischen andere Zielsetzungen formuliert. Hier möchte das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V. speziellen Wohnraum als altersgerechtes Wohnen anbieten. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird für diese Wohnform der Bedarf in den nächsten Jahren ansteigen, so dass das DRK es als notwendig erachtet sein Angebot an seniorengerechtem Wohnraum in Verbindung mit Serviceangeboten weiter auszubauen.

Allerdings können die Anforderungen für eine solche altersgerechte Wohnanlage nicht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 realisiert werden, so dass dieser in einem Änderungsverfahren an die neuen Planungsziele angepasst werden soll.

Da diese Zielvorstellungen der 1. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 18 jedoch nicht prinzipiell verwerfen, kann das Planverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies erfolgt in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

17.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegt für den Änderungsbereich ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches die Wohnanlage in ihren Grundzügen darstellt (vgl. städtebauliches Konzept Teil, Kapitel 7).

Errichtet werden sollen vier Wohngebäude, die insgesamt Platz für rund 60 - 70 altersgerechte Wohnungen inklusive Begegnungsstätte und Serviceleistungen bieten. Die vier Einzelgebäude sollen untereinander mit Erschließungsgängen in jedem Geschoss verbunden werden, was eine witterungsunabhängige, barrierefreie Erschließung aller Gebäudebereiche ermöglicht.

Durch die Abstände der Gebäude untereinander entstehen großzügige Freiflächen. Ihre Süd-Ost bzw. Süd-Westausrichtung ermöglicht eine natürliche Besonnung und Belichtung in allen Wohnungen.

Die erforderlichen Stellplätze werden entlang der öffentlichen Straße in Senkrechtaufstellung untergebracht. Dadurch können die Außenanlagen geschützt und die Aufenthaltsbereiche autofrei gehalten werden.

Das Plangebiet ist vollständig über die öffentliche Straße „Zum Lerchengrund“ erschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert. Der Bebauungsplan sieht weiterhin die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vor.

Vorgesehen ist die Ausweisung von zwei Baufeldern: WA I für die Wohngebäude und WA II für die erforderlichen Abstellräume.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die geänderten Planvorstellungen angepasst. Während im Bebauungsplan Nr. 18 die GRZ auf 0,4 begrenzt war, wird jetzt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,75 überschritten werden darf. Damit wird flächensparende Bauweise mit effizienter Grundstücksausnutzung erreicht

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt, die jedoch von der ursprünglich festgesetzten Bauweise abweicht. Während der B-Plan Nr. 18 vier einzelne Baufelder ausweist bzw. die Grundfläche je Wohngebäude auf max. 280 m² begrenzt, wird jetzt ein zusammenhängendes WA I festgesetzt. Da die Lage der geplanten Häuser noch nicht abschließend geklärt ist und diese zudem untereinander mit Erschließungsgängen verbunden werden sollen, wurde ein einziges Baufeld als sinnvoller erachtet.

Eine weitere Änderung, die vorgenommen wird, ist die Anzahl der Geschosse. Sie wird von einer II-Geschossigkeit auf drei zulässige Vollgeschosse im WA I aufgestockt. Für WA II wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderungen das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzen, die Gebäudekubatur und -geschossigkeit sowie der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten betreffen.

17.2 Planung, Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Flurstücken:

Gemarkung Ückeritz, Flur 2, Flurstücke 406/41, 406/42, 406/43, 406/44, 407/11, 407/12, 407/13; 407/14, 407/15, 407/16, 408/20, 408/21, 408/22, 408/23 und 408/24

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt 6.500 m².

17.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

Fachrecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB werden ohne eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet. Unabhängig davon bleibt die Pflicht zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 i.V.m. § 1a BauGB bestehen. Danach sind z. B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze, die im Folgenden kurz zusammenfassend dargestellt werden.

Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹ (BNatSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V²). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Die §§ 44 und 45 des BNatSchG regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

² Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

- naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Eine kommunale Baumschutzsatzung gibt es für das Ostseebad Ückeritz nicht.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ definierte Maßnahmen, Prüf- und Vorsorgewerte.

18. Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Das Ostseeküstenland umfasst den Küstensaum mit seinem unmittelbaren Hinterland. Die Landschaftszone ist durch besondere geomorphologische und hydrologische Verhältnisse infolge der Küstenausgleichsprozesse im unmittelbaren Grenzraum zwischen Land und Meer und durch den ausgleichenden Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Die Insel Usedom bzw. Ückeritz zählen zum „Usedomer Hügel- und Boddenland“.

18.1 Mensch (Verkehr und Lärm)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ückeritz. Es ist von Wohnbebauung umgeben, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18 entstanden ist bzw. als Altbestand bereits vorhanden war. Im Südwesten begrenzen die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn das Plangebiet. Im weiteren Umgriff finden sich Acker- und Waldflächen.

Erholung

Die Gemeinde Ostseebad Ückeritz gehört zu den Tourismusschwerpunkten auf der Insel Usedom. Aufgrund seiner Lage zwischen Achterwasser und Ostsee hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Der Wechsel von steilen und flachen Küstenabschnitten sowie die ausgeprägten Wald- und Wiesenflächen betonen die naturnahe Charakteristik der Landschaft. In Bereichen mit Steilküste ergeben sich ansprechende Ausblicke. Das Gemeindegebiet ist durch Radfernwege und Wanderwege gut erschlossen.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungs-oder Freizeitraum.

Lärm

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind überwiegend aufgrund von Lärm zu erwarten. Als Hauptverursacher von Lärm ist hauptsächlich der Verkehr auszumachen. Mit der Neuausweisung eines Wohngebietes sowie der weiteren Entwicklung von Wohnbauprojekten in der direkten Umgebung wird es zu einer Zunahme von Verkehr und damit Lärm kommen.

⁴ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I.S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I.S. 1328)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An den Kreischen und die über den B-Plan Nr. 18 neu angelegte Planstraße sowie einen Gehweg als Anschluss an vorhandene Wegebeziehungen im Ort. Die Straßen sind verkehrsberuhigt angelegt und erschließen die einzelnen Wohnbauparzellen. Sie stehen lediglich einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung, so dass für das Wohngebiet keine größeren Lärmemissionen zu erwarten sind, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedenklich sind.

Jedoch befindet sich die Bundesstraße 111 in ca. 40 m und die Usedomer Bäderbahn in rd. 20 m Entfernung zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Kohlen & Wendlandt (April 2018) erstellt. Das Plangebiet wird durch den Straßen- und Schienenverkehr beeinträchtigt. Das Gutachten stellt heraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur durch eine akustisch günstige Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden können. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Lärmpegelbereiche (LPB) ausgewiesen, in denen festgelegte Schalldämmmaße für Außenbauteile als Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm nachzuweisen sind.

Auswirkung / Prognose

Der Bebauungsplan Nr. 18 lässt ausdrücklich nur Dauerwohnungen zu. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen. Diese Regelung wird auch in das Änderungsverfahren transportiert.

