

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:  
GVUe-0657/19

Beschlusstitel:

Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung Seebad Ückeritz zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange, und Nachbargemeinden zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 05-2018

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
11.12.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	19.12.2019	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ückeritz beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Der Abwägungsbeschluss liegt der Beschlussvorlage bei.

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

**Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung Seebad Ückeritz**

**Nr. .... vom 19.12.2019**

**zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Sonstigen Träger  
öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf der**

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz**

**i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den  
Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz  
in der Fassung von 05-2018**

**1.**

Die zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung von 05-2018 einschl. der eingeschränkten Beteiligung zum Schalltechnischen Gutachten in der Überarbeitung von 10-2018 sowie zur Kapazitätsabstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und dem Landkreis Vorpommern – Greifswald eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz am 19.12.2019 mit folgendem Ergebnis geprüft:

**Keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht  
von:**

**Stellungnahme vom**

**I. Nachbargemeinden**

**Loddin 30.08.2018**

**Pudagla 23.07.2018**

**Heringsdorf  
(zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 von 05-2018) 28.09.2018**

**II. Vorhabenträgerin**

**Frau Petra Esser  
Ackerweg 2a  
17459 Ückeritz 10.07.2018**

## **berücksichtigt werden die Stellungnahmen von**

### **I. Landesplanungsbehörde**

#### **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern**

**Am Gorzberg**

**Haus 8**

**17489 Greifswald**

**27.09.2018/28.05.2019**

#### **Zitat Stellungnahme vom 27.09.2018:**

*„Mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ückeritz, westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend, auf einer Fläche von ca. 2 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit 30 Wohneinheiten zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Landwirtschaftsfläche aus und wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.*

*In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.06.2017 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt. Demnach sind die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)). Aus der Begründung geht hervor, dass die innerörtlichen Nachverdichtungsflächen weitestgehend ausgeschöpft sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgt (Ziel 4.1 (4) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern).*

*Zudem ist gemäß 4.2 (2) LEP M-V die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und der Haushaltsstruktur (siehe Begründung zum Programmpunkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung LEP M-V, S. 49). Den nun eingereichten Unterlagen ist keine ausreichend begründete und schlüssige Herleitung des geplanten Eigenbedarfs zu entnehmen und sie werfen einige Fragen auf. Um das o.g. Vorhaben abschließend bewerten zu können, sind die Planungsunterlagen weiter auszuführen und um folgende Anforderungen zu präzisieren:*

#### Bevölkerungsentwicklung

- *Wie erklärt sich die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre?  
Welche Gründe gibt es für das zwischenzeitliche Wachstum?*
- *Wie ist die derzeitige Bevölkerungs- und Altersstruktur der Gemeinde?  
Wie ist diese perspektivisch zu sehen?*

#### Wohngebiet

- *Für welche Zielgruppe sollen die Wohneinheiten geschaffen werden?  
Wo kommen diese Personen her?*
- *Welche Wohnformen sind vorgesehen?*

- Inwieweit ist die Gemeinde in der Lage, den Bedarf an innerörtliche Infrastruktur zu decken?

Zudem gilt es, die Belange und Sicht der Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Daher bitte ich um Zusendung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden.

**Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen kann keine abschließende raumordnerische Stellungnahme erfolgen.“**

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Aufgrund der vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 27.09.2018 erhobenen Forderungen zu ergänzenden Aussagen der Bedarfsbegründung der Wohnbauflächenausweisung wurde am 18.02.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Greifswald ein Planungsgespräch mit Vertretern des Amtes Usedom Süd und der Gemeinde Seebad Ückeritz durchgeführt.

Das vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erstellte Ergebnisprotokoll des Planungsgesprächs vom 18.02.2019 wurde durch das Amt Usedom Süd am 01.04.2019 bestätigt und der Raumordnungsbehörde eine Interessenliste von Ansiedlungswilligen übergeben.

Das Amt Usedom Süd hat mit Anschreiben vom 06.05.2019 dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern eine ergänzende Bedarfsbegründung zu den ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten zugesandt.

Das Ergebnisprotokoll des Planungsgesprächs vom 18.02.2019 und die ergänzende Bedarfsbegründung sind als **ANLAGE** der Abwägung beigefügt.

Auf Grundlage der nachgereichten ergänzenden Bedarfsbegründung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Datum vom 28.05.2019 die folgende abschließende positive Stellungnahme abgegeben:

**Zitat abschließende Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.05.2019:**

*„Mit dem o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ückeritz, westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend, auf einer Fläche von ca. 2 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit 30 Wohneinheiten zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Landwirtschaftsfläche aus und wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.*

*Der vorliegende Nachweis zum Bedarf der geplanten Wohneinheiten legt dar, dass die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau weitestgehend ausgeschöpft sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgt (Ziel 4.1 (4) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern).*

Im Plangespräch vom 18.02.2019 wurde seitens des AfRL VP empfohlen, die Satzung des Bebauungsplans Nr. 4B dahingehend anzupassen, dass gewährleistet wird, die dort geplanten 43 Wohneinheiten bezogen auf den Eigenbedarfsnachweis (für den Bebauungsplan Nr. 18) gesondert zu betrachten. Am 08.05.2019 wurde die Planungsanzeige für den Bebauungsplan Nr. 4B eingereicht, in der die Satzungsfassung dahingehend korrigiert wird, dass die dort geplanten Wohneinheiten auf besondere Personengruppen für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen beschränkt werden. Somit sind die 43 WE nicht mehr als Reserven für den individuellen Wohnungsbau zu zählen.

Mit der Neuausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 sollen Flächen für den gemeindlichen Eigenbedarf mit einer Durchmischung von individuellem Wohnbauland und Angeboten für Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen bereitgestellt werden. Der Bedarf begründet sich aufgrund des beachtlichen Anstieges der Einwohnerzahlen in den letzten Jahren. Vor allem Bürger aus der Gemeinde und des Umlandes sowie Mitarbeiter einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen sind an weiteren Wohnraum interessiert. Die gemeindlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind ausreichend, um der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung **gerecht zu werden**.

**Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz werden raumordnerisch mitgetragen.“**

In die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unter Punkt „1.3 Planungsziel“ die ergänzenden Aussagen zur Bedarfsbegründung aufgenommen und auf die abschließende raumordnerische Zustimmung vom 28.05.2019 verwiesen.

## II. Bundesbehörden

**Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund**

**24.07.2018**

### **Zitat:**

*„Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte*

### ***Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz***

*berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG)  
sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).*

*Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine  
Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von  
Bergbauberechtigungen vor.*

*Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine  
Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

In die Begründung wird unter Punkt „5.0 Nachrichtliche Hinweise“ der Verweis aufgenommen, dass durch das Vorhaben gemäß der Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 24.07.2018 keine bergbaulichen Belange betroffen sind.

### III. Landesbehörden

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V  
Munitionsbergungsdienst  
Graf-Yorck-Str. 6  
19061 Schwerin**

**25.07.2018**

#### **Zitat:**

*„Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.*

*Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.*

*Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.***

*Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.*

*Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.*

*Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.*

*Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise vorgebracht.

Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes gemäß den Absätzen 3 bis 6 werden in der Begründung unter Punkt „5.0 Nachrichtliche Hinweise“ wiedergegeben.

Ein konkretes Auskunftsersuchen ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

**Landesamt für innere Verwaltung M-V**

**Amt für Geoinformation,**

**Vermessungs- und Katasterwesen**

**Lübecker Str. 289**

**19059 Schwerin**

**09.07.2018**

**Zitat:**

*„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).“*

*Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat keine weiteren Hinweise vorgebracht.

**Landesforst M-V**

**- Anstalt öffentlichen Rechts -**

**Forstamt Neu Pudagla**

**17459 Seebad Ückeritz**

**15.08.2018**

**Zitat:**

*„Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldflächen oder Waldabstände sind nicht betroffen. Rechte Dritter werden hierdurch nicht berührt.“*



### **Abwägung Gemeindevertretung:**

In die Begründung wird unter Punkt „5.0 Nachrichtliche Hinweise“ der Verweis aufgenommen, dass durch das Vorhaben gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 15.08.2018 keine forstlichen Belange betroffen sind.

### **Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

#### **Abt. Gesundheit**

**Gertrudenstraße 11**

**18057 Rostock**

**16.08.2018 (zum Entwurf des  
Bebauungsplanes Nr. 18 von 05-2018)  
und vom 13.12.2018 (zur erneuten  
Beteiligung zum Schalltechnischen  
Gutachten in der Überarbeitung von 10-  
2018)**

### **Zitat Stellungnahme vom 16.08.2018:**

#### **„Situation:**

Die Gemeinde Seebad Ückeritz beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 18) im Norden der Ortschaft nordöstlich an die B 111 bzw. die Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund und nordwestlich an das Wohngebiet „An den Kreisichen“ angrenzend. Durch die benannten Verkehrswege kommt es im Plangebiet des B-Plans Nr. 18 zu Konflikten zwischen den Ansprüchen an die geplante Wohnnutzung und den vorherrschenden Geräuschbelastungen. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung notwendig, diese Konflikte zu lösen, um im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im oben genannten Gutachten wurden dazu Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Uns liegt das Gutachten im Rahmen der Beteiligung der Behörden, deren Belange berührt werden, vor. Die Ergebnisse sollen auf Plausibilität und die vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und Verhältnismäßigkeit geprüft werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen würden, liegen bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), deren Einhaltung aus gesundheitlichen Gründen geboten ist, liegen 4 dB(A) höher bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Die prognostizierte Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm liegt bei bis zu 65 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht. Diese Überschreitungen sind als sehr hoch anzusehen. Das Umweltbundesamt sieht einen Wert von 65 dB(A) am Tag als kurzfristigen Auslösewert für die Lärmaktionsplanung an, der dazu dienen soll, gesundheitliche Gefahren zu vermeiden. Ab diesem Wert steigt das Risiko für Herzkrankheiten durch Dauerlärmbelastung erheblich an. Der dazugehörige Nachtwert liegt bei 55 dB(A). Ab einem Immissionspegel von 45 dB(A) in der Nacht kann es bei zu Lüftungszwecken angekipptem Fenster bereits zu Schlafstörungen kommen.

Ein solcher Zustand führt bei Dauerbelastung regelmäßig zu Folgeerkrankungen. Daher sind Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Der Gutachter sieht diese Notwendigkeit, schließt aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch aus und schlägt daher passive Maßnahmen vor.

#### Bewertung:

Das Gutachten wirkt insgesamt fundiert und gewissenhaft erarbeitet. Es gibt für uns keinen ersichtlichen Grund, die Ergebnisse des Gutachtens anzuzweifeln.

