

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0654/19

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss der Gemeinde Seebad Ückeritz zum Bebauungsplan Nr. 18
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
11.12.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	19.12.2019	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung
Öffentlich	06.01.2020	Bauausschuss Ückeritz	Entscheidung
Öffentlich	28.01.2020	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

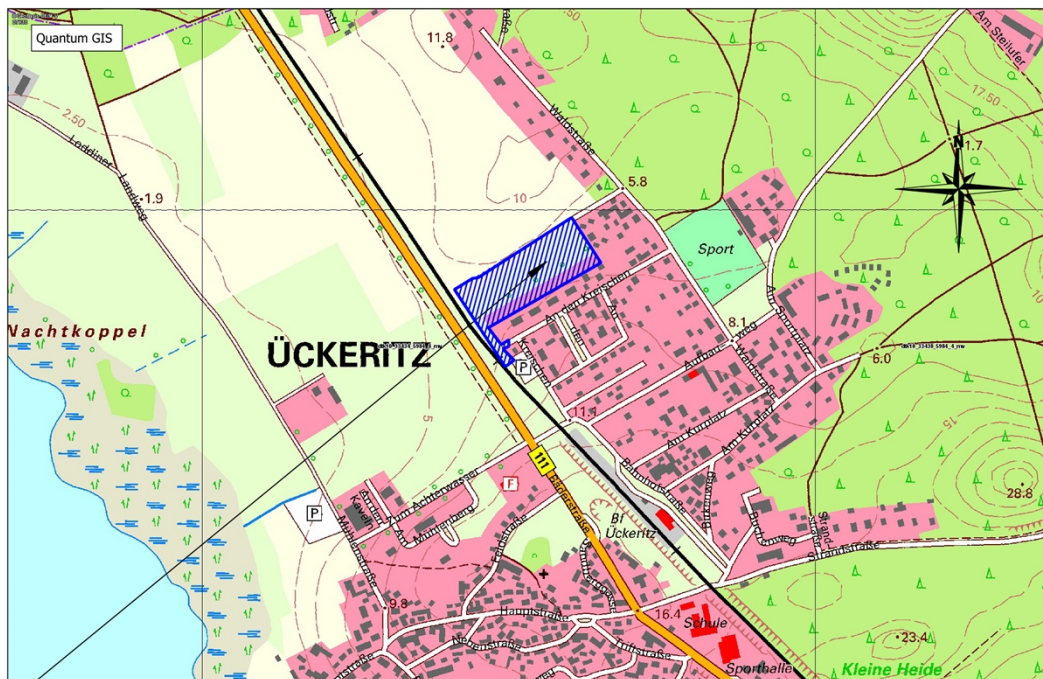
Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend. Es wird im Nordosten, Osten und Südosten durch Wohnbebauung, im Südwesten durch die Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde und im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Ückeritz
Flur 2
Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 für das
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"
der Gemeinde Seebad Ückeritz

2.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen“ in der Fassung von 05-2018 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz am 19.12.2019 geprüft.

3.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09. 2017 (BGBl. I S. 3434), beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

4.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

5.

Der Bürgermeister wird beauftragt, zunächst für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen“ die Genehmigung zu beantragen.

Nach Vorlage der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz sind die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen“ ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo die vollständigen Planunterlagen während der Dienststunden eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkung:

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

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

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

U M W E L T B E R I C H T

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

**„Wohngebiet westlich des Wohngebietes
An den Kreischen“**



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 12-2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.1	Angaben des Standortes.....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	4
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN	4
2.1	Baugesetzbuch	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V	5
2.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	6
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen	6
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
3.1	Schutzgut Mensch	7
3.2	Schutzgut Boden.....	8
3.3	Schutzgut Wasser	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	11
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna	12
3.8	Biologische Vielfalt	16
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
4.1.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....	18
4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden	22
4.1.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Fläche.....	23
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser	24
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft	26
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild	26
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna	28
4.1.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	32
4.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	33