Die Erschließung ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 18 gesichert und kann für das Änderungsanliegen ebenso genutzt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bleibt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin erhalten. Daraus ergibt sich kein erheblich zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über das im B-Plan Nr. 18 bereits berücksichtigte hinausgeht. Als Lärmquellen bleiben jedoch weiterhin die Bundesstraße und die Bahnlinie zu beachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -Wänden können aufgrund des Platzmangels nicht umgesetzt werden und sind aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig. Dementsprechend haben die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz weiterhin ihre Gültigkeit und können unverändert übernommen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden über die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zum passivem Lärmschutz, zur Belüftung schutzbedürftiger Räume und zum Schutz von Außenwohnbereichen gewährleistet.

18.2 Fauna / Artenschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes Nr. 18 wurde bereits eine faunistische Bestanderfassung durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, durchgeführt. Dabei wurde das Vorkommen von Amphibien und Reptilien (drei Begehungen), Fledermäusen (akustische Erfassung) sowie Vögeln (Revierkartierung mit drei Begehungen) untersucht.

Damals gelangen Sichtbeobachtungen der Zauneidechse an den Böschungen zum Bahndamm und der Wohnbebauung Richtung „In den Kreischen“.

Verschiedene Fledermausarten nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat. Es konnten folgende Arten erfasst werden: Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhhautfledermaus. Dabei handelt es sich um Fledermausarten, die im besiedelten Bereich weit verbreitet sind.

Dies kann auch auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden Vogelarten übertragen werden. Die Habitatsprüche der Arten weisen eine breite Toleranzspanne auf und aufgrund der räumlichen Nähe zu anthropogen beeinflussten Siedlungen zeigen sie sich für Störungen wenig anfällig. Als Nahrungsgäste wurden Star, Rotmilan, Feldsperling, Bachstelze, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz und Mäusebussard erfasst. Es handelt sich um ubiquitäre Vogelarten, die in Mecklenburg-Vorpommern in hohen Beständen vertreten sind.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen wurde im Untersuchungsgebiet punktuell die Feldlerche beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet. Die lokale Population schätzte der Gutachter auf maximal 2 Brutpaare.

Prognose

Die Bestandsaufnahmen erbrachten den Nachweis eines Zauneidechsenvorkommens, die nahe dem Bahndamm gesichtet wurden. Bahndämme sind beliebte Verbindungsstrukturen für Zauneidechsen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie sich weiterhin dort aufhalten.

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurde bereits als Vorbereitung für die vollständige Bebauung ein Ersatzhabitat für die Zauneidechsen geschaffen. An der westlichen Grenze des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 ist in der Nähe zum Bahndamm eine 25,00 m lange, 1,50 m breite und 1,00 m hohe Trockenmauer errichtet worden. Östlich der Trockenmauer sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 eine extensive Wiesenfläche vor. Dort entwickeln sich niedrig wachsende Gräser und Kräuter. Die sandigen Standortbedingungen sichern in Kombination mit der Trockenmauer die Funktionalität als Ersatzhabitat für die Zauneidechsen.

Die Trockenmauer ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen, d. h. gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG besteht die Möglichkeit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, festzusetzen. Deren Durchführung muss dem Eingriff zeitlich vorausgehen. Die vorgezogenen Maßnahmen (CEF) sichern somit den ökologischen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und bewahren die Kontinuität.

Ist die Maßnahme bereits vor dem Eingriff nachweisbar oder mindestens mit hoher Wahrscheinlichkeit funktionsfähig, liegt kein Verbotstatbestand vor.

Die Trockenmauer inklusive der Wiesenfläche wurde bereits errichtet und ist zum jetzigen Zeitpunkt voll funktionsfähig und somit als CEF-Maßnahme weiterhin anzurechnen. Damit ist bei einer Überplanung der noch offenen Flächen der ökologische Funktionserhalt gesichert und zusätzliche Maßnahmen für die Zauneidechse sind nicht notwendig.

Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Es handelt sich hierbei um Arten, die für den Siedlungsbereich typisch sind. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Fledermauspopulationen sind nicht zu erwarten. Da es sich um an Siedlungsgebiete angepasste Arten handelt, können sie das gesamte Wohngebiet weiterhin zur Jagd nutzen. Fledermausquartiere können im Geltungsbereich nicht vorkommen, da es weder Altbaumbestand mit entsprechenden Höhlungen, noch Altgebäude gibt. Dementsprechend wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt. Es handelt sich hierbei um wenig störanfällige Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen. Gravierende Veränderungen der Populationen der möglicherweise vorkommenden Vogelarten zum Kartierzeitraum sind nicht zu erwarten. Zudem wurde, aufgrund der bereits erfolgten Bebauung der Lebensraum für Brutvögel weiter reduziert und beschränkt sich jetzt im Wesentlichen auf eine 6.500 m² große Freifläche inklusive Böschungsbereich. Mit den neuen Bewohnern sind auch Haustiere, wie Hunde und Katzen in das Gebiet gekommen, die üblicherweise den Bestand an Bodenbrütern stark begrenzen bzw. verhindern.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 wurde die Feldlerche mit zwei Brutpaaren kartiert. Mit der Feldlerche kommt demnach eine in der Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns als gefährdet eingestufte Art vor. Für den Verlust der Reviere wurde ebenfalls als CEF-Maßnahme die Extensivierung einer streifenförmigen Grünlandfläche auf den Flurstücken 275 und 276 in der Flur 3 der Gemarkung Ückeritz vorgesehen. Auch diese Maßnahme ist bereits

umgesetzt. Sie wurde durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) dauerhaft gesichert. Dementsprechend löst auch hier eine Bebauung der Restfläche keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG aus.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, wenn Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September vorgenommen werden. Hierzu wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Schutz von nachtaktiven Tierarten soll mit einer entsprechende Beleuchtung berücksichtigt werden. Die Lichtemission der Außenanlagen soll auf das notwendige Maß minimiert werden wie z. B. Betrieb von Lichtquellen nur dort, wo sie erforderlich sind, Lichtquellen nur in der benötigten Intensität, Beleuchtung mit einer geringfügigen Abstrahlung in die Umgebung, geschlossene Lampengehäuse.

18.3 Pflanzen und Biotope

Für den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgte eine Bestandsaufnahme, die im Juli 2025 überprüft und bestätigt wurde. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Ackerbrache, die sich nach Nutzungsaufgabe in eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) entwickelt hat.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse hat sich eine Artengemeinschaft herausgebildet, die typisch für sandige, eher trockene Bodenstandorte ist. Neben verschiedenen Gräsern sind z. B. Graukresse (*Berteroa incana*), Nachtkerzen (*Oenothera* agg.), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Gebräuchliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Sauerampfer (*Rumex spec.*) zu finden. Entlang der Wegeränder kommen vermehrt Brennnesseln (*Urtica dioica*) auf.

Auf der Böschung sind die Staudenfluren mit Gehölzen durchsetzt wie z. B. Kiefer (*Pinus sylvestris*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Wildrosen (*Rosa spec.*) und Brombeere (*Rubus spec.*).