Das Seebad Ückeritz ist ein Kurort im Sinne des Gesetzes über die Anerkennung als Kur- und Erholungsort in Mecklenburg-Vorpommern (Kurortgesetz). Für das hier zu beurteilende Vorhaben ist jedoch eine Bewertung nach Kurortgesetz nicht notwendig, da es sich um ein außerhalb gelegenes Wohngebiet handelt, das ausschließlich der Wohnbevölkerung und nicht den Kurgästen dienen soll (siehe Begründung zum B-Plan). Es besteht weder eine räumliche Nähe zum Kurbetrieb noch sind dem Kurbetrieb dienende Einrichtungen betroffen. Daher wird der Geltungsbereich des Kurortgesetzes nicht berührt.

Den vom Gutachter getroffenen Bewertungen der prognostizierten Geräuschbelastung durch den anliegenden Verkehr kann von uns jedoch nicht in jedem Punkt zugestimmt werden. Folgende abweichende Bewertung wird daher von uns abgegeben:

[1] Der Lärmschutz ist ein Belang unter anderen, der für die Abwägungen im Aufstellungsprozess für einen B-Plan zu beachten ist. Der Schutz der Anwohner, also die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist jedoch ein gewichtiger Aspekt, der nur durch triftige Gründe geschwächt werden sollte. Er ist **vorrangig** durch **aktiven Schallschutz** zu gewähren (siehe hierzu z. B. DIN 180051, 5.1). Nur da, wo aktiver Schallschutz nicht möglich ist oder nicht verhältnismäßig erscheint, sollte auf passiven Schallschutz zurückgegriffen werden. Eine Lösung von Lärmkonflikten durch passiven Schallschutz bedeutet nämlich nicht nur Mehrkosten für den Bauherrn, sondern auch Einschränkungen bezüglich der Nutzung. Passiver Schallschutz vermindert nämlich nicht die Belastung der Außenwohnbereiche. Daraus könnte eine Vermeidung des gesunden Aufenthaltes im Freien resultieren oder die Unmöglichkeit von natürlicher Lüftung durch das Öffnen von Fenstern.

Durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 111 werden zahlreiche Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bewirkt. Es gibt lediglich eine Parzelle, bei der die Immissionen aus dem Straßenverkehr in der Nachtzeit die Orientierungswerte einhalten. Bei 7 Parzellen sind nachts sogar die Grenzwerte überschritten, wodurch dringend zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

Die Immissionen aus dem Schienenverkehr halten an 9 Parzellen bereits die Orientierungswerte ein. Wie im Gutachten mehrfach erwähnt, kann der Straßenverkehr also als die dominante Schallquelle angesehen werden.

Der Gutachter beschreibt, dass die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes (z. B. Lärmschutzwand) als aktive Schallschutzmaßnahme nicht zielführend wäre, da hier die Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt sei. Er begründet diese Ansicht damit, dass zum vollständigen Schutz des Plangebietes eine 7 m hohe Lärmschutzwand auf der Krone des Bahndamms errichtet werden müsste (bzw. eine 5 m hohe Wand zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV). Ein solches Bauwerk wäre sicherlich nicht verhältnismäßig und vermutlich auch konstruktiv kaum möglich.

Es wäre jedoch ein Lärmschutzbauwerk denkbar, das ausschließlich die dominante Lärmquelle, den Straßenverkehr, abschirmt. Eine solche Lärmschutzwand hätte eine viel geringere Höhe, da sie direkt an die Straße gebaut werden könnte. Das Plangebiet wäre dann fast ausschließlich durch die Immissionen der Bahnstrecke belastet. Das würde voraussichtlich eine uneingeschränkte, gesunde Nutzung für 9 Parzellen garantieren. Die Außenwohnbereiche aller Parzellen blieben ohne Überschreitungen. Die Belastung würde sich am Tag durchschnittlich um etwa 7 bis 8 dB(A) und nachts um etwa 3 bis 5 dB(A) verringern. Je nach örtlicher Situation wäre eine schräg zur Straße hin geneigte Wand auf der südwestlichen Seite des Bahndamms ebenfalls denkbar.

- [2] Eine **Betrachtung der Außenbereiche** (Garten, Terrasse etc.) wurde nicht angestellt. Aushilfsweise kann hier die Immissionsbelastung für das Erdgeschoss auf einer Höhe von 2,8 m herangezogen werden (eigentlich 2 m über Außenwohnbereichen). Zur Bewertung der Belastung der Außenflächen gibt es keine vorgeschriebenen Immissionswerte, da die Einhaltung der Immissionswerte der einschlägigen Vorschriften außen an der Fassade einzuhalten sind und somit bereits ein gewisser Schutz der Außenflächen gewährleistet ist. Die DIN 18005-1 nennt für Parkanlagen, Friedhöfe und Kleingärten einen **Orientierungswert von 55 dB(A)**, der tags und nachts eingehalten werden soll. Dieser Wert ist auch aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sinnvoll, da die Lärmwirkungsforschung ab einer Belastung von 50 dB(A) von zunehmender Belästigung und ab einem Dauerschallpegel von 55 dB(A) von stark zunehmender (erheblicher) Belästigung ausgeht. Diese Beobachtung wird nicht zuletzt dadurch hervorgerufen, dass ab einem solchen Pegel die Kommunikation bereits gestört wird. Das psychische und soziale Wohlbefinden würde dadurch beeinträchtigt. Ein angenehmer und erholsamer Aufenthalt im Garten oder auf der Terrasse ist ab 55 dB(A) also kaum möglich. Erholung und Geborgenheit sind jedoch die ureigenen Zwecke der Wohnung und des dazugehörigen Außenwohnbereiches sowie für die Gesunderhaltung des Menschen unabdingbar.

Höchstens sollte der hier anzusetzende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Tageszeitraum von 59 dB(A) erreicht werden.

Betrachtet man die Belastung aus dem Gesamtverkehr (Straße + Schiene), so sind diese gesunden Wohnverhältnisse (maximal 55 dB(A)) nur auf den Parzellen 6 bis 14 (9 von 18 Parzellen) gegeben. Nimmt man nur die Immissionen des Straßenverkehrs kommt Parzelle 5 hinzu. Alleine durch den Schienenverkehr wird keine der geplanten Parzellen mit 55 dB(A) belastet. Die dominante Schallquelle ist also auch hierbei der Straßenverkehr der nahen B 111.

- [3] Als **Lärmabgewandte Gebäudeseite** nach DIN 4109 muss die der Lärmquelle gegenüber liegende Fassade angesehen werden. Eine senkrecht zu einer Linienquelle (Straße) gelegene Fassade ist teilweise der Quelle zugewandt.

Eine Abstufung in dem Sinne, dass bei offener Bebauung 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen 10 dB(A) vom maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche abgezogen werden können, würde für senkrecht zur Straße gelegene Fassaden keinen Sinn ergeben. Der folgende vom Gutachten vorgeschlagene und in den B-Plan übernommene Satz ist daher nicht verständlich: „Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.“ Der vorstehende Absatz ist in sich schlüssig und benötigt keine derartigen Ergänzungen. Die Wörter „soweit möglich“ und „vorrangig“ eröffnen bereits den Spielraum für Ausnahmen.

- [4] Zur Festsetzung im B-Plan wurde vom Gutachten außerdem folgender Satz im Abschnitt „Schutz von Außenwohnbereichen“ vorgeschlagen: „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 verfügt, nur in baulich geschlossener Ausführung (z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig.“ Der Satz ist verwirrend konstruiert und inhaltlich fragwürdig. Empfohlen wird den mittleren Halbsatz von „und“ bis „verfügt“ wegzulassen. Es bliebe der Satz: „Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt, nur in baulich geschlossener Ausführung (z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig.“ Im Falle einer Lärmschutzwand entlang der B 111 könnte der gesamte Absatz wegfallen.

#### Fazit:

An den geplanten Baugrundstücken im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 ist die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm sehr hoch. Es müssen Schutzmaßnahmen festgesetzt werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen sind möglich, um den Lärmkonflikt zu lösen. Unserer Meinung nach sind jedoch Abwägungsfehler aufgetreten.

Die Qualität der Außenbereiche ist nicht mit in die Abwägung einbezogen worden und es bestehen u. U. noch nicht berücksichtigte Möglichkeiten zum aktiven Lärmschutz.

Wir empfehlen, dass noch einmal geprüft wird, ob eine Lärmschutzwand direkt in der Nähe der Bundesstraße B 111 oder als „überhängende“, zur Straße hin gekippte Wand am Bahndamm möglich wäre. Zumindest der im Plangebiet dominante Straßenlärm könnte auf diese Weise minimiert werden. Durch diese Maßnahme wäre eine Verbesserung der allgemeinen Immissionsbelastung von durchschnittlich etwa 7 bis 8 dB(A) am Tag und etwa 3 bis 5 dB(A) in der Nacht möglich. Die verbleibenden Überschreitungen könnten dann über passive Maßnahmen realisiert werden. In den Außenbereichen wären dann im gesamten Bereich keine Überschreitungen mehr vorhanden.

### **Zitat Stellungnahme vom 13.12.2018 zum Schalltechnischen Gutachten in der Überarbeitung von 10-2018:**

#### „Situation:

Die Gemeinde Seebad Ückeritz beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 18) im Norden der Ortschaft nordöstlich an die B 111 bzw. die Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund und nordwestlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend. Durch die benannten Verkehrswege kommt es im Plangebiet des B-Plans Nr. 18 zu Konflikten zwischen den Ansprüchen an die geplante Wohnnutzung und den vorherrschenden Geräuschbelastungen. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung notwendig, diese Konflikte zu lösen, um im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Das oben genannte Gutachten ist die überarbeitete Variante des ersten Gutachtens, das bezüglich der Schallimmissionsbelastung des Plangebietes erstellt wurde. Uns lagen beide Gutachten im Rahmen der Beteiligung der Behörden, deren Belange berührt werden, vor. Zu dem ersten Gutachten wurden von unserer Seite einige Punkte angemerkt, die noch offen waren bzw. noch einmal geprüft werden sollten. Das jetzt vorliegende Gutachten versucht die offenen Punkte klar zu stellen und ergänzt fehlende Aspekte. Die neuen Untersuchungen und Berechnungsergebnisse werden im Folgenden näher betrachtet und aus unserer Sicht bewertet.

#### Bewertung:

Die Orientierungswerte der **DIN 18005**, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen würden, liegen für allgemeine Wohngebiete bei **55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht**. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - **16. BImSchV**), deren Einhaltung aus gesundheitlichen Gründen geboten ist, liegen 4 dB(A) höher bei **59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht**. Diese beiden Leitlinien können für die Bauleitplanung als Abwägungsspielraum dienen. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind anzustreben, die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV sind möglichst sicherzustellen.