4.1.11	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	35
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	37
7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	38
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	39
9	ZUSAMMENFASSUNG	40
10	QUELLENVERZEICHNIS	43

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Angaben des Standortes

Die Gemeinde Seebad Ückeritz befindet sich in einem schmalen Mittelteil der Insel Usedom zwischen Achterwasser und Ostsee. Zugeordnet wird das Gemeindegebiet dem Landkreis Vorpommern- Greifswald im Bundesland Mecklenburg- Vorpommern.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, nordöstlich der Bundesstraße 111 und der Bahnanlage der Usedomer Bäderbahn. Das Plangebiet wird im Nordosten und Südosten durch Wohnbebauung, im Südwesten durch die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn und im Nordosten durch Ackerflächen begrenzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 19.826 m². Es wird hauptsächlich von ackerbaulich genutzten Flächen gekennzeichnet. Im Feldblockkataster des Landes M-V werden die Plangebietsflächen als Acker ausgewiesen. Nach einer zwischenzeitlichen Unterbrechung der landwirtschaftlichen Nutzung haben sich hauptsächlich Pflanzenarten ausgeprägt, die für den sandigen Standort üblich sind. Daneben sind Restarten der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, wie Gerste, im Bestand vorgefunden worden.

In Richtung der sich südöstlich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung haben sich in der Hanglage ruderele Staudenfluren entwickelt. Auch hier treten Arten auf, die die sandigen Standortbedingungen tolerieren. Es hat sich hier aufgrund der Auflassung des Vegetationsbestandes ein vielfältiges Arteninventar ausprägen können. In den Flächen haben sich zudem bereits einzelne Gehölze, vorrangig Kiefern und Ahorn entwickelt, die teilweise bereits Stammumfänge von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweisen. Die Bäume unterliegen damit den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V und sind bei Fällung ersatzpflichtig. Neben den größeren Gehölzen kommen vereinzelte Gehölzinitiale aus Ahorn, Kirsch-Pflaumen, Wildrosen und Brombeeren vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der ruderele und mit Gehölzinitiale bewachsene Vegetationsbestand von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Entlang des Bahndammes und der Ackerfläche hat sich im südwestlichen Teil des Plangebietes ein langgezogenes Gebüsch mit Gehölzbeständen an Schlehen, Weiden und Ahorn entwickeln können. Aufgrund der siedlungsnahen Lage wurde die Gehölzfläche als Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten kartiert.

In südlicher Richtung haben sich weiterführend zur Gebüschfläche wiederum ruderele Vegetationen entwickelt, die in ein Siedlungsgebüsch aus vorwiegend Ahorn-Gehölzen und in ruderele Krautvegetationen übergehen. Die

Vegetationsflächen befinden sich entlang eines unversiegelten Wirtschaftsweges, der in Richtung der Ackerflächen parallel zum Bahndamm und unterhalb des Hangbereiches in Angrenzung zu den Wohnhäusern in nordöstlicher Richtung weiterführt. Der Weg ist teilweise mit ausdauernden Kräutern und Gräsern bewachsen, teils aufgrund der Beanspruchung vegetationsfrei.

In den nordöstlichen Teil des Plangebietes reicht eine Hoflage mit Einzelbaumbeständen hinein. Es handelt sich hierbei um Birken, die Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweisen und damit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. An den Bäumen wurden teilweise größere Stammschäden gesichtet, die die Vitalität der Bäume mindern. Eine Fällung des Baumbestandes ist aufgrund der vorgefundenen Schäden und der damit verbundenen fehlenden Verkehrssicherheit nicht vermeidbar.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorgefunden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird von den Planungen nicht berührt.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 26.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst. Parallel dazu erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Plangebietsfläche bisher noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen ist.

Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO vor. Geplant ist die Ausweisung von Grundstücken zur Errichtung von zweigeschossigen Wohnbebauungen (WA 1, Grundstücke 1 bis 14). Auf vier Grundstücken (WA 2, Grundstücke 15 bis 18) sollen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 4 Wohnungen zugelassen werden. Die geplante Bebauung erfolgt in Ergänzung der mehrgeschossigen Wohnbebauung im Wohngebiet An den Kreischen und soll der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen und individuellem Wohnungsbau Rechnung tragen.

Die Gesamtkapazität des Wohngebietes wird bei maximal 30 Wohneinheiten liegen. Es werden ausdrücklich nur Dauerwohnungen zugelassen. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 ist für die Grundstücke 1 bis 14 zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen

zu 60% erfolgen darf. Auf den Grundstücken 14 bis 18 ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig. Mit der Festlegung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke kann eine lockere Bebauung in dem geplanten Wohngebiet gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Straße An den Kreischen sowie über das Flurstück 430 erfolgen. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird die Planstraße 1 mit Wendeanlage angelegt. Ein von dort aus in nördlicher Richtung führender Gehweg stellt einen Anschluss an vorhandene Wegebeziehungen im Ort dar.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche eingeordnet. Diese Grünfläche ist als extensive Wiese auszubilden und zu sichern. Es schließt sich daran in Richtung des Bahndammes eine Trockenmauer an, die der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen dient. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die vor der Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren ist und dessen Funktionalität nachgewiesen werden muss.

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes kann gesichert werden.

Das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken kann versickert werden bzw. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Das Regenwasser der Verkehrsflächen soll im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet werden. Im Umfeld des Plangebietes sind keine zentralen Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben vorhanden. Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sowie in der Planstraße 2 sind unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorgesehen und sollen zudem das Regenwasser des angrenzenden Gehweges und des Stichweges aufnehmen.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich		19.826 m ²
davon		
• Grundstücksflächen (Nettobauland)		16.475 m ²
davon		
WA 1 (Grundstücke 1-14)	10.014 m ²	
WA 2 (Grundstücke 15-18)	6.461 m ²	
• Öffentliche Verkehrsflächen		3.120 m ²
davon		
Planstraße 1	2.512 m ²	
Planstraße 2	436 m ²	
Stichweg	78 m ²	
Gehweg	94 m ²	
• Öffentliche Grünflächen		148 m ²
• Maßnahmenfläche		75 m ²
• Fläche für Nebenanlagen (Gemeinschaftsstellplatz Für bewegliche Abfallbehälter)		8 m ²

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, Artikel 8 am 13.05.2019 (BGBl I S. 706).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

Die Realisierung der Bauvorhaben bedingt Verluste und zusätzliche Versiegelungen sowie Beanspruchungen von Biotopflächen, wodurch der Eingriffstatbestand gemäß §12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern...“ als Eingriffe zu definieren.

Es gilt gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz die Vorgabe, dass „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B- Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Gemäß dem RREP VP liegt das Gemeindegebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

Flächen des Gemeindegebietes befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Ausweisungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten/ Vorranggebieten für Trinkwasserschutz
- Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebieten für Kompensation
- Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen
- Vorbehaltsgebieten Rohstoffsicherung sowie
- Vorbehaltsgebieten Fischerei.

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen. Damit befinden sich die gesamtgemeindlichen Planungen noch nicht in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 18. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche. Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume, die gemäß der Vermessung Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m aufweisen. Die Bäume sind demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung. Somit sind im Zuge der Eingriffsermittlung auch Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm zu berücksichtigen, da diese den Schutzkriterien gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V entsprechen.

Das Plangebiet weist keine gemäß § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Insel Usedom“. Die Ausweisung hat für den zu untersuchenden Rahmen der Umweltprüfung keine Relevanz. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Im Planverfahren wurde auf die artenschutzrechtlichen Belange eingegangen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die aktuelle Bestandssituation berücksichtigt. Im Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Plangebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ückeritz. Die Bundesstraße 111 verläuft ca. 35 m südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Teilstücke der Bundesstraße werden durch den Bahndamm der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck abgeschirmt. Der Bahndamm befindet sich ca. 8-10 m südwestlich der Plangebietsgrenze und ca. 5 m über dem Geländeniveau des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die sich mit der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr und Bahnstrecke ergebenden Konflikte für die geplanten Wohnbebauungen dargestellt und Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen für die schutzbedürftigen Nutzungen aufgezeigt.