Umgeben ist der Geltungsbereich von Einfamilien- und Reihenhäusern mit typischen Ziergärten aus Zierrasen und Zierstrauchpflanzungen. Entlang des Bahndammes haben sich einzelne Gebüsch-

Flächen aus Weiden (*Salix spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Ahorn-Gehölzen (*Acer spec.*) entwickelt.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich kommen keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vor.

Prognose

Es werden ruderale Hochstauden und Gehölzaufwuchs, der sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt hat, überplant.

Diese Überplanung war jedoch auch bereits im Rahmen der Umsetzung für den Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehen und dort als Total- oder Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgte nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V nach der damals gültigen Fassung. Berechnet wurden der Verlust der Biotope und die sich mit der geplanten Bebauung und Straßenplanung ergebende Versiegelung. Im Ergebnis ergab sich ein Kompensationserfordernis von 20.880 KfÄ (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Bebauungsplan Nr. 18 wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf den Kompensationsbedarf auswirken und dementsprechend angerechnet wurden. Dennoch bleibt ein zu erbringendes externes Kompensationserfordernis.

Im Rahmen des B-Planverfahrens fiel die Entscheidung für die finanzielle Ablösung aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR 022).

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Ückeritz. Mit der Ablösung der Ökopunkte kann das sich mit den Eingriffen im Vorhabengebiet ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden.

Darüber hinausgehende Kompensationserfordernisse für die Beseitigung der Vegetationsstrukturen im jetzigen B-Plan-Verfahren sind damit nicht erkennbar, da der Vegetationsverlust bereits vollständig kompensiert wurde.

Als Grünfestsetzung wurde in den Ursprungsplan die Pflanzung von einem Laubbaum pro 500 m² Grundstück aufgenommen. Der Umweltbericht des Ursprungsplan stellt für die Baumpflanzungen eine Bilanzierung auf, die sich auch auf das WA 2 bezieht. Es ergeben sich über die Festsetzung 26 Pflanzgeboten für den gesamten Geltungsbereich. Da für die Bebauung in WA 1 Bestandsbäume gefällt werden mussten, ergab sich ein Ersatzerfordernis von 11 Bäumen. Die restlichen 15

Baumpflanzungen könnten dementsprechend in der Eingriffsbilanzierung als Ausgleich für die Versiegelung angerechnet worden.

Damit diese Rechnung weiterhin Bestand hat, behält die entsprechende Festsetzung ihre Gültigkeit und wird in den Änderungsplan aufgenommen.

18.4 Biologische Vielfalt

Durch die Nutzungsaufgabe der Landwirtschaft haben sich im Zuge der natürlichen Sukzession ruderale Hochstaudenfluren entwickeln können, die durch ihre Blütenvielfalt für eine höhere biologische Vielfalt stehen als z. B. Landwirtschaft oder die angrenzenden Ziergärten.

Dementsprechend finden diverse Insekten- und Vogelarten hier Nahrungshabitate.

Prognose

Mit der Realisierung der Bebauung wird sich die Strukturvielfalt an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten verändern.

Zur Ausprägung kommen dann hauptsächlich siedlungstypische Biotope mit einem dafür charakteristischen Artenpotential. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass vorwiegend nicht heimische Pflanzen- und Gehölzarten für die Begrünung der Freiflächen verwendet werden, die der biologischen Vielfalt nicht förderlich sind. Die neu geschaffenen Lebensräume sind dann mit dem jetzigen Biotopbestand und der Funktionalität für die Artenvielfalt nur bedingt vergleichbar.

Für die zu pflanzenden Bäume wurde deswegen eine Pflanzliste aufgenommen, die sich auf standortgerechte heimische Arten beschränkt, um damit eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten.

Auch bei der Auswahl der Sträucher für die Außenraumgestaltung sollte auf heimische, standortgerechte Arten zurückgegriffen werden, denn diese bieten der Fauna eine gute Nahrungsquelle. Damit können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden, was sich positiv auf das Schutzgut biologische Vielfalt auswirkt.

18.5 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Auch nationale Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird von den Planungen nicht berührt.

18.6 Geologie / Boden / Fläche

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wurde ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Im Gebiet steht bis zu 55 cm mächtiger Oberboden an, der aus humosem, mittelsandigem Feinsand besteht. Darunter befinden sich mitteldichte bis dicht gelagerte Fein- und Mittelsande. Die sandigen Böden haben eine hohe Luftkapazität sowie eine niedrige Feldkapazität und sind gut durchlässig gegenüber eindringenden Flüssigkeiten. Die Verdichtungsgefahr ist aufgrund der lockeren, sandigen Bodenbildungen als eher niedrig zu bezeichnen.

Bei der Fläche des Geltungsbereiches handelt es sich um eine ehemalige Ackerfläche, deren Nutzung bereits vor Jahren aufgegeben wurde. Aufgrund der ehemaligen Nutzungsintensität kann von anthropogen beeinträchtigten Böden ausgegangen werden. Im Umweltbericht zum B-Plan-Verfahren Nr. 18 wird davon ausgegangen, dass die Hangbereiche möglicherweise zur Befestigung mit Fremdböden vermischt wurden. Grundsätzlich liegen im Geltungsbereich keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen vor. Nährstoffbelastungen der Böden durch ackerbauliche Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen als weitgehend eben zu bezeichnen. Richtung Südosten zur bestehenden Wohnbebauung „An den Kreischen“ befindet sich eine deutliche Höhendifferenz und das Gebiet steigt innerhalb von 10,00 m um 2,00 – 3,00 m an.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Dies hat sich mit der Baugrunduntersuchung bestätigt. Auch im Rahmen der Stellungnahmen zum B-Planverfahren Nr. 18 sind von entsprechenden Trägern öffentlicher Belange keine Hinweise eingegangen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch gesetzlich geschützte Geotope sind nicht vorhanden.

Prognose

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist vollkommen unversiegelt. Jedoch besteht aufgrund des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 18 bereits Planungsrecht. Vorgesehen war auf der Fläche Allgemeines Wohngebiet (damals WA 2) eine GRZ von 0,4. Eine Überschreitung war nicht zugelassen. Dementsprechend war es möglich eine Fläche von 2.600 m² mit Haupt- und Nebenanlagen zu versiegeln.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird die Bebaubarkeit von Haupt- und Nebengebäuden auf eine GRZ von 0,75 angehoben. Damit entsteht eine maximale Versiegelung von insgesamt 4.875 m², die deutlich über dem ursprünglichen Maß liegt. Es werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen notwendig (vgl. Kapitel 3).

Die örtlichen Bauvorschriften sehen vor, dass Stellplätze in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Damit können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden, da hier Teile der Bodenfunktionen zumindest erhalten bleiben.

18.7 Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird im Geotechnischen Bericht / Umweltbericht zum B-Plan Nr. 18 im Geltungsbereich mit 5 m bis 10 m angegeben. Das Grundwasser wurde bei Kernbohrungen (28.07.2017) bei 3,7 m unter Gelände angeschnitten.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Grundwasserflurabstände und der sandigen Bodenverhältnisse für die Grundwasseranreicherung eine höhere Bedeutung. Zudem ist es aufgrund dieser Verhältnisse gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Niederschlagswasser

Der im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 18 angefertigte Geotechnische Bericht bestätigt, dass eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken aufgrund der vorkommenden Bodenverhältnisse möglich ist. Die Bodenproben weisen einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $7 \cdot 10^{-5}$ m/s auf.