Die „**Schwelle der Gesundheitsgefahr**“, welche in keinem Fall überschritten werden darf, liegt laut höchstrichterlichem Urteil bei etwa **70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht** („... in Übereinstimmung mit der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung und "wohl auch" mit den Ergebnissen der "gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforscher" sei festzustellen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tag/Nachtwerten von etwa 70/60 dB (A) liege." Zitat: BVerwG; Urteil vom 23. April 1997 - 11 A 17/96 -; juris.de; RN 29).

Quelle	Pegel, Tag	Pegel, Nacht	Einordnung
DIN 18005	55	45	für Gebietskategorie zu erwartendes Niveau
16. BImSchV	59	49	Maximalwert für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Urteil BVerwG	70	60	absolute Obergrenze

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sollen also, wenn möglich, eingehalten werden. Eine Überschreitung dieser Werte innerhalb eines Abwägungsspielraumes bis zu den Grenzwerten der 16. BImSchV kann städtebaulich begründet, hingenommen werden. Sprechen gewichtige Belange dafür, eine Bauleitplanung trotz der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV aufzustellen, kann dies, gut begründet und nach Ausschöpfung der verhältnismäßigen Maßnahmen zur Besserung der Immissionssituation, ebenfalls noch abwägungsfehlerfrei sein. Der Immissionsschutz ist insoweit nur ein Belang unter anderen, der jedoch umso gewichtiger wird, je höher die Immissionsbelastungen sind.

Die **prognostizierte Immissionsbelastung** durch den Verkehrslärm liegt nach den neusten Berechnungen bei bis zu **64 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht** (beim Verkehrslärm wird auf volle Dezibel aufgerundet). Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden also um bis zu 5 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Diese Überschreitungen sind als sehr hoch anzusehen. Der Nachtwert liegt nur 2 dB(A) unterhalb der „Schwelle der Gesundheitsgefahr“. Das Umweltbundesamt empfiehlt einen Wert von 65 dB(A) am Tag als kurzfristigen Auslösewert für die Lärmaktionsplanung, der dazu dienen soll, gesundheitliche Gefahren zu vermeiden. Ab diesem Wert steigt das Risiko für Herzkrankheiten durch Dauerlärmbelastung erheblich an. Der dazugehörige Nachtwert, welcher ebenfalls mit erhöhten gesundheitlichen Risiken einhergeht, liegt bei 55 dB(A). Ab einem Immissionspegel von 45 dB(A) in der Nacht kann es bei zu Lüftungszwecken teilgeöffnetem (angekipptem) Fenster bereits zu Schlafstörungen kommen. Ein solcher Zustand führt bei Dauerbelastung regelmäßig zu Folgeerkrankungen. Daher sind Maßnahmen zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Für die **Betrachtung der Außenwohnbereiche** (Garten, Terrasse etc. auf Geländeneiveau) wurde die Immissionsbelastung in 2 m über der Grundstücksfläche berechnet. Zur Bewertung der Belastung der Außenflächen gibt es keine vorgeschriebenen Immissionswerte, da die Einhaltung der Immissionswerte der einschlägigen Vorschriften außen an der Fassade einzuhalten sind und somit bereits ein gewisser Schutz der Außenflächen gewährleistet ist. Die DIN 18005-1 nennt für Parkanlagen, Friedhöfe und Kleingärten einen **Orientierungswert von 55 dB(A)**, der tags und nachts eingehalten werden soll.

Dieser Wert ist auch aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sinnvoll, da die Lärmwirkungsforschung ab einer Belastung von 50 dB(A) von zunehmender Belästigung und ab einem Dauerschallpegel von 55 dB(A) von stark zunehmender (erheblicher) Belästigung ausgeht. Diese Beobachtung wird nicht zuletzt dadurch hervorgerufen, dass ab einem solchen Pegel die Kommunikation bereits gestört wird. Das psychische und soziale Wohlbefinden würde dadurch beeinträchtigt. Ein angenehmer und erholsamer Aufenthalt im Garten oder auf der Terrasse ist ab 55 dB(A) also kaum möglich. Erholung und Geborgenheit sind jedoch die ureigenen Zwecke der Wohnung und des dazugehörigen Außenwohnbereiches sowie für die Gesunderhaltung des Menschen unabdingbar. Höchstens sollte der hier anzusetzende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für den Tageszeitraum von 59 dB(A) erreicht werden.

Betrachtet man die **Belastung der Außenwohnbereiche** aus dem Gesamtverkehr (Straße + Schiene), so sind diese gesunden Wohnverhältnisse (maximal 55 dB(A)) fast im gesamten Planbereich gegeben. Nur auf den Parzellen 1 und 18 kommt es auf dem ganzen Grundstück zu Überschreitungen. Auf den Parzellen 2 und 17 überschreiten die Beurteilungspegel nur teilweise die 55 dB(A). Der Tageswert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird vermutlich (anhand der Rasterlärmkarte in Anlage A3.3.3 abgeschätzt) nur im äußersten Norden der Parzelle 18 erreicht.

#### Maßnahmen:

Der Gutachter erkennt die Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen, schließt aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) jedoch als unverhältnismäßig (kaum realisierbar und/oder zu hohe Kosten) aus und schlägt daher passive Maßnahmen vor. Aufgrund der Tatsache, dass im Außenwohnbereich auf Niveau der Grundstücksgelände der empfohlene Orientierungswert von 55 dB(A) größtenteils eingehalten wird, eröffnet sich aus unserer Sicht die Möglichkeit für den Rückgriff auf passive Schallschutzmaßnahmen. Es werden die „Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan“ (Kapitel 9 des Gutachtens) kommentiert:

Die geplanten Festlegungen im B-Plan zur Grundrissgestaltung sind prinzipiell geeignet. Der Vorschlag im Anschreiben des Bauamtes (Frau Pfitzmann) vom 20.11.2018 zu den Änderungen durch unsere Stellungnahme und das neue Gutachten, dass im Text definiert wird, was als lärmabgewandte Seite gilt, wird sehr begrüßt.

Lediglich die Festsetzung zu den Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, sollten noch einmal angepasst werden. Die jetzige Formulierung legt nahe, dass für jeden schutzbedürftigen Raum immer ein zumindest zum Teil zu öffnendes Fenster vorhanden sein muss und während der Nacht bei teilgeöffnetem Fenster ein Pegel von 30 dB(A) im Raum eingehalten werden muss. Es kann hier aber dem Bauherrn überlassen werden, ob ein zu öffnendes Fenster existiert. **Eine Festlegung, dass auch unter Gewährleistung von ausreichend Frischluftzufuhr der Wert von 30 dB(A) im Innenraum in der Nacht eingehalten werden muss, würde genügen.**

Ein Nachweis ist entsprechend mit dem Bauantrag einzureichen. Es wäre nämlich in den Parzellen 1 und 18, in denen die Fassaden hoch belastet sind, kaum umsetzbar, die genannten Pegel bei teilgeöffnetem Fenster einzuhalten. Hier muss es dem Bauherrn ermöglicht werden, schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Innenpegel von 30 dB(A) garantieren während ausreichend Frischluft zugeführt wird, ohne das Fenster zu öffnen.

Die in Kapitel 9 des Gutachtens vorgeschlagenen Festlegungen in den unten aufgeführten Themenbereichen sind **für die Übernahme in den B-Plan geeignet:**

- **Passiven Schallschutz**
- **Belüftung schutzbedürftiger Räume**
- **Schutz von Außenbereichen**

Als **zusätzliche Maßnahme** sollte dringend noch einmal geprüft werden, ob ein Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit auf der B 111 von 100 auf 70 km/h möglich wäre. Eine solche Maßnahme müsste mindestens 300 m vor dem Ortsschild beginnen. Ebenfalls wäre eine Verlegung des Ortsschildes bis vor den Geltungsbereich des B-Plans aus unserer Sicht eine gute Möglichkeit, den Verkehr zu beruhigen.

#### Fazit:

Inwieweit die getroffene Abwägungsentscheidung gerecht ist, kann von uns nicht entschieden werden. Die angestellte Abwägung kam zuletzt zu dem Ergebnis, dass ein aktiver Lärmschutz für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes an den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz nicht verhältnismäßig wäre. Es wird daher auf passiven Schallschutz abgestellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die oben diskutierten Festlegungen im B-Plan bezüglich des passiven Schallschutzes sind weitestgehend dazu geeignet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Lediglich bei den Festlegungen zur Grundrissgestaltung hatten wir noch Anmerkungen. **Unter den Voraussetzungen, dass die Berechnungen korrekt sind und die besprochenen Festlegungen für passiven Schallschutz in den B-Plan übernommen werden, spricht aus Sicht des öffentlichen Gesundheitsdienstes nichts mehr gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Seebad Ückeritz.**



*Zusätzlich wird jedoch empfohlen, eingehend zu prüfen, ob eine Verkehrsberuhigung für mindestens 300 m vor dem Ortsschild durch Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h möglich ist. Auch ein Vorverlegen des Ortsschilds wäre aus Sicht des Immissionsschutzes ein gutes Mittel zur Verkehrsberuhigung.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Vorbemerkung:

Die vom Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Gesundheit, im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 18 vorgebrachten Stellungnahmen wurden auch in die Abwägung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt, um die abschließende Konfliktbewältigung der immissionsschutzrechtlichen Belange transparent darzustellen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 in der Fassung von 05-2018 hat das Gesundheitsamt des LK VG zur fachlichen Beurteilung des Schalltechnischen Gutachtens das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern einbezogen.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom 16.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben, in der Hinweise zu den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen und die Überprüfung der Möglichkeit der Anlage einer Lärmschutzwand an der B 111 vorgebracht wurden.

Die Stellungnahme wurde dem Gutachter, Büro Kohlen & Wendlandt, mit der Bitte um Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens übergeben.

Im Zuge der Durchführung erweiterter schalltechnischer Berechnungen stellte der Gutachter fest, dass der Höhenbezug der Straße im Berechnungsmodell nicht korrekt war. Die Emissionsquelle B111 lag im Rechenmodell ca.3m oberhalb des tatsächlichen Geländeneiveaus. Infolge der nicht korrekten Höhenlage wurde der Bahndamm für das Plangebiet nicht als Hindernis wirksam, womit die Schallimmission innerhalb des Plangebietes, insbesondere für die unter Bahndammniveau gelegenen Geschossebenen (EG, 1.OG) zu hoch bestimmt wurde.

Mit der vorgelegten überarbeiteten Gutachtenfassung von 10-2018 wurde der Fehler korrigiert.

Im Zuge der Gutachtenüberarbeitung wurden die Hinweise der LaGuS-Stellungnahme vom 16.08.2018 wie folgt berücksichtigt:

zu [1]

Infolge der fehlerhaften Höhenlage der B111 wurde die Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Plangebietes und damit auch ihr Einfluss auf das Gesamtgeräusch Verkehr (Straße + Schiene) zu hoch bestimmt. Die Gesamtgeräuschimmission wurde mit der Oktoberfassung neu berechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden neu bewertet.