Das Bebauungsplangebiet weist keine Strukturen und Nutzungen auf, die dem Wohnen zugeordnet werden können. Es dominieren bewirtschaftete Ackerflächen und ruderal Vegetationen mit einzelnen Gehölzbeständen, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungehindert entwickeln konnten. Durch die intensiven ackerbaulichen Nutzungen, die nordwestlich des Plangebietes weiter Fortbestand haben, sind zu Zeiten der intensiven Bewirtschaftungen Belastungen durch Stäube und Gerüche nicht auszuschließen.

Südöstlich an das Plangebiet schließen mehrgeschossige Wohngebäude an, die zu dem Wohngebiet An den Kreischen gehören. Die Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten wie das geplante Wohngebiet im Bebauungsplangebiet Nr. 18. Das Wohngebiet und auch das Bebauungsplangebiet sind durch die Straße An den Kreischen erschlossen. Da die Straße ausschließlich als Anliegerstraße fungiert, sind keine maßgeblichen verkehrlichen Emissionen gegeben.

Erholung und Freizeit

Die Gemeinde Ückeritz befindet sich in einer reizvollen Lage zwischen Achterwasser und Ostsee. Speziell der Wechsel von Steil- und Flachküsten sowie die ausgeprägten Wald- und Wiesenflächen unterstreichen den naturnahen Charakter dieser Landschaft. In Richtung des Achterwassers ergeben sich malerische Aussichten. Damit hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Entsprechend dem RREP Vorpommern gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten. Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

Der Ort Ückeritz zeichnet sich als einstiges Fischer- und Bauerndorf aus, bewahrt diese Traditionen und macht diese für Besucher und Gäste erlebbar. Im historischen Ortskern am Achterwasser wurden zahlreiche ältere Fischerkaten erhalten.

Das Gemeindegebiet ist durch Radfern- und Wanderwege erschlossen.

Im Gemeindegebiet sind in den letzten Jahren ausreichend Beherbergungskapazitäten entstanden, so dass der Bedarf an Ferienwohnungen weitgehend gedeckt ist.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der bestehenden ackerbaulichen Nutzung und der Prägungen als aufgelassene ruderale Flächen keine Bedeutung als Erholungs- oder Freizeitraum.

3.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im Großteil des Plangebietes grundwasserbestimmte Sande vor, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von sehr hoher funktionaler Bedeutung sind. Sandige Böden haben eine hohe bis sehr hohe Luftkapazität, eine niedrige Feldkapazität und sind sehr gut durchlässig gegenüber eindringenden Flüssigkeiten. Dafür ist die Gefährdung der Grundwasserkontamination als hoch einzustufen. Die Verdichtungsgefahr ist aufgrund der lockeren, sandigen Bodenbildungen eher als niedrig zu bezeichnen.

Im Zuge der Planungen wurde von dem Erdbaulabor Anne Hinrichs ein Geotechnischer Bericht erstellt, der auf vier Rammkernbohrungen mit einer Endtiefe von 4,0 m basiert.

Die Bohrdaten bestätigen die Recherche zu den geologischen Daten. Im Plangebiet steht bis zu 55 cm mächtiger Oberboden an, der aus humosem, mittelsandigem Feinsand besteht. Darunter befinden sich mitteldichte bis dicht gelagerte Fein- und Mittelsande, die gut wasserdurchlässig sind. Durch die geringe Unförmigkeit neigt der Sand bei Austrocknung zum Rieseln, bei Wasserzutritt zum Fließen.