Prognose

Aufgrund der stark sandigen Bodenverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit sehr gut. Dementsprechend muss jedoch auch die Gefährdung des Grundwassers als hoch eingestuft werden. Eine spezifische Gefährdung aufgrund des Änderungsbestrebens ist jedoch nicht abzusehen. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser komplett im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu nutzen bzw. zu versickern. Welche Art der Versickerung notwendig wird, steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest und wird im Bauantragsverfahren geregelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verunreinigung des Grundwassers trotz versickerungsfähigem Ausgangsmaterial und hohem Grundwasserflurabstand nicht zu befürchten. Nach Umsetzung der Planung bleiben 25 % der als allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen künftig unversiegelt. Diese werden gärtnerisch angelegt und stehen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung. Auch die örtliche Bauvorschrift, die befestigten Stellplatz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

18.8 Lufthygiene

Der Geltungsbereich ist durch die Lage am Ortsrand gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe verläuft die Bundesstraße 111, die als durchaus stärker frequentiert bezeichnet werden kann. Grundsätzlich wird das Plangebiet als unbelastet eingestuft, da sich der überwiegende Anteil der Umgebung aus Wohngebäuden zusammensetzt. Auch von der südlich tangierenden Usedomer Bäderbahn gehen keine Luftschadstoffe aus.

Prognose

Mit Umsetzung der Planvorgaben und weiterführenden Entwicklung des Geltungsbereiches wird sich der Individualverkehr erhöhen. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass hiermit eine Überschreitung von Grenzwerten einhergeht.

18.9 Klima

Die Gemeinde Ostseebad Ückeritz gehört großklimatisch zum Ostseeküstenklima. Das Klima wird als gemäßigtes Meeresklima klassifiziert mit milden Wintern und warmen und sonnigen Sommern. Der Klimaeinfluss der Ostsee (temperaturstabilisierend, höhere Luftfeuchtigkeit, stärkere Windexposition) bildet das klimapragende Element. Durch die Windverhältnisse an der Ostsee

herrschen sehr gute klimatische Austauschbedingungen vor. Auch die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände tragen positiv zu Austauschfunktionen bei.

Gegebenenfalls können bei windstillen, sonnigen Wetterlagen auf den vorhandenen versiegelten Flächen verstärkte Erwärmungen durch die Aufheizung der Oberflächen stattfinden und die klimatische Ausgangssituation geringfügig belasten. Das Planungsgebiet unterliegt jedoch im Allgemeinen keinen klimatischen Belastungen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zu Wäldern und umgeben von einer lockeren Bebauung ist klimatisch von Freilandverhältnissen im Planungsgebiet auszugehen. Als problematisch können evtl. die großflächigen Ackerbereiche angesehen werden, die sich westlich und südlich anschließen. Sie können als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren, haben aber in abgeerntetem Zustand eher klimabelastende Auswirkungen. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen.

Das Plangebiet selber wurde aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass sich ganzjährige Pflanzenbestände entwickeln konnten. Sowohl die ruderalen Hochstaudenflächen als auch die Gebüsch-Flächen können eine klimatische Ausgleichsfunktion erfüllen.

Prognose

Befestigte Flächen heizen sich generell stärker auf als Vegetationsflächen und rufen dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervor. Allerdings war für den Geltungsbereich bereits eine 40 %ige Versiegelung vorgesehen, so dass mit dem Änderungsverfahren jetzt zwar eine größere Fläche versiegelt werden darf, dies jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut hervorruft.

Die geplante Neubebauung wird die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht wesentlich verändern, zumal das Plangebiet eingebunden ist in klimatisch begünstigende Bereiche wie Wald- und Ackerflächen.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Geltungsbereiches können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben ist dabei die Mindestbegrünung des Baugrundstückes, da damit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen erreicht werden kann.

Das Vorhaben weist zudem keine Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

18.10 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ostseebades Ückeritz. Die unmittelbar angrenzende Bebauung stellen ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser dar. Dabei handelt es sich auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite um Neubauten, die auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes Nr. 18 entstanden sind. Einzelne Baufelder sind noch frei. Die Bebauung fügt sich in die Umgebung ein, da sich dieselben Strukturen auch auf der südöstlichen Seite fortsetzen.

Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand. Richtung Nordwesten befinden sich großflächige Äcker. Dabei handelt es sich um Offenlandflächen, die nicht durch Grünelemente gegliedert sind und somit für das Landschaftsbilderleben von untergeordneter Bedeutung sind.

Der Geltungsbereich weist eine weitestgehend ebene Höhenlage auf. Jedoch steigt das Gebiet in Richtung umgebende Nutzungen (Wohngebiet An den Kreischen, Gleisachse) um bis zu 3,00 m an. Damit befindet sich das Plangebiet in einer Senke.

Westlich tangieren die Trasse der Usedomer Bäderbahn sowie die Bundesstraße B111 das Plangebiet. Durch ihre Zerschneidungswirkung stellen sie eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Prognose

Das Landschaftsbild wird hauptsächlich visuell wahrgenommen. Die Veränderung des Ortsbildes erfolgt vor allem durch untypische Nutzungen oder unmaßstäbliche Bebauung. Sie können das Bild stören und das Erleben beeinträchtigen. Wesentlich ist somit, Bauwerke und bauliche Anlagen dem Orts- und Landschaftsbildcharakter angepasst zu integrieren, Vorhaben maßvoll zu dimensionieren und Rücksicht auf die prägenden Grünelemente zu nehmen, damit insgesamt der Charakter erhalten bleibt.

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Plangebiets eine Neugestaltung der städtebaulichen Situation. Wesentlich für das Landschaftsbild ist insbesondere die angestrebte Anzahl von Vollgeschossen. Diese sollen im Gegensatz zum Ursprungsplan von zwei auf drei Vollgeschosse angehoben werden. Das Plangebiet befindet sich in einer Senke. Berücksichtigt man die Dreigeschossigkeit inklusive Dachkonstruktion und vergleicht diese mit den umgebenden Bestandsgebäuden, dann fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die bestehende Topographie und die Höhenlage der Umgebungsbebauung ein, wie eine Schnittdarstellung (vgl. städtebaulicher Teil, Kapitel 7, Abbildung 4) deutlich macht.

Gegenüber dem B-Plan Nr. 18 werden die ursprünglich vorgesehenen vier Baugrenzen aufgehoben und zu einem Baufeld zusammengelegt. Dennoch wird es gemäß städtebaulichem Konzept zu einer Bebauung mit vier Einzelgebäuden kommen. Das Zusammenlegen der Baugrenze ermöglicht lediglich auch die vorgesehenen Erschließungsgänge zwischen den Einzelgebäuden.