Neben den bereits diskutierten aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der B-Plan-Westgrenze und auf dem Bahndamm wurde zusätzlich ein straßennahes Lärmschutzbauwerk an der B111 berücksichtigt. Die Wirkung des Lärmschutzbauwerkes und die Kosten wurden unter Pkt. 8, S.11 ff. dargestellt. Die grafische Darstellung (Raster, Schnitt, Einzelpunkte) ist Bestandteil der Anlagen A3.7.1 und A3.7.2.

Im Interesse einer übersichtlichen Darstellung aller untersuchten Lärmschutzmaßnahmen wurde das Gutachten zusätzlich durch eine Maßnahmenübersicht ergänzt (siehe Gutachten Pkt.8, Seite 14 ff.).

zu [2]

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche in h=2 m bezogen auf GOK wurde eine zusätzliche Rasterdarstellung in das Gutachten aufgenommen (Anlage A3.3.3)

zu [3]

Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wurde Pkt. 9/ Grundrissgestaltung (Seite 15 ff.) wie folgt präzisiert:

"... Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B111 und Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund 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 eine Fassade, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist.

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 bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird...."

zu [4]

Die Änderung der Formulierung zum Schutz von Außenwohnbereichen wurde gemäß Vorschlag des LaGuS in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18 präzisiert.

Resümee:

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Grundrissgestaltung (Lärmabgewandte Raumorientierung) und die passiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 13 des Bebauungsplanes Nr. 18 beibehalten und berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Bau einer Lärmschutzwand wird entsprechend der abwägenden Diskussion nicht in Betracht gezogen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis V wurde gemäß Lageplan 3.5 des Gutachters in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 18 präzisiert.

Das überarbeitete Schalltechnische Gutachten von 10-2018 wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung den betroffenen Behörden

- Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern und
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

mit der Bitte um abschließende Stellungnahme vorgelegt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt, hat keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 18.12.2018 dem geänderten Schalltechnischen Gutachten von 10-2018 zugestimmt.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hat mit der oben zitierten Stellungnahme vom 13.12.2018 keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht, wenn die Festlegungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen beachtet werden. Die Anregung gemäß Abschnitt „Maßnahmen“, 2. Absatz, wird aufgenommen und im Bebauungsplan Nr. 18 die Festsetzungen im Text (Teil B) I. Punkt „13. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ in Absatz „(1) Grundrissgestaltung“ wie folgt ergänzt (Fettdruck):

(1)

**Grundrissgestaltung**

*Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B111 und Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund 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.*

**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.**

Die abschließende Bewältigung der Immissionsproblematik ist in der Begründung unter Punkt „4.2 Lärmimmissionen untersetzt durch eine schalltechnische Untersuchung“ fortzuschreiben.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch die Vorhabenträgerin zu gewährleistenden passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen.

Der Hinweis hinsichtlich der Möglichkeit einer Verkehrsberuhigung für mindestens 300 m vor dem Ortsschild durch Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h wird zur Kenntnis genommen und die Machbarkeit im Rahmen künftiger Konsultationen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz erörtert.

**Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**

**Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit**

**Frankendamm 17**

**18439 Stralsund**

**11.12.2018**

**(zur erneuten Beteiligung zum Schalltechnischen Gutachten in der Überarbeitung von 10-2018)**

**Zitat:**

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan derzeit keine Bedenken gibt.“

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

In die Begründung wird unter Punkt „5.0 Nachrichtliche Hinweise“ der Hinweis gemäß Absatz 2 der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit vom 11.12.2018 aufgenommen.

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**  
**Badenstr. 18**  
**17439 Stralsund**

**07.08.2018**  
**und vom 18.12.2018 (zur erneuten**  
**Beteiligung zum überarbeiteten Schall-**  
**technischen Gutachten von 10-2018)**

**Zitat Stellungnahme vom 07.08.2018:**

*„Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.*

*Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht vorbehaltlich der Stellungnahme des LUNG keine Bedenken und Hinweise.*

**Zitat Stellungnahme vom 18.12.2018:**

*„Bei Festlegung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen aus dem o. g. Gutachten bestehen zur o. a. Planungsabsicht aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken und Hinweise. Das vorgelegte Schalltechnische Gutachten der Kohlen & Wendlandt GbR (Bericht Nr. GP1226/18) vom Oktober 2018 ist plausibel und nachvollziehbar.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

In der Begründung wird unter Punkt „4.2 Lärmimmissionen untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung“ vermerkt, dass durch das Vorhaben gemäß den Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 07.08.2018 und vom 18.12.2018 hinsichtlich des Immissionsschutz- und Abfallrechts keine Bedenken und Hinweise bestehen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass zur Lösung des Verkehrslärmkonfliktes durch die Bundesstraße 111 und die Usedomer Bäderbahn Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern wurde das Schalltechnische Gutachten, zuletzt in der Überarbeitung von 10-2018, zur Beurteilung übergeben.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hat mit der Stellungnahme vom 13.12.2018 den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens und den Festlegungen für passiven Schallschutz abschließend zugestimmt.

#### **IV. Landkreis Vorpommern - Greifswald**

**Amt für Bau und Naturschutz  
SG Bauleitplanung/Denkmalenschutz  
Leipziger Allee 26  
17389 Anklam**

**20.08.2018/27.08.2018/17.09.2018  
und vom 04.06.2019/12.11.2019 (im  
Rahmen der erneuten Beteiligung zu den  
Bedenken der Bedarfsbegründung)/**

#### **Zitat Stellungnahme vom 20.08.2018/27.08.2018/17.09.2018:**

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- *Anschreiben Amt Usedom-Süd, Gemeinde Ückeritz vom 06.07.2018 (Eingangsdatum 16.07.2018)*
- *Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 05/2018*
- *Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von 05/2018*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 05/2018*
- *Schalltechnisches Gutachten vom 24.04.2018*

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

#### **1. Gesundheitsamt**

##### **1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 27.08.2018)

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg- Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

#### **Allgemeine Angaben:**

→ Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend, südwestlich grenzt die Bahnstrecke Wolgast-Swinemünde

→ Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, geplant ist die Ausweisung von Grundstücken zur Errichtung von zweigeschossigen Wohnbebauungen, auf 4 Grundstücken sollen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 4 Wohnungen zugelassen (Gesamtkapazität maximal 30 Wohneinheiten, nur Dauerwohnungen - Ferienwohnungen ausgeschlossen) werden.

**Das Gesundheitsamt Vorpommern Greifswald hat zur fachlichen Beurteilung des Umweltberichtes (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.18 vom 24.4.2018) für das benannte Vorhaben im Weiteren das Landesamt für Gesundheit und Soziales Abteilung Gesundheit Dezernat Umwelthygiene und Umweltmedizin mit einbezogen. (siehe Anlage)**

**Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:**

#### Trinkwasserschutz/Trinkwasser

Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

#### Schallimmission

An den geplanten Baugrundstücken im Geltungsbereich des B-Plans Nr.18 ist die Immissionsbelastung durch Verkehrslärm sehr hoch.

**Es müssen Schutzmaßnahmen festgesetzt werden, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. ( siehe Stellungnahme vom Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V)**

## **2. Amt für Bau und Naturschutz**

### **2.1. SG Bauordnung**

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

### **2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**

#### **2.2.1. SB Bauleitplanung**

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 geändert, jedoch im Parallelverfahren geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht.
3. Der Gemeinde Ückeritz ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden; damit sind die Planungen auf den Eigenbedarf auszurichten. Mit der vorliegenden Planung sollen Möglichkeiten für die Errichtung von weiteren 33 Dauerwohnungen eröffnet werden.

Mit der rechtsverbindlich gewordenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke" sind bereits die Voraussetzungen geschaffen worden, 43 zusätzliche Wohneinheiten (WE) zu errichten. Entgegen den Aussagen in der Begründung Punkt 1.1 Buchstabe C. (Seite 6) dienen die 43 Wohneinheiten keinen besonderen Personengruppen, denn eine Beschränkung der Wohnungen für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. **Damit ist der zusätzliche Bedarf an weiteren 33 Wohneinheiten nicht begründet.**

4. Auf der Planunterlage sind jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung anzugeben.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

**Zitat Stellungnahme Sachbereich Bauleitplanung vom 04.06.2019:  
(im Rahmen der erneuten Beteiligung zu den Bedenken der  
Bedarfsbegründung)**

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd, Bauamt vom 29.04.2019 ? (Eingangdatum 03.06.2019)
- Schreiben des Amtes Usedom-Süd an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit geänderter Bedarfsbegründung vom 06.05.2019
- Landesplanerische Stellungnahme vom 28.05.2019
- Aufstellungsbeschluss über 1. Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz vom 28.03.2019

**1. Amt für Bau und Naturschutz**

**1.1. SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz**

**1.1.1. SB Bauleitplanung**

Die mit Schreiben vom 06.05.2019 für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erarbeitete Bedarfsbegründung ist schlüssig und nachvollziehbar. Auch die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke" und der damit verbundenen Beschränkung der geplanten Wohneinheiten auf besondere Personengruppen für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen wird ausdrücklich befürwortet.

Jedoch erzielt der jetzige Planungsstand (es ist bisher nur die Planungsanzeige erfolgt, es gibt noch keinen Entwurf der Änderung mit entsprechender Festsetzung der e.g. Beschränkung und es liegt damit keine Rechtskraft vor) keinerlei Bindungs- und Rechtswirkung. Daran ändert auch die positive Landesplanerische Stellungnahme vom 28.05.2019 nichts.



**Diese Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung (eine 1. Änderung der 5. Änderung ist nicht möglich) des Bebauungsplanes Nr. 4B ist jedoch Voraussetzung, um eine geänderte abschließende Stellungnahme abgeben zu können und damit das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ bzw. die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes abzuschließen.**

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der vom Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.
3. Geänderte Planunterlagen sind nicht eingereicht worden und konnten damit auch nicht beurteilt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eine wesentliche Aufgabe einer Begründung auch darin besteht, das Aufstellungsverfahren und den Abwägungsprozess darzustellen. Insofern ist die Begründung ständig fortzuschreiben.“

**Zitat abschließende positive Stellungnahme Sachbereich Bauleitplanung vom 12.11.2019:**

**(im Rahmen der erneuten Beteiligung zu den Bedenken der Bedarfsbegründung)**

„Mit den Schreiben des Amtes Usedom-Süd vom 05.11.2019 und 12.11.2019 (per E-Mail) wurde nachgewiesen, dass seitens der Nachbargemeinden Loddin, Pudagla, Ostseebad Heringsdorf und Zinnowitz keine Einwände zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz und den damit geplanten Wohnkapazitäten bestehen.