Es ergeben sich damit keine erheblichen neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

18.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Auch Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

19. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

19.1 Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Da sich die Zielvorstellungen der 1. Änderung nicht grundlegend vom Ursprungsplan unterscheiden, kann das Verfahren vereinfacht und beschleunigt nach § 13 BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zudem sind Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern wie dem allgemeinen und dem besonderen Arten- und Biotopschutz.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Siedlungsflächenbedarf auf einer erschlossenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes zu decken. Mit der Nutzung des bereits durch einen Bebauungsplan gesicherten Flächenpotenzials für den seniorengerechten Wohnungsbau können eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen im Außenbereich und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich auch mit der Erhöhung der Geschossigkeit in die Umgebungsbebauung ein, die von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist, und ergänzt diese auf sinnvolle Weise.

Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann gemäß BauGB § 1a Abs. 2 sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden, da aufgrund der flächensparenden Bauweise eine effiziente Grundstücksausnutzung gewährleistet werden kann.

Der Flächenverbrauch insgesamt kann als gering angesehen werden, da es sich um ein vollständig erschlossenes, bereits in das Ortsgebiet integriertes Plangebiet handelt.

Es verbleiben 25 % des Bodens unversiegelt, die begrünt werden können. Mit der Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen können negative Eingriffe auf verschiedene Schutzgüter minimiert werden.

Um die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren ist vorgesehen, die Versiegelung von Stellplatzanlagen zu beschränken, indem sie nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild, werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen wie eine Mindestbegrünung aufgenommen. Die Gliederung des Baugebietes über Baumneupflanzungen stellt sicher, dass die künftigen Gebäude integriert werden.

Durch die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes vermieden und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser minimiert.

Die Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzen vermindert ebenfalls negative Auswirkungen auf die Tierwelt. Gebietseigene Pflanzen können aufgrund ihrer hohen genetischen Vielfalt flexibler auf natürliche oder anthropogene Umweltveränderungen reagieren. Es wird die Verwendung derartiger Pflanzlisten bei der Umsetzung der Festsetzungsforderungen und der Außenanlagengestaltung empfohlen.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass sich keine über den bereits festgesetzten Bebauungsplan hinausgehenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben. Lediglich mit einer Versiegelungszunahme muss gerechnet werden.

19.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Der Verlust der Biotope und die sich mit der geplanten Bebauung und dem Straßenneubau ergebenden Versiegelungen wurden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Es wurde für die gesamte Umsetzung des Bebauungsplanes ein Kompensationserfordernis von 20.888 KfÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) ermittelt.

Dabei konnten auch innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte Maßnahmen als Ausgleich abgezogen werden, wie z. B. aus der Festsetzung resultierende Baumpflanzungen.

Festgesetzt wurde, dass auf den Grundstücksparzellen je 500 m² ein Laubbaum zu pflanzen ist. Von den sich daraus ergebenden 26 Pflanzgeboten können lediglich 15 Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden, da 11 Baumpflanzungen dem Ersatzerfordernis infolge der Baumfällungen des Bebauungsplanes Nr. 18 zugeordnet wurden. Für die Einzel-Baumpflanzungen wurde ein Ausgleich in Höhe von 281 KfÄ ermittelt.

Am Bahndamm wurde eine Trockenmauer errichtet, die der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Plangebietes dient und als CEF-Maßnahme ausgewiesen ist. Die Mauer erbringt einen Ausgleich in Höhe von 75 KfÄ.

Mit den benannten Maßnahmen wird ein Ausgleich von insgesamt 356 KfÄ erbracht. Somit verblieb ein Defizit von 20.524 KfÄ. Der Ausgleich sollte im Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto-Registriernummer VR 022) erfolgen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland und erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anerkennung als Ersatz für die Eingriffe im Gemeindegebiet Ückeritz.

Mit dieser externen Kompensation sind sämtliche Vegetationsverluste ausgeglichen. Es verbleibt allerdings die aus dem Änderungsverfahren resultierte erhöhte Versiegelung.

Im Ursprungsplan war für das WA eine GRZ von 0,4 ausgewiesen. Damit wäre eine Bebauung inklusive Versiegelung durch Nebenanlagen von 2.600 m² möglich. Jetzt wird eine maximale GRZ von 0,75 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine Versiegelung von 4.875 m². Die sich daraus gegebene Differenz von 2.275 m² wäre entsprechend noch zu kompensieren.

Die Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalenten stellen die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018) dar. Auf die Ermittlung des Biotopwertes, des Lagewertes und entsprechend auf die Berechnung des

Eingriffsflächenäquivalente Biotopbeseitigung kann gemäß den oben stehenden Ausführungen verzichtet werden, da der Biotopverlust bereits kompensiert wurde.

Neben der Beseitigung von Biotopen geht mit der Planumsetzung auch eine Versiegelung bzw. Überbauung einher. Diese ist bei der Kompensationsermittlung ebenfalls zu berücksichtigen. Es werden 2.275 m² zusätzlich überplant.

Berechnung Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung

teil-/ vollversiegelte Fläche bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung in m²	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung (m² EFÄ)
2.275	x	0,5	=	1.137,50

Die Summe des dargestellten Eingriffsflächenäquivalents aus der Versiegelung ergibt den multifunktionalen Kompensationsbedarf bzw. das Kompensationsflächenäquivalent.

Möglichkeiten zur Umsetzung von kompensationsmindernden Maßnahmen sind im Plangebiet nicht mehr gegeben, dementsprechend muss erneut auf eine externe Kompensation zurückgegriffen werden.

Konzeptentwurf

„Haus am Lerchengrund“ Altersgerechtes Wohnen mit Service in Ückeritz



ab Herbst
2027 in
Ückeritz

Inhalt

1.	Vorstellung des Trägers	3
1.1.	Der Träger in Zahlen	3
1.2.	Leistungsfelder in der Altenhilfe	3
1.3.	Arbeitgeber und Ausbilder	4
1.4.	Ehrenamt und Gemeinschaft	4
2.	Ausgangslage und Bedarf in Ückeritz	4
2.1.	Demographische Entwicklung.....	4
2.2.	Standortvorteile Ückeritz	4
2.3.	Marktanalyse: Altersgerechte Wohnangebote auf der Insel Usedom	5
2.4.	Bedarfsermittlung	6
3.	Projektbeschreibung „Haus Am Lerchengrund“	7
3.1.	Bauabschnitt 1 (bis Herbst 2027)	7
3.2.	Bauabschnitt 2	7
4.	Standards und Besonderheiten	7
4.1.	Barrierearme Bauweise.....	7
4.2.	Sicherheit und Technik.....	8
4.3.	Wohnqualität	8
4.4.	Gemeinschaft und Teilhabe	8
5.	Betriebs- und Servicekonzept.....	8
5.1.	Grundidee.....	8
5.2.	Grund- und Wahlleistungen	8
5.3.	Kooperationen.....	9
5.4.	Qualitätssicherung	9
6.	Umsetzung in zwei Abschnitten.....	9
7.	Zielgruppe und Positionierung.....	10
7.1.	Zielgruppe.....	10
7.2.	Abgrenzung zum Tourismus	10
8.	Zusammenfassung und Fazit	10

1. Vorstellung des Trägers

1.1. Der Träger in Zahlen

Das **Deutsche Rote Kreuz (DRK)** ist Teil einer weltweiten Bewegung, die seit über 165 Jahren Menschen unabhängig von Herkunft, Religion oder sozialem Status Hilfe leistet – allein nach dem Maß der Not. Der **DRK-Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V. (DRK OVP-HGW)** setzt diese Grundsätze regional um und ist seit Jahrzehnten ein verlässlicher Partner für soziale Dienstleistungen in der Region.

Mit über **600 hauptamtlichen Mitarbeitenden** und knapp **3.500 Mitgliedern**, davon **ca. 500 aktiven Ehrenamtlichen**, erbringt der Kreisverband eine Vielzahl an Leistungen: von Kindertagesstätten über Rettungsdienst und Erste-Hilfe-Ausbildung bis hin zu umfangreichen Angeboten der Altenhilfe. Der Sitz des gemeinnützigen Vereins befindet sich in Anklam, die Einsatzgebiete reichen über den gesamten nördlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die betriebswirtschaftliche Situation des Kreisverbandes ist stabil und durch kontinuierliches solides Wachstum gekennzeichnet.

1.2. Leistungsfelder in der Altenhilfe

Ein wesentliches Geschäftsfeld sind die **Wohn- und Unterstützungsangebote für ältere Menschen**. Dazu zählen:

- ambulante Pflegedienste in 7 Sozialstationen,
- 4 Tagespflegen, 3 Demenz-WGs und der flächendeckend angebotene Hausnotruf,
- 6 Service-Wohnanlagen in **Greifswald, Anklam, Lubmin und Bansin**, die sich als erfolgreiche und nachgefragte Wohnformen etabliert haben.
- In den vergangenen Jahren hat der Kreisverband mehrere Wohn- und Pflegeprojekte erfolgreich geplant, gebaut und betrieben. Dazu zählen insbesondere die Service-Wohnanlagen in Anklam und Lubmin, die sich durch hohe Nachfrage und nachhaltige Auslastung auszeichnen.

Wohnanlage	Einheiten	Eröffnung
Altersgerechtes Wohnen Lubmin Hafenstraße 14a, 17509 Lubmin	45	2014
Altersgerechtes Wohnen Lubmin Gartenweg 7, 17509 Lubmin	17	1998
Alternsgerechtes Wohnen Lubmin Gartenweg 8, 17509 Lubmin	15	2019
Altersgerechtes Wohnen Bansin Kastanienring 10-13, 17429 Seebad Bansin	20	2002
Altersgerechtes Wohnen Greifswald Marienstraße 35, 17489 Greifswald	22	2005
Senioren-Service-Haus Greifswald Karl-Krullstr. 19, 17491 Greifswald	44	2006
Haus „Liliental“ in Anklam Leipziger Allee 55/ 56, 17389 Anklam	24	2025
Demenz-WGs	36	
Gesamtwohneinheiten	223	

Diese Erfahrungen bilden die Grundlage für die geplante Wohnanlage in Ückeritz.

1.3. Arbeitgeber und Ausbilder

Der Kreisverband ist einer der großen **Arbeitgeber und Ausbilder** in der Region. Jährlich beginnen mindestens 15 junge Menschen eine Ausbildung in Pflege, Rettungsdienst oder in den Kindertagesstätten. Zudem bietet der Verband zahlreiche Möglichkeiten für Praktika, Freiwilligendienste und ehrenamtliches Engagement.

1.4. Ehrenamt und Gemeinschaft

Knapp 500 Ehrenamtliche engagieren sich in Wasserwacht, Jugendrotkreuz, Bereitschaften und in der Wohlfahrts- und Sozialarbeit. Diese Verankerung in der Region sichert eine breite gesellschaftliche Akzeptanz und Vernetzung.

2. Ausgangslage und Bedarf in Ückeritz

2.1. Demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsstruktur im Landkreis Vorpommern-Greifswald und speziell auf Usedom zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen. Der Wunsch nach barrierefreiem, altersgerechtem Wohnen mit der Möglichkeit, bei Bedarf Betreuung oder Pflege flexibel hinzuzubuchen, wächst kontinuierlich.

2.2. Standortvorteile Ückeritz

Ückeritz ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Mit einer Fläche von **13,69 km²**, rund **1.006 Einwohnern** (Stand 31.12.2022) und einer Bevölkerungsdichte von **73 Einwohnern je km²** zählt der Ort zu den Gemeinden mit geringer Besiedlungsdichte. Das **Durchschnittsalter** der Bevölkerung beträgt **50,4 Jahre** und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (44,7 Jahre). Damit weist Ückeritz eine besonders alternde Bevölkerungsstruktur auf – ein klarer Hinweis auf den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

Die Gemeinde liegt auf **16 m über NHN** und ist Teil des Amtsbereiches **Usedom-Süd**. Neben der attraktiven naturnahen Lage zwischen **Ostsee und Achterwasser** prägt auch der **Tourismus** die Gemeinde. Im Jahr 2021 zählte Ückeritz rund **59.853 Gäste** mit **336.406 Übernachtungen**. Während in diesem Zusammenhang vielfach touristische Übernachtungsangebote entstanden sind, bleibt die Zahl der **dauerhaft verfügbaren barrierefreien Wohnungen** sehr gering. Die vorhandenen 395 Wohngebäude sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; speziell auf ältere Menschen zugeschnittene Wohnanlagen mit Servicekonzept existieren nicht. Hier setzt unser Vorhaben an.

Die demographische Zusammensetzung zeigt einen hohen Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner (65 Jahre und älter: **310 Personen**, entsprechend ca. 31 % der

Gesamtbevölkerung). Zusammen mit der zentralen Lage auf der Insel Usedom ergibt sich daraus ein **klarer Bedarf an mind. 30 altersgerechten Wohnungen**, die dauerhaftes Wohnen im Alter ermöglichen und nicht dem Ferienwohnungsmarkt zugeführt werden.

Zusätzlich kommen auch Menschen aus dem Amtsbereich Usedom Süd (15 km Umkreis) als potenzielle Mieterinnen und Mieter in Frage. Somit kann sich der Bedarf darlegungsgemäß vergrößern und die weiteren 36 Wohneinheiten begründen.

Ückeritz ist ein attraktiver Wohnort mit zentraler Lage zwischen den Kaiserbädern und dem Achterwasser. Der Ort verfügt über:

- eine gute Verkehrsanbindung (Bahn, Bus, Bundesstraße),
- Ärzte und Apotheke im Ort oder in unmittelbarer Nähe,
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister,
- Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten.

Die naturnahe Lage und die vorhandene Infrastruktur machen Ückeritz zu einem idealen Standort für eine Service-Wohnanlage, die dauerhaftes Wohnen im Alter ermöglicht.