Mit diesem Schreiben erfolgt deshalb eine Änderung der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 04.06.2019 für das Amt für Bau und Naturschutz, Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz, Sachbereich Bauleitplanung.

Auf die Forderung des Nachweises der Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ als Voraussetzung, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ abzuschließen, wird verzichtet.“

### 2.2.2. SB Bodendenkmalpflege

Es liegen keine Informationen zu bekannten Bodendenkmalen vor; Funde sind jedoch möglich. 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. Die Hinweise werden mitgetragen.

### 2.2.3. SB Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

## **2.3. SG Naturschutz**

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 17.09.2018)

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Planung zur 7.Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634) durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

### **Hinweis:**

Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist.

### **Umweltbericht**

Der vorgelegte Umweltbericht wird bestätigt.

### **AFB**

Die Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden bestätigt. Die ausgewiesenen Maßnahmen zur Verhinderung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb des Bebauungsplangebietes sind rechtlich zu sichern.

## **3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### **3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### 3.1.1. SB Abfallwirtschaft

Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

### 3.1.2. SB Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

### 3.1.3. SB Immissionsschutz

Hinsichtlich der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Schallimmissionen sind die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde im o.g. B-Plan berücksichtigt.

Weiterhin sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### **3.2. SG Wasserwirtschaft**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

(Ansprechpartner: Herr Wegener, 03834-8760 3260)

Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)

(Ansprechpartner: Herr D. Krüger, 03834-8760 3272)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.  
(A)

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.  
(A) Hilfsweise ist vom zuständigen WBV vorab eine Stellungnahme einzuholen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (Kastenrigole) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (H)

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn zweifach einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N EPSG 5650 anzugeben.

Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:

1. Übersichtsplan (M 1:10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle
2. Ausführung des Einlaufbauwerkes
3. Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers (DWA-A 138 ist zu beachten!)

Vor Einleitung in das Grundwasser ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen. (Ansprechpartner: Herr D. Krüger, 03834-8760 3272)

#### **4. Straßenverkehrsamt**

##### **4.1. SG Verkehrsstelle**

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu.

Grundsätzlich bestehen zur 7. Änderung des FNP der Gemeinde Ückeritz (i.V.m. der Aufstellung des B-Planes Nr. 18) keine Einwände, wenn:

- die Verkehrs- und Mediienerschließung gewährleistet ist.“

##### **Zitat Stellungnahme Sachbereich Bauleitplanung vom 04.06.2019:**

(im Rahmen der erneuten Beteiligung zu den Bedenken der Bedarfsbegründung)

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd, Bauamt vom 29.04.2019 (Eingangdatum 03.06.2019)

- Schreiben des Amtes Usedom-Süd an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit geänderter Bedarfsbegründung vom 06.05.2019
- Landesplanerische Stellungnahme vom 28.05.2019
- Aufstellungsbeschluss über 1. Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz vom 28.03.2019

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

## **1. Amt für Bau und Naturschutz**

### **1.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**

#### **1.1.1. SB Bauleitplanung**

Die mit Schreiben vom 06.05.2019 für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erarbeitete Bedarfsbegründung ist schlüssig und nachvollziehbar. Auch die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ und der damit verbundenen Beschränkung der geplanten Wohneinheiten auf besondere Personengruppen für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen wird ausdrücklich befürwortet.

Jedoch erzielt der jetzige Planungsstand (es ist bisher nur die Planungsanzeige erfolgt, es gibt noch keinen Entwurf der Änderung mit entsprechender Festsetzung der e.g. Beschränkung und es liegt damit keine Rechtskraft vor) keinerlei Bindungs- und Rechtswirkung. Daran ändert auch die positive Landesplanerische Stellungnahme vom 28.05.2019 nichts.

**Diese Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung (eine 1. Änderung der 5. Änderung ist nicht möglich) des Bebauungsplanes Nr. 4B ist jedoch Voraussetzung, um eine geänderte abschließende Stellungnahme abgeben zu können und damit das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ bzw. die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes abzuschließen.**

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren geändert.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der vom Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

3. *Geänderte Planunterlagen sind nicht eingereicht worden und konnten damit auch nicht beurteilt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eine wesentliche Aufgabe einer Begründung auch darin besteht, das Aufstellungsverfahren und den Abwägungsprozess darzustellen. Insofern ist die Begründung ständig fortzuschreiben.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

#### **Zu 1. Gesundheitsamt**

##### **1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

###### Zu Trinkwasserschutz/Trinkwasser

Die Hinweise werden berücksichtigt und in der Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Mediienschließung“ ergänzt.

###### Zu Schallimmission

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass zur Lösung des Verkehrslärmkonfliktes durch die Bundesstraße 111 und die Usedomer Bäderbahn Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern wurde das Schalltechnische Gutachten, zuletzt in der Überarbeitung von 10-2018, zur Beurteilung übergeben.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (Stellungnahme vom 13.12.2018) und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 18.12.2018) haben den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens und den Festlegungen für passiven Schallschutz abschließend zugestimmt.

Die abschließende Bewältigung der Immissionsproblematik ist in der Begründung unter Punkt „4.2 Lärmimmissionen untersetzt durch eine schalltechnische Untersuchung“ fortzuschreiben.

#### **Zu 2. Amt für Bau und Naturschutz**

##### **2.1 Sachgebiet Bauordnung**

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

## **2.2 Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz**

### **2.2.1 Sachbereich Bauleitplanung**

Zu 1. und 2.:

Die Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 18 an die Gemeindeentwicklung erfolgt im Rahmen der Parallelaufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden beim Abschluss der Planverfahren beachtet.

Zu 3.:

In der Stellungnahme vom 20.08.2018 hat der Sachbereich Bauleitplanung dargelegt, dass der zusätzliche Bedarf an weiteren 33 Wohneinheiten noch nicht begründet wurde.

Mit Schreiben des Amtes Usedom Süd vom 29.05.2019 an den Landkreis Vorpommern – Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, wurden eine ergänzte Bedarfsbegründung, die abschließende positive Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.05.2019 und die Bekanntmachung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Kavelstücke“ übergeben.

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, vom 04.06.2019 wurde dargelegt, dass eine abschließende positive Stellungnahme erst erteilt werden kann, wenn die Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B mit den Regelungen für betriebsbezogenes Wohnen nachgewiesen werden kann.

**Die Bedenken des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, konnten mit der abschließenden positiven Stellungnahme vom 04.06.2019 ausgeräumt werden, da nachgewiesen wurde, dass seitens der Nachbargemeinden Loddin, Pudagla, Ostseebad Heringsdorf und des angrenzenden Grundzentrums Zinnowitz keine Einwände Bebauungsplan Nr. 18 und den damit geplanten Wohnkapazitäten bestehen.**

**Auf die Forderung des Nachweises der Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ als Voraussetzung, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ abzuschließen, wurde verzichtet.**

Zu 4.:

Auf der Planunterlage sind die jeweils angewendeten Fassungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zu 5.:

Die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Rechtsbestimmungen wurde nachgewiesen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der abschließenden Stellungnahme vom 28.05.2019 dem Vorhaben zugestimmt.

### 2.2.2 SB Bodendenkmalpflege

und

### 2.2.3 SB Baudenkmalpflege

In der Begründung unter Punkt „4.4 Denkmalschutz“ und im Umweltbericht wurden die Belange des Denkmalschutzes umfassend dargestellt.



## **2.3 Sachgebiet Naturschutz**

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde bestätigt, so dass sich daraus kein Abwägungserfordernis ergibt. Das Schutzgut Fläche, welches nach Änderung des BauGB und des UVPG als zusätzliches Schutzgut zu bewerten ist, wurde ergänzend in den Umweltbericht eingestellt.

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die in dem Gutachten vorgegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen 1 und 2) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Text (Teil B) Punkt III, übernommen.

Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die Feldlerche (CEF 1) und um die Anlage einer Trockenmauer mit vorgelagerter extensiver Wiese zur Sicherung der Populationen der Zauneidechsen (CEF 2).

#### CEF-Maßnahme 1:

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde hinsichtlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Besiedlungsbedingungen für die im Plangebiet und im Nahbereich vorkommende Feldlerche überarbeitet. Als CEF-Maßnahme 1 ist die Extensivierung einer streifenförmigen Grünlandfläche auf den Flurstücken **275 und 276** in der Flur 3 der Gemarkung Ückeritz festgesetzt. Die CEF-Maßnahme 2 ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) dauerhaft gesichert.

#### CEF-Maßnahme 2:

Die Umsetzung der Trockenmauer sowie die Anlage der vorgelagerten Extensivwiese sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen. Die zeitliche Vorgabe wurde ergänzend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 aufgenommen. Für die Trockenmauer ist eine Ausführungsplanung vorzulegen. Die Gemeinde als zukünftiger Eigentümer des Flurstückes 430 erteilt schon jetzt die Zustimmung zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (Untere Naturschutzbehörde).

Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen 1 und 2 und die Gewährleistung der dauerhaften Funktionalität der Maßnahmen sind zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Vorhabenträgerin zum Bebauungsplan Nr. 18 fixiert.

### **Zu 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

#### **3.1. Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

##### 3.1.1. Sachbereich Abfallwirtschaft

und

##### 3.1.2. Sachbereich Bodenschutz

und

##### 3.1.3. Sachbereich Immissionsschutz

Die allgemeingültigen Auflagen der Sachbereiche Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „5.0 *Nachrichtliche Hinweise*“ fortgeschrieben.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in der verbindlichen und in der vorbereitenden Bauleitplanung in den Planteilen umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders im Bebauungsplan Nr. 18 in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.

Zu den aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

#### **3.2. Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Die Auflagen und Hinweise des Sachgebietes Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die gegenüber der Stellungnahme vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige zusätzlich vorgebrachten Hinweise gemäß den Absätzen 7, 9 und 10, werden in der Begründung unter Punkt „5.0 *Nachrichtliche Hinweise*“ ergänzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat die Vorhabenträgerin die Maßnahmen der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung mit der unteren Wasserbehörde und mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ abzustimmen.

### **Zu 4. Straßenverkehrsamt**

#### **4.1 SG Verkehrsstelle**

Der Hinweis des Sachgebietes Verkehrsstelle wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „5.0 *Nachrichtliche Hinweise*“ zitiert.

Zur Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung schließt die Gemeinde Seebad Ückeritz mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag ab.

## V. Sonstige Träger öffentlicher Belange

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**PTI 23, PPB 3**  
**Barther Straße 72**  
**18437 Stralsund**

**08.08.2018**

### **Zitat:**

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Gegen die 7. Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:*

*In Ihrem Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter o.g. Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.*

*Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 23, PPB 3  
Barther Straße 72  
18437 Stralsund“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde durch die Deutsche Telekom Technik GmbH bereits am 08.09.2016 im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung eingereicht und der wesentliche Inhalt in die Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Mediienschließung“, Unterpunkt „Telekommunikation“ aufgenommen.