2.3. Marktanalyse: Altersgerechte Wohnangebote auf der Insel Usedom



Neben der eigenen altersgerechten Wohnanlage in Bansin, Kastanienring 10–13 mit 20 Wohnungen konnten fünf weitere Angebote im Bereich des betreuten Wohnens recherchiert werden:

- **Caritas-Seniorenzentrum „Stella Maris“ – Wohnen mit Service**
Waldbühnenweg 6, 17424 Heringsdorf, 37 moderne Seniorenwohnungen in zwei Häusern: <http://www.caritas-altenhilfe.de/stella-maris>
- **Betreutes Wohnen „Am Spargelberg“ – mare-pflege**
im Kaiserbad Heringsdorf, 20 barrierefreie Wohnungen, Wohnungsgrößen 56–77 m²; https://mare-pflege.de/leistungen/betreutes-wohnen?utm_source=chatgpt.com
- **Wohnungsgesellschaft Ostseebad Heringsdorf – Betreutes Wohnen**
Neue Straße 3a–d, 17419 Ahlbeck, 35 altersgerechte Wohnungen, <https://wog-kaiserbaeder.de/leistungen/>
- **Diakonie Pflegedienst – Senioren-Wohnanlage & Betreutes Wohnen**
Swinemünder Straße 57, 17406 Usedom, Barrierefreie Wohnungen
https://www.diakonie-pflegedienst.de/betreutes_wohnen.html
- **Koserow – „Wohnen und Leben im Alter e.V.“**
Vinetastraße 27, 17459 Koserow, Schätzung: ca. 30 Wohnungen

Die Wohnanlage des DRK-Kreisverbandes in Bansin verzeichnet eine Auslastung von 97%. Die Wartezeit für eine Wohnung dort beträgt derzeit 2,5 Jahre. Für das Haus liegen etwa 100 Anträge vor, 500 für alle Häuser des Kreisverbandes.

Die aktuellen Häuser auf Usedom reichen nicht aus, um den Bedarf an Altersgerechten Wohnraum für die Insel Usedom zu decken.

2.4. Bedarfsermittlung

Eine Analyse des Wohnungsmarktes zeigt:

- barrierefreie Mietwohnungen in Service-Strukturen sind auf Usedom kaum verfügbar,
- die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich¹,
- insbesondere kleinere Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte werden gesucht.
- für ältere Menschen mit größeren Wohnungen ist oft ein einfacher Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung unattraktiv, da diese meist (nur) mit höheren Kosten/Mietpreisen verbunden ist.² Dagegen zeigt unsere Erfahrung, dass der Umzug in eine altersgerechte Wohnanlage oft gerne angenommen wird, da diese mit zusätzlichem Komfort und Gemeinschaft verbunden ist.
- dem Wohnungsmarkt fehlen attraktive Wohnangebote für ältere Menschen (einzeln oder als Paar) - siehe Analyse der Marktsituation

Daher besteht ein klarer Bedarf für die geplanten rund 30 Wohnungen im 1. Bauabschnitt.

¹ Ostsee Zeitung vom 3. September 2025: Mike Speck, Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Kaiserbäder erkläre im Interview, dass eine hohe Nachfrage auf Usedom einem knappen Angebot gegenübersteht. Lange Wartelisten mit bis 250 Personen sind in seiner Gesellschaft die Regel.

² OZ vom 3.9.25: Erläuterungen durch Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Kaiserbäder

3. Projektbeschreibung „Haus Am Lerchengrund“

In Ückeritz entsteht eine neue altersgerechte Wohnanlage, die **Komfort, Sicherheit und Gemeinschaft** miteinander vereint. Das Projekt reiht sich in die bewährte Tradition der bisherigen DRK-Objekte ein und wird als langfristiges Zuhause für Seniorinnen und Senioren gestaltet.

3.1. Bauabschnitt 1 (bis Herbst 2027)

Im ersten Bauabschnitt sollen 30 barrierearme 1,5- und 2-Raum-Wohnungen entstehen. Die neuen Wohneinheiten sind geprägt durch moderne Grundrisse mit lichtdurchfluteten Räumen und verglasten Balkonen.

Eine Begegnungsstätte für soziale und kulturelle Aktivitäten, für Veranstaltungen, Treffen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung (von mehr als 200 qm) ist Bestandteil der neuen Wohnanlage. Sie ist Treffpunkt für Gemeinschaftsaktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner.

Ansprechende Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten laden zusätzlich zum Verweilen ein und bieten weiteren Raum für das Miteinander. Die Wege auf dem Gelände werden barrierefrei gestaltet.

Die Anlage wird ergänzt durch zwei Wohneinheiten, die zum einen durch den ambulanten Pflegedienst und zum anderen für Hausmeistertätigkeiten genutzt werden. Daneben werden 34 Kellerersatzräume auf dem Außengelände errichtet. Die Option eines Pflegedienstes kann hier einfach und unkompliziert integriert werden.

3.2. Bauabschnitt 2

Im zweiten Bauabschnitt wird die Wohnanlage um weitere 36 altersgerechte Wohnungen mit den gleichen Standards ergänzt. Diese werden in die im ersten Bauabschnitt entstandenen Strukturen integriert, damit eine ansprechende, einheitliche Anlage entsteht.

4. Standards und Besonderheiten

4.1. Barrierearme Bauweise

Barrierearmut ist ein zentrales Qualitätsmerkmal altersgerechten Wohnens. Sie ermöglicht es Menschen, auch bei nachlassender Mobilität oder körperlichen Einschränkungen, ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld selbstständig und sicher zu nutzen. In der Wohnanlage gibt es so schwellenlose Zugänge, breite Türen, rollstuhlgerechte Bäder, Aufzüge, die auch für den Transport von Rettungstragen geeignet sind, sowie eine kontrastreiche Gestaltung und gute Beleuchtung.

Eine barrierearme Gestaltung trägt nicht nur zur physischen Sicherheit bei, sondern stärkt auch das Gefühl von Selbstbestimmung und Teilhabe im Alltag. Damit bildet sie die

Grundlage für ein Wohnumfeld, das älteren Menschen ein hohes Maß an Lebensqualität, Komfort und Unabhängigkeit bietet.

4.2. Sicherheit und Technik

Ein modernes Hausnotrufsystem mit 24h-Erreichbarkeit und optionale Sturzerkennungssysteme sorgen zusätzlich für die Sicherheit, sodass die Bewohner lange und selbständig in ihren eigenen Vier Wänden leben können. Darüber hinaus sind digitale Assistenztechnologien in Vorbereitung.

4.3. Wohnqualität

Bewohnerinnen und Bewohner können sich auf eine hohe Wohnqualität einstellen. Dazu gehört eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards, hochwertige Materialien, ein wohnliches Ambiente sowie großzügige Fensterflächen für helle, freundliche Räume sowie verglaste Balkone.

4.4. Gemeinschaft und Teilhabe

Die Begegnungsstätte bildet das Herzstück für soziale, kulturelle und gesundheitsfördernde Angebote. Die Gemeinschaftsräume sind die Grundlage für ein geselliges Miteinander und bieten die Möglichkeit, Vereine, Initiativen und DRK-Gruppen einzubeziehen und auch ehrenamtliches Engagement zu fördern. In den Rotkreuz-Häusern sind gemeinsamer Sport, Musizieren oder Basteln fester Bestandteil des Zusammenlebens. Geplant sind außerdem regelmäßige Veranstaltungen wie gemeinsame Feste, Bewegungs- und Kulturangebote, Vorträge oder kleine Ausflüge in die Region. Dadurch wird ein aktives und soziales Miteinander gefördert.