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 wird verankert, dass die Vorhabenträgerin die entstehenden Planungs- und Baukosten für die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes entsprechend der Erschließungsvereinbarung mit der Telekom zu tragen hat.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden vollständig öffentlich gewidmet, so dass die Verlegung der Telekommunikationslinien gewährleistet ist.

**E.DIS Netz GmbH  
Hasenwinkel 5  
17438 Wolgast**

**06.08.2018**

**Zitat:**

*„Wir bestätigen den Eingang der mit Ihrem Schreiben vom 06.07.2018 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.*

*Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

*Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden.*

*Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Stern.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde durch die E.DIS Netz GmbH bereits am 08.09.2016 im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung eingereicht und der wesentliche Inhalt in die Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Medienschließung“, Unterpunkt „Elektroenergieversorgung“ aufgenommen.

Im Plangebiet selbst wurde kein Leitungsbestand angezeigt.

Im Städtebaulichen Vertrag wird fixiert, dass die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Elektroenergieversorgung zu tragen hat.

**Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

**Wiesenweg 6  
17449 Trassenheide**

**13.07.2018**

**Zitat:**

*„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.*

*Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist.*

**Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

**Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**.

Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

**Anmerkungen:**

Gegen die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz, hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände.

Direkt im Änderungsbereich befinden sich keine Gasleitungen. Im angrenzenden Bereich sind Hochdruckleitungen, Mitteldruckleitungen und Niederdruckleitungen vorhanden. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu bitte an unsere Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon-Nr. 03834/8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig mit uns in Verbindung.

**Anlagen:**

Merkblatt

Leitungsanfrage

Plan An den Kreischen.pdf"

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Eine gleichlautende Stellungnahme wurde durch die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH bereits am 04.09.2017 im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung eingereicht und der wesentliche Inhalt in der Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Medienserschließung“, Unterpunkt „Gasversorgung“ zitiert.

Direkt im Planänderungsgebiet befinden sich keine Gasleitungen. Für die im angrenzenden Bereich vorhandenen Hochdruck-, Mitteldruck- und Niederdruckleitungen ergeben sich durch die Planänderung keine Beeinträchtigungen.

Der Abstand zwischen der Gashochdruckleitung und der Plangebietsgrenze beträgt mindestens 6 m, so dass Belange des Versorgungsträgers durch die Planänderung nicht betroffen sind.

Im Städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Gasversorgung zu tragen hat.

**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**  
**Maximilianallee 4**  
**04129 Leipzig**

**i. A.**

**ontras Gastransport GmbH**  
**VNG Gasspeicher GmbH**

**26.07.2018**

**Zitat:**

zum *Betreff:* **Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. in der Fassung vom 05-2018**

Reg.-Nr.: 11154/18

PE-Nr.: 11154/18

ONTRAS Gastransport GmbH  
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VNG Gasspeicher GmbH  
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:**

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungs-  
unternehmen mbH & Co. KG  
EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH  
innogy Gas Storage NWE GmbH

Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen der/des oben genannten Anlagenbetreiber/s, ggf. muss aber mit Anlagen der oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.

Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher  
Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL  
(<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>)

EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH  
Großbeerstr. 181-183  
14482 Potsdam

innogy Gas Storage NWE GmbH  
Flamingoweg 1  
44139 Dortmund

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der von der GDMcom vertretenen Anlagenbetreiber.

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Daher hat das Amt Usedom Süd mit Schreiben vom 27.05.2019 die Gasline, die innogy Gas Storage NWE GmbH und die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH am Verfahren beteiligt.

Die innogy Gas Storage NWE GmbH hat mit E- Mail vom 27.05.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Es sind keine Leitungsbestände des Versorgers betroffen.

Die Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg hat in Vollmacht der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH mit Stellungnahme vom 03.06.2019 mitgeteilt, dass keine Anlagen der EMB betroffen sind.

Die Begründung ist unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Medienschließung“, Unterpunkt „Gasversorgung“ entsprechend zu aktualisieren.

**Zweckverband Wasserversorgung und  
Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“  
Zum Achterwasser 6  
17459 Ückeritz**

**09.08.2018**

**Zitat:**

„Ihre Unterlagen bezüglich der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz haben wir erhalten und geprüft.

Im Ergebnis unserer Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Stellungnahme vom 19.06.2017 unter dem Aktenzeichen -Te. 229/2017- alle Forderungen und Hinweise des Zweckverband Insel Usedom enthält und ordnungsgemäß in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes, unter dem Punkt 3.2 „Ver- und Entsorgung“ eingearbeitet worden ist.

*Unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 19.06.2017 genannten Bedingungen stimmt der Zweckverband Insel Usedom dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz zu.“*

### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Vorbemerkung:

Die vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 18 vorgebrachte Stellungnahme wurde auch in die Abwägung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt, um den aktuellen Stand der trink- und abwasserseitigen Erschließung darzustellen.

Im Planänderungsgebiet befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom, deren Lage entsprechend dem mit der vorgezogenen Stellungnahme übergebenen Bestandsplan in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen wurde.

Im Planänderungsgebiet befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Die Sicherung der vorhandenen Trinkwasserleitung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzung eines Leitungsrechtes.

Da die derzeitige Trasse der Abwasserdruckleitung diverse künftige Baugrundstücke queren würde, erfolgt im Rahmen der Erschließung eine Umverlegung in die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in Flächen mit Leitungsrecht.

Die Verantwortung der Vorhabenträgerin für die trinkwasser- und für die abwasserseitige Erschließung des Planänderungsgebietes wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

Ein Verweis auf die abschließende positive Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom wird in die Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Medienserschließung“, Unterpunkt „Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung“ aufgenommen.

### **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

**Am Erlengrund 1D**

**17449 Mölschow**

**20.07.2018**

### **Zitat:**

*„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden sind.*



*Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung) des WBV „Insel Usedom-Peenestrom“ berühren, möchten wir erneut informiert werden.*

*Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der Unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.*

*Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Einleitung von Schmutzwasser/Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist nicht vorgesehen.

In der Begründung wird unter Punkt „5.0 Nachrichtliche Hinweise“ der Vermerk aufgenommen, dass durch das Vorhaben die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom-Peenestrom“ nicht berührt werden.

## VI. Verbände, Institutionen

### örtliche Feuerwehr

21.08.2018

#### Zitat:

„Unsere bestehende Stellungnahme hat nach wie vor Bestand.“

#### **Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Freiwillige Feuerwehr Ückeritz hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf mit Stellungnahme vom 04.07.2017 folgende Hinweise vorgebracht:

- „- Die Alarmierung erfolgt nach Alarm und Ausrückeordnung (Ückeritz, Loddin, Koserow, Pudagla und Benz).
- Der Personenschutz ist durch das Hydrantensystem sowie Tanklöschfahrzeugen der eigenen und Nachbarwehren gegeben.
- Der Objektschutz kann nur im Zusammenhang mit einem Ansaugbrunnen innerhalb von 300m gewährleistet werden.“

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehr Ückeritz wurden in der Begründung unter Punkt „4.3 Verkehrs- und Medienserschließung“, Unterpunkt „Löschwasserbereitstellung“ wiedergegeben.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Planänderungsgebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten.

Die Übernahme der Kosten zur Erstellung des Löschwasserbrunnens durch die Vorhabenträgerin wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 verbindlich geregelt.

**b) teilweise berücksichtigt werden die Bedenken von**

**Anonymer Bürger**

**(Eingangsstempel LK 10.09.2018)**

**Zitat:**

*„Als ehemaliger Mitarbeiter der Reha-Klinik Ückeritz und Einwohner des schönen Seebades Ückeritz, ehemals wohnhaft „An den Kreischen“ habe ich kürzlich das Usedomer Amtsblatt vom 18.07.2018 gelesen.*

*Ich bin entsetzt, dass ein „Investor“ nun ein neues Wohngebiet direkt hinter unseren Reihenhäusern plant! Über 20 Jahre war diese natürliche Senke ein wichtiges Wasserablaufbecken, eine Wasserscheide und eine harmonische Begrenzung zwischen Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Bauern Siegfried Heldt. Hier brüten viele bedrohte Vogelarten u.a. die Ackerlerche, die Fledermäuse, der Kiebitz, Weidenlaubsänger, Zaunkönig etc. Die Kraniche, Graureiher und Gänse rasten auf dem Acker und dem Wiesengrund - ein Biotop und Eldorado für die Vögel! Dieser unbebaute Feldstreifen ist eine Vogelschneise zwischen Achterwasser und Küstenwald! Als Ornithologe bin ich entsetzt über diese Entscheidung eine Bebauung in diesem Streifen zu zulassen!*

*In Ückeritz werden weder Wohnraum noch Ferienhäuser benötigt! Es besteht bereits ein Leerstand! Die Straßen sind übervoll, die Kaufhallen, Parkplätze und Strände ebenfalls. Und da soll aus reiner Profitgier nochmals eine unnötige Bebauung erfolgen? Dazu noch auf einem Flurstück, welches überhaupt nicht für eine Bebauung geeignet ist und Wiese und landwirtschaftliche Nutzfläche zerstört! Da werden Flurstücke getauscht und hin und her geschoben, zwischen Schmollensee und Bahndamm, um irgendwelche Zufahrten zu erzwingen etc., um dann sog. Bauland für horrenden Summen zu verkaufen. Und dies geht auf Kosten unserer sensiblen und immer kleiner werdenden Natur. Ich bitte die Gemeinde und untere Naturschutzbehörde um eine nochmalige kritische Überprüfung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18.*

*Da meine Kinder noch in Ückeritz wohnen, ich Schaden von meiner Familie abhalten möchte, muss ich leider in der Anonymität bleiben - die Fakten jedoch sind offen ersichtlich.“*

**Abwägung Gemeindevertretung:**

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ückeritz hält an den Planungsabsichten für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V. m. Bebauungsplan Nr. 18 fest. Im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz und des Bebauungsplanes Nr. 18 wurden alle vom Vorhaben betroffenen Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinde beteiligt sowie alle relevanten Belange in die Planung eingestellt und berücksichtigt.

### Städtebauliche Einordnung:

Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen.

Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden die für das Wohngebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

### Begründung Bedarf an Wohnbauentwicklungsflächen:

Die Gemeinde hat in den Planunterlagen den Bedarf der geplanten Wohneinheiten begründet. Die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau sind im Gemeindegebiet weitestgehend ausgeschöpft und die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an die bebaute Ortslage.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in der abschließenden Stellungnahme vom 28.05.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen wird.

*„Mit der Neuausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 sollen Flächen für den gemeindlichen Eigenbedarf mit einer Durchmischung von individuellem Wohnbauland und Angeboten für Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen bereitgestellt werden. Der Bedarf begründet sich aufgrund des beachtlichen Anstieges der Einwohnerzahlen in den letzten Jahren. Vor allem Bürger aus der Gemeinde und des Umlandes sowie Mitarbeiter einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen sind an weiteren Wohnraum interessiert. Die gemeindlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sind ausreichend, um der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden.“*

Umfassende Aussagen zur Bedarfsbegründung sind der Begründung, Punkt „1.3 Planungsziel mit Begründung des Bedarfs und der Standortwahl“ zu entnehmen.

### Natur- und artenschutzrechtliche Belange:

Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Die Planänderung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt.

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 18 wurden interne und externe Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Gemäß dem gutachterlichen Fazit kann bei Durchführung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

#### Erschließungssituation:

Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über die Straße *An den Kreischen* gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Gemäß dem Geotechnischen Bericht lässt der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zu. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist durch die Vorhabenträgerin im Planänderungsgebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz schließt zusätzlich mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag, der die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Plangebiet und die darüber hinaus getroffenen Regelungen verbindlich fixiert.

## **2.**

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja- Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Seebad Ückeritz, den 19.12.2019

Der Bürgermeister

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Ückeritz

- Amt Usedom-Süd \* 17406 Usedom \* Markt 7 -

Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Vorpommern  
Herr Nicolai Melcel  
Am Gorzberg, Haus 8  
17489 Greifswald

**Gemeinden:**  
Benz \* Dargen \* Garz  
Kamminke \* Korswandt \* Koserow  
Loddin \* Mellenthin \* Pudagla  
Rankwitz \* Stolpe a. Usedom \* Ückeritz  
Zempin \* Zirchow \* Stadt Usedom  
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

*Amt:* Bauamt  
*Auskunft erteilt:* Herr Zander  
*Gebäude:* 17406 Usedom  
Markt 7  
*Zimmer-Nr.:* 02.31  
*Telefon* 038372 – 750 68  
*Fax:* 038372 – 750 75  
*e-mail:* s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :  
28.09.2018

Az/Mein Zeichen :  
60.1 Za

Datum :  
6. Mai 2019

**Planvorhaben: Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes  
An den Kreischen“  
Hier: Bitte um erneute Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Melcel,

sie haben in Ihrer Stellungnahme vom 27.09.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz darauf hingewiesen, dass vor Abgabe einer abschließenden raumordnerischen Stellungnahme ergänzende Erläuterungen zur Herleitung des geplanten Eigenbedarfs notwendig sind.

Die Gemeinde hat sich mit den aufgeworfenen Fragen auseinandergesetzt und möchte folgende präzisierte Begründung abgeben:

Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum und gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In Umsetzung dieser Zielsetzungen beabsichtigt die Gemeinde Seebad Ückeritz westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend auf einer Fläche von rd. 2 ha ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.

**Anschrift:**  
Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

e-mail: s.zander@amtusedom-sued.de

**Sprechzeiten der Amtsverwaltung**  
Montag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und  
von 14.00 - 18.00 Uhr  
Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 53150505000000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00

Die Bezeichnung des Vorhabens lautet **Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“**.

Der Eigentümer der geplanten Baugrundstücke hat sich bereiterklärt, als Vorhabenträger für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen einzutreten.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz sind die betroffenen Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen einer Wohngebiets-entwicklung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat den Bebauungsplan Nr. 18 zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz am 21.04.2004 wurden im Gemeindegebiet bestehende Baulücken weitestgehend geschlossen und auf Grundlage von Bebauungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau eröffnet.

Die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau sind weitestgehend ausgeschöpft. Dies zeigt eine aktuelle Gegenüberstellung der gemeindlichen Planungskapazitäten mit dem Stand der Umsetzung in den einzelnen Bebauungsplangebieten:

	Planung	Realisie- rungsstand	Reserven
<b><u>A. rechtskräftige Bebauungspläne</u></b>			
Bebauungsplan Nr. 4A „Mischgebiet Kavelstücke“ in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung und Bebauungsplan Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung	10 WE	8 WE	2 WE
Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen“ in der Fassung der 1. und 2. Änderung	10 WE	8 WE	2 WE
Bebauungsplan Nr. 10 „An der Strandstraße-Waldschule“	16 WE	16 WE	0 WE



Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße“	7-14 WE	0 WE	7-14 WE
Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung am Gartenweg“	5 WE	5 WE	0 WE
Bebauungsplan Nr. 20 für das Allgemeine Wohngebiet „An der Bäderstraße-B111“	4 WE	0 WE	4 WE
<b>Gesamt A</b>	<b>52- 59 WE</b>	<b>37 WE</b>	<b>15 - 22 WE</b>

Die für die Bebauungsplangebiete Nr. 4a und 4b prognostizierten Wohneinheiten sind nicht für individuellen Wohnungsbau, sondern auf den Wohnbedarf innerhalb von Firmengebäuden ausgerichtet.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 9 stehen nur noch 2 Grundstücke zur Verfügung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 13 ist erschlossen und die Grundstücke sind veräußert.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 20 ist noch nicht erschlossen, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung nicht auszugehen ist.

**Somit stehen in den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten kurzfristig maximal 6 WE für individuellen Wohnungsbau zur Verfügung.**

	Planung	Realisie- rungsstand	Reserven
<b><u>B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:</u></b>			
1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen“	3 WE	0 WE	3 WE
<b>Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“</b>	<b>30 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>30 WE</b>
<b>Gesamt B</b>	<b>33 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>33 WE</b>

Mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen können zusätzlich Bauplätze für bis zu **33 WE**, davon **17 WE** für individuellen Wohnungsbau und **16 WE** für **Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen** bereitgestellt werden.

### **C. Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnraum für besondere Personengruppen**

rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“	43 WE	0 WE	43 WE
	<u>für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen</u>		
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „ <u>Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße</u> “	35 WE	35 WE	0 WE
<b>Gesamt C</b>	<b>78 WE</b>	<b>35 WE</b>	<b>43 WE</b>

Die Bebauungsplangebiete Nr. 15 und Nr. 4b wurden gesondert aufgeführt, da es sich um die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum bzw. von Wohnraum für Personal bzw. Betriebsangehörige der im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Kavelstücke ansässigen Firmen handelt.

Der Vorhabenträger für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B hat auf Nachfrage hinsichtlich der aktuellen Umsetzungsvorstellungen mitgeteilt, dass die geplanten 43 Wohneinheiten auf die besonderen Personengruppen für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen beschränkt werden.

### **D. ehemaliger Bebauungsplan Nr. 1**

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Wohngebiet An den Kreischen“ wurde ein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist seit 22.01.2015 rechtskräftig.

Zusätzliche Kapazitäten können durch Aufhebung der Satzung nicht prognostiziert werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mit der vollständigen Umsetzung der mit den Festsetzungen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten (ca. 36 WE) erreicht. Das Bebauungskonzept ist in Gänze umgesetzt.

Die Grundstücke sind nunmehr dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet.

Laut der Statistik des Amtes Usedom Süd sind im Zeitraum von 2008 bis 2017 jährlich zwischen 5 und 11 Bauanträge zur Errichtung von Wohngebäuden eingereicht worden:

2008	10 Anträge
2009	9 Anträge
2010	9 Anträge
2011	9 Anträge
2012	11 Anträge
2013	9 Anträge
2014	5 Anträge

2015	6 Anträge
2016	8 Anträge
2017	6 Anträge
2018	8 Anträge + 4 Genehmigungsfreistellungen

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven für individuellen Wohnungsbau aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen (A) wären somit kurzfristig aufgebraucht.

Mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (B) kann der Bedarf für einen mittelfristigen Zeitraum abgedeckt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige sowie der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit den Stellungnahmen vom 29.08.2016 und 12.06.2017 darauf hingewiesen, dass *„die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Für eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, wie mit der vorgelegten Planung beabsichtigt wird, ist nachzuweisen, dass eine Nutzung von Innenentwicklungspotentialen nicht umsetzbar ist (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)). Zudem ist gemäß 4.2 (2) LEP 2016 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken.“*

*„Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B beabsichtigt die Gemeinde bereits 43 Wohneinheiten zu entwickeln. Ich bitte nochmals darum, im Bauleitplanverfahren die geplanten Wohneinheiten und den geplanten Standort vor dem Hintergrund der innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzustellen und zu begründen.“*

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat im Rahmen der Darstellung der Bestands-situation nachgewiesen, dass die Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgeschöpft sind. Mit der Neuausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 sollen in angemessenem Rahmen für einen mittelfristigen Zeitraum Flächen für den gemeindlichen Eigenbedarf mit einer Durchmischung von individuellem Wohnbauland und Angeboten für Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen bereitgestellt werden.

Die Wohnbauentwicklungsflächen werden in Anbindung an die Ortslage ausgewiesen. Damit wird den landesplanerischen Vorgaben gefolgt. (Punkt 4.1 (5) LEP MV)

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ angezeigten 43 Wohneinheiten sind gesondert zu betrachten, da es sich um Kapazitäten handelt, die für Personal bzw. für Betriebsangehörige der Vorort im Mischgebiet ansässigen Firmen vorgehalten werden sollen.

## **E. Entwicklung der Bevölkerung**

Die Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitze) im Gemeindegebiet verlief im Betrachtungszeitraum von 2003 bis 2018 wie folgt:

Jahr / jew. 31.12.	Einwohner Hauptwohnsitz (EW)	Saldo EW	Wohneinheiten (2 Pers = 1 WE)	Saldo WE
2003	775		388	
2004	793	18	397	9
2005	812	19	406	10
2006	834	22	417	11
2007	864	30	432	15
2008	897	33	449	17
2009	930	33	465	17
2010	960	30	480	15
2011	984	24	492	12
2012	1046	62	523	31
2013	1053	7	527	4
2014	1112	59	556	30
2015	1126	14	563	7
2016	1117	-9	559	-5
2017	1110	-7	555	-4
2018	1115	5	558	3
	Mittelwert EW / Jahr	22,67	Mittelwert WE / Jahr	11,33

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 2003 -2014 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes lässt sich ein mittleres Bevölkerungssaldo (Saldo EW) von +22,67 nachweisen. Gleichermäßen verhält sich ergo die Entwicklung der Wohneinheiten. Hier werden 2 Personen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das mittlere Saldo, welches sich aus o.g. Betrachtungszeitraum ergibt (Saldo WE), beträgt hier +11,33 Wohneinheiten pro Jahr. Eine genaue Betrachtung lässt für die Jahre ab 2016 eine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen erkennen. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die durch rechtskräftige Bebauungspläne bereitgestellten Reserven an Wohneinheiten deutlich zurückgegangen sind. Insbesondere die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2003 - 2015 ist auf die mit der Realisierung der neuen Wohngebiete (z. B. Bebauungsplangebiete Nr. 10 und Nr. 15 und im ehemaligen Bebauungsplangebiet Nr. 1) einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen.