5. Betriebs- und Servicekonzept

5.1. Grundidee

Die Mieterinnen und Mieter leben selbstständig in ihrer eigenen Wohnung und genießen zugleich Sicherheit durch das DRK im Hintergrund. Beim DRK treffen ansprechender Wohnraum, idyllische Umgebung, zahlreiche Service-Angebote, ein Ansprechpartner vor Ort, Aktivitäten in der Gemeinschaft, der Hausnotruf und bei Bedarf auch Pflege- und Betreuungsleistungen aufeinander - alles aus einer Hand und individuell nach den Wünschen der Bewohner. Diese Kombination schafft das gute Gefühl, jederzeit Hilfe in Anspruch nehmen zu können, wenn sie benötigt wird.

5.2. Grund- und Wahlleistungen

Damit Bewohnerinnen und Bewohner im Alter optimal versorgt sind, bietet das DRK verschiedene Service-Pakete an, die den Wohnraum ergänzen. Jede Wohnung wird nur in Kombination mit einem Service-Vertrag vermietet. Die Grundleistungen sind fester

Bestandteil und in der damit verbundenen Service-Pauschale enthalten. Dazu gehören der den Hausnotruf, ein fester Ansprechpartner vor Ort und die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten.

Bei Bedarf können verschiedenen Wahlleistungen (kostenpflichtig) genutzt werden. Wenn Mieterinnen und Mieter Hilfe bei der Bewältigung des Alltags benötigen, gibt es zusätzliche Service- und Hilfsdienste, wie Essen auf Rädern oder ambulante Pflegeleistungen. Gerne bietet das DRK diese durch den ambulanten DRK-Pflegedienst an. Der Ansprechpartner vor Ort hilft stets weiter und vermittelt entsprechende Dienstleister.

5.3. Kooperationen

Das DRK arbeitet in der Altersgerechten Wohnanlage eng mit regional ansässigen Ärzten, Therapeuten und Apotheken zusammen, um die Bewohnerinnen und Bewohner optimal in ihrem Alltag zu unterstützen. Das neue Objekt wird in die bestehenden, etablierten Strukturen des DRK-Kreisverbandes integriert.

5.4. Qualitätssicherung

Die Qualität der Leistungen wird durch ein etabliertes DRK-Qualitätsmanagement gesichert. Dazu gehören regelmäßige Fortbildungen, interne Audits und die Einhaltung von Datenschutz- und Dokumentationsstandards.

6. Umsetzung in zwei Abschnitten

Das Projekt soll, wie in Punkt 3 beschrieben, bewusst in zwei Phasen umgesetzt werden, um eine sichere Realisierung zu gewährleisten.

In Phase 1 werden bis zum Herbst 2027 30 Wohnungen, Begegnungsstätte und Sozialstation fertiggestellt. Das Ziel ist eine zügige Inbetriebnahme, um schnell erste Erfahrungen zu sammeln und für eine sichere Auslastung zu sorgen.

In Phase 2 wird das Gelände um 36 Wohnungen erweitert und ermöglicht so eine bedarfsgerechte Anpassung sowie eine langfristige Deckung der Nachfrage. Der zeitliche Horizont für die Phase 2 hängt darlegungsgemäß von den Erkenntnissen aus Phase 1 ab und lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genauer definieren. Eine Zeitnahe Umsetzung ist jedoch wünschenswert.

Der DRK-Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V. verfügt über erfahrene Partner für Bau, Finanzierung und Betrieb und kann so eine planmäßige Umsetzung sicherstellen.

7. Zielgruppe und Positionierung

Das Haus „Am Lerchengrund“ richtet sich an **ältere Menschen**, die ein selbstbestimmtes Leben führen möchten, dabei aber Wert auf **Sicherheit, Komfort und Gemeinschaft** legen.

7.1. Zielgruppe

Im Rahmen der Zielgruppenanalyse konnten verschiedene Zielgruppen identifiziert werden.

- **Seniorinnen und Senioren ab ca. 65 Jahren**, die ihre Wohnsituation im Alter bewusst gestalten möchten.
- **Alleinstehende und Paare**, die eine kleinere, barrierefreie Wohnung bevorzugen.
- Menschen mit einem leichten oder mittleren Unterstützungsbedarf, die auf flexible Serviceangebote zurückgreifen möchten, ohne ihre Eigenständigkeit aufzugeben.
- **Bewohnerinnen und Bewohner aus Ückeritz und der Region**, die in ihrer vertrauten Umgebung bleiben möchten.
- **Rückkehrer und Zuzügler**, die ihre Verbundenheit mit der Insel Usedom pflegen und ein dauerhaftes Zuhause suchen sowie die ostseenahe Natur genießen wollen

7.2. Abgrenzung zum Tourismus

Obwohl Ückeritz stark vom Tourismus geprägt ist, verfolgt das Projekt ausdrücklich das Ziel, **dauerhafte Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen** zu schaffen. Anders als Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze richtet sich das Konzept klar an die Wohnbevölkerung (alle Einwohner und Personen, die am maßgebenden Ort ihre alleinige Wohnung haben). Dies wird sowohl durch die bauliche Gestaltung als auch durch das Service- und Betreuungskonzept des DRK sichtbar.

Die Anlage trägt damit zur **Stärkung der sozialen Infrastruktur** bei, indem sie Einheimischen die Möglichkeit bietet, auch im Alter auf der Insel zu bleiben – anstatt aus Mangel an passendem Wohnraum in andere Regionen ziehen zu müssen. Gleichzeitig entlastet sie den angespannten lokalen Wohnungsmarkt, da die neuen Wohnungen nicht dem touristischen Angebot zugeführt werden, sondern **dauerhaftes Wohnen im Alter** sichern.

8. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem Haus „Am Lerchengrund“ entsteht in Ückeritz ein innovatives, bedarfsgerechtes Wohnprojekt für ältere Menschen.

- **Trägerkompetenz:** Das DRK OVP-HGW ist ein erfahrener und wirtschaftlich leistungsfähiger Betreiber.
- **Bedarf:** 30 Wohnungen im 1. Bauabschnitt decken die regionale Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum sicher ab. Der Bedarf wird nach momentanen Prognosen nicht mit 30 Wohnungen erschöpft sein, somit können bei bestehendem Bedarf weitere 36 WE geschaffen werden.

- **Umsetzung:** Bau in zwei Abschnitten, gesicherte Realisierbarkeit.
- **Zielgruppe:** Ältere Menschen mit dem Wunsch nach Selbstständigkeit, Sicherheit und Gemeinschaft.
- **Abgrenzung:** Klare Positionierung als Service-Wohnen – kein Ferienwohnungsbau.

Ab Herbst 2027 wird das Projekt den Bewohnerinnen und Bewohnern von Ückeritz ein Zuhause bieten, das Komfort, Sicherheit und Gemeinschaft vereint und gleichzeitig die soziale Infrastruktur der Region nachhaltig stärkt.