Zieht man letztlich den mittleren Bedarf von 11,33 Wohneinheiten/Jahr heran, wird deutlich, dass die durch B-Plan Nr. 18 bereitgestellten Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig lediglich zur Deckung des durchschnittlichen Jahresbedarfes ausreichen. Als Katalysator hinsichtlich des mittelfristigen Bedarfes an Wohnraum wirkt gleichermaßen ein jüngst eingegangener Antrag (Eingang: 17.04.2019) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Schaffung einer Kureinrichtung in der Wockinstraße. Den in diesem Zusammenhang entstehenden Arbeitsplätzen soll optimaler Weise eine ortsnahe Unterbringung/Beherbergung bereitgestellt werden, um Engpässen in diesem Bereich vorbeugen zu können.

Bereits in der Vergangenheit leistete eine vorausschauende Planung der Entwicklung des Wohn- und Arbeitsortes Ückeritz positiven Vorschub. So wurde durch die Etablierung einer Reha- Klinik („Ostseeblick“), von Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen sowie Gastronomie die Attraktivität stetig erhöht. Der Campingplatz Ückeritz zählt mit rd. 400

Standplätzen und diversen Versorgungseinrichtungen zu den größten Plätzen der Insel Usedom. Die dadurch erzeugte Anziehungswirkung lässt sich insbesondere durch das im Mittel positive Migrationssaldo der Jahre 2003 bis 2018 ablesen. Im genannten Zeitraum standen fast durchweg mehr Zuzüge von Außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen. Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches positives Migrationssaldo von im Durchschnitt 17 Zuzüglern pro Kalenderjahr:

Jahr / jew. 31.12.	Zuzüge (ZZ)	Fortzüge (FZ)	Saldo Migration
2003	26	22	4
2004	35	20	15
2005	35	14	21
2006	33	14	19
2007	34	35	-1
2008	54	15	39
2009	52	33	19
2010	54	18	36
2011	47	25	22
2012	61	28	33
2013	35	22	13
2014	75	51	24
2015	68	71	-3
2016	70	61	9
2017	47	50	-3
2018	68	39	29
		Mittelwert Migration / Jahr =	17,25

In größerem Maßstab betrachtet wird ein Handlungsbedarf noch einmal deutlicher betont. Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

Basis: Bevölkerung 2007	108.138 Einwohner	100 %
2020 Rückgang auf	97.689 Einwohner	90 %
2030 Rückgang auf	90.452 Einwohner	84 %

Die Gemeinde Seebad Ückeritz möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung stellen, die dazu beitragen, dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anpassung an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen und generations-übergreifendem Wohnen sowie einem attraktiven Wohnumfeld, welches eine gute Nahversorgung gewährleistet.

Für die im Bebauungsplangebiet Nr. 18 geplanten 30 Wohneinheiten werden hinsichtlich der Kapazitätsdeckelung textliche Festsetzungen zur Mindest-größe der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

#### Zusammenfassung:

Die Gemeinde Seebad Ückeritz befürwortet und unterstützt die Entwicklungsabsichten für das Bebauungsplangebiet Nr. 18. Sie lässt sich dabei insbesondere von folgenden Argumenten leiten:

- Eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2003 – 2018 verbunden mit einem positiven Migrationssaldo unterstreichen einen Bedarf an Wohnraum
- In der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes sowie von Mitarbeitern einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen ein. Es liegt eine Liste vor, aus der ersichtlich ist, dass für mindestens 50 % der Eigenheimgrundstücke Ansiedlungsanfragen, vornehmlich von Bürgern der Gemeinde Ückeritz und des Amtsbereichs Usedom Süd, vorliegen.

Als Wohnformen der Mehrfamilienhäuser sollen Mietwohnungen mit variablen Größen und generationsübergreifendes Wohnen angeboten werden. In der Gemeinde Ückeritz werden Mietwohnungen stark nachgefragt, insbesondere von Singles, jungen Paaren und Familien mit Kindern.

Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigt der Vorhabenträger daher das Gebiet unverzüglich zu erschließen und die Einfamilienhausgrundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung zu veräußern. Die Bebauung der Mehrfamilienhausgrundstücke beabsichtigt der Vorhabenträger weitestgehend selbst vorzunehmen.

Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungskonzeptes auszugehen.

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen. Durch die vorgelegte Planung, wird eine Abrundung des Ortsbildes angestrebt.
- Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt und entsprechend dem konkreten Bedarf bemessene Grundstücke bereitstellt.
- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kinder-garten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.  
Die Gemeinde ist in der Lage, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über die Straße *An den Kreischen* gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.
- Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die für das Wohngebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Nachbargemeinden wurden im Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind im Anhang beigefügt.

Auf Grundlage der eingereichten Planunterlagen bitten wir um erneute raumordnerische Stellungnahme.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

R. Bergmann

## **Ergebnisprotokoll des Plangesprächs zum Planvorhaben Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet an den Kreischen“ Gemeinde Ückeritz, Landkreis Vorpommern-Greifswald**

Beratungsort: AfRL VP

Beratungstermin: 18.02.2019, 13:00 Uhr – 14:15 Uhr

Teilnehmer: Herr Kindler (Bürgermeister, Gemeinde Ückeritz)  
Frau Pfitzmann (Amt Usedom Süd)  
Herr Dr. Wenk (Amtsleiter, AfRLVP)  
Frau Wächtler (AfRL VP)  
Herr Melcel (AfRL VP)

**Anlass** der Beratung war die landesplanerische Stellungnahme vom 27.09.2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung des o.g. Planungsvorhabens.

### Gemeinde:

Der Bürgermeister erläutert, dass für das o. g. Planvorhaben ein konkreter Vorhabenträger bereitsteht, der auf eigene Kosten die Baureifmachung für die in Privateigentum befindlichen Grundstücke übernimmt. Geplant sind 30 Wohneinheiten aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

Mittlerweile übernimmt die Gemeinde Ückeritz Wohnfunktionen für die umliegenden Seebäder Heringsdorf und Ahlbeck. Herr Kindler informiert, dass eine Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde besteht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der überregionalen Nachfrage die Grundstückspreise sehr hoch sein werden und somit für die lokale Bevölkerung schwer finanzierbar sein werden. Die Gemeinde verfügt über kaum entwickelbare Bauflächen, die sie nach ihren Vorstellungen umsetzen kann.

Der enorme Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre begründet sich in dem Zuzug auswärtiger Interessenten, die Einfamilienhäuser als Haupt- oder Zweitwohnsitz nachfragen.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Kindler, dass die Gemeinde in der Lage ist, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.

### Amt Usedom Süd:

Frau Pfitzmann verdeutlicht, dass die Gemeinde geeignete städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten benötigt, um die zukünftige gemeindegerechte Entwicklung zu regeln bzw. Einfluss auf die zukünftigen Nutzer nehmen zu können. Sie erläutert, dass die Gemeinde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4B beabsichtigte 43 Wohneinheiten für Personal, Auszubildende und Studenten zu entwickeln. Im Beschluss wurden die Nutzergruppen allerdings nicht textlich festgesetzt, so dass diese Wohneinheiten zum gesamtgemeindlichen Eigenbedarf zu zählen sind. Das AfRL VP empfiehlt die Satzung dahingehend anzupassen, dass gewährleistet wird, die geplanten 43 Wohneinheiten bezogen auf den Eigenbedarfsnachweis (für den Bebauungsplan Nr. 18) gesondert zu betrachten.

Derzeit findet keine Entwicklung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4B statt. Aktuell ist eine zeitnahe und vollständige Umsetzung dieses B-Plans nicht zu erwarten.

### AfRL VP:

Das AfRL VP erläutert, dass die Gemeinde Ückeritz keine zentralörtliche Funktion hat. Das hat zur Folge, dass die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Ziel 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) am Eigenbedarf der Gemeinde für einen



bestimmten Planungshorizont zu orientieren ist. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde – für die Region untypisch – einen enormen Bevölkerungsanstieg aufweist, gilt es den gemeindlichen Bedarf an Wohnungen nachzuweisen. Hierzu liegt dem AfRL VP eine Erläuterung zur Herleitung des Eigenbedarfs vor. Diese weist einige Unklarheiten auf:

- Zu der Auseinandersetzung mit den Wohnbauentwicklungspotenzialen:  
Aus der Darstellung geht hervor, dass aus rechtskräftigen Bebauungsplänen ein Entwicklungspotenzial von 15-22 Wohneinheiten (WE) in der Gemeinde besteht. Da die Nutzergruppen in der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4B in der Satzung nicht textlich festgesetzt wurden, sind die 43 WE als Wohnbaupotenzial anzurechnen.
- Zu der Liste mit den Ansiedlungsnachfragen:  
Die Herleitung des Eigenbedarfs legt dar, dass regelmäßig Anfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes sowie von Mitarbeitern einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau eingehen. Die Liste mit den Ansiedlungsanfragen ist dem AfRL VP einzureichen.

Um umfassende, flächenbezogene Planungen zukünftig zu koordinieren und städtebauliche Planungs- und Entwicklungsziele für die Gemeinde Ückeritz festzulegen, empfiehlt das AfRL VP der Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten auf Ebene des Flächennutzungsplans zu erläutern. Die Gemeinde sollte zudem überlegen, wie bezahlbarer Wohnraum für die örtliche Bevölkerung gesichert werden kann.

### **Ergebnis:**

Auf Grundlage der bisher eingereichten Planunterlagen stehen dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet an den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz die Ziele der Raumordnung entgegen. Es wird empfohlen die Wohnbauentwicklungspotenziale nachvollziehbar darzustellen und die Liste, aus der die Ansiedlungsnachfragen ersichtlich sind, beim AfRL VP nachzureichen.

gez. Nicolai Melcel

## Teilnehmerliste

Betreff: Plangespräch B-Plan Nr. 18 „Wohngebiet an den Kreischen“ Gemeinde Ückeritz

am: 18.02.2018 um 13:00 Uhr

im: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Name	Institution	Telefon	E-Mail	Unterschrift
------	-------------	---------	--------	--------------

Nicola Metzel	AFRLVP	038341544939-22	nicolametzeld@fr.kvp.wv-regio.de	
---------------	--------	-----------------	----------------------------------	--

Seel Kade	BSt	01728759136	seelkade@live.de	
-----------	-----	-------------	------------------	---

Vida P. Pinnamm	Amt Uckeritz	08372-75016	v.pinnamm@amt-uckeritz.de	
-----------------	--------------	-------------	---------------------------	---

<del>Katja Koeckle</del>	<del>ZfRLVP</del>	<del>03834 544939-21</del>	<del>Katja.koeckle@ghlp.wv-regio.de</del>	<del></del>
Mark Roland	or			