Bei dem Großteil der ackerbaulich genutzten Flächen kann man aufgrund der Nutzungsintensität von anthropogen beeinträchtigten Böden ausgehen. Die sich in Auflassung befindlichen Hangbereiche wurden möglicherweise zur Befestigung mit Fremdböden vermischt. Generell kann man kaum von natürlich gewachsenen

Bodenstrukturen ausgehen. Nährstoffbelastungen der Böden infolge der ackerbaulichen Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei den Baugrunduntersuchungen ergaben sich keine organoleptischen Auffälligkeiten. Auch vom Sachbereich Bodenschutz des Umweltamtes ergaben sich im Rahmen der Gesamtstellungnahme keine Hinweise auf Altlasten.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten des LUNG M-V im Geltungsbereich des B- Planes nicht aus.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotential) haben die Plangebietsflächen gemäß LINFOS- Daten eine hohe Bedeutung. Das Grundwasser des Planbereiches ist mit einigen hydraulischen Einschränkungen potentiell nutzbar.

Der Grundwasserflurabstand wird im westlichen Teil des Plangebietes mit 2 m bis 5 m angegeben, im östlichen Bereich zwischen 5 m bis 10 m. Im Zuge der Kernbohrungen zur Erstellung des Geotechnischen Berichtes wurde Grundwasser bei 3,7 m unter Gelände angeschnitten. Die Untersuchungen wurden am 28.09.2017 durchgeführt.

Aufgrund der teils geringen Grundwasserflurabstände und der sandigen Bodenstrukturen ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Derzeit sind im Plangebiet keine Schadstoffbelastungen in den Böden bekannt und aufgrund der Nutzungen auch nicht zu erwarten, so dass von keiner Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen ist.

Oberflächenwasser

In den Plangeltungsbereich wurden keine Oberflächenwasser angetroffen.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Vorbehaltsgebieten zur Trinkwassersicherung.

Hochwasserschutz

Gemäß der Stellungnahme des StALU VP im Rahmen einer Voranfrage teilte die Behörde mit, dass Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht betroffen sind.

Gewässerschutz

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

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Insel Usedom und damit auch das Gemeindegebiet Ückeritz befinden sich gemäß der Naturräumlichen Gliederung nach GLRP in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Diese ist durch die natürliche Lage vom Klimaeinfluss der Ostsee geprägt. Charakteristisch sind hier der temperaturstabilisierende Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition durch die Land-Seewind-Zirkulation.

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom-Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land-Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist.

In der Gemeinde Ückeritz kann man aufgrund der genannten Faktoren von einer günstigen lufthygienischen Situation ausgehen. Die sich im Umkreis befindenden Gewässer des Achterwassers und der Ostsee haben eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion. Dieses trifft auch auf die komplexen Grünland- und Waldflächen des Gemeindegebietes zu. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Durch Nutzungen, Relief und Vegetationsformen werden die klimatischen Strukturen mehr oder weniger modifiziert. Um klimatische Zustände und Befindlichkeiten zu charakterisieren, werden einheitliche und räumlich abgrenzbare Bereiche in Form von Klimatopen gekennzeichnet. Das Plangebiet wird dem Klimatop mit geringer Belastung und Ausgleichsfunktion zugeordnet, da er sich durch einen hohen Vegetationsanteil auszeichnet.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens und im Plangebiet selbst sind insbesondere Ackerflächen als Offenlandbereiche von besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Ackerflächen haben jedoch im abgeernteten Zustand eher klimabelastende Auswirkungen. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen. Die Ackerflächen des Plangebietes wurden zeitlich aus der Nutzung genommen, so dass sich ganzjährig Pflanzenbestände entwickeln konnten. Sowohl die Ackerflächen als auch die ruderalen Hochstaudenflächen und Gebüschflächen übernehmen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion.

Bezüglich möglicher Luftschadstoffe kann das Plangebiet als unbelastet eingestuft werden. Im Umfeld befinden sich Wohnbebauungen, die keine schädigenden Emissionen hervorrufen. Auch durch den Bahnverkehr der an das Plangebiet

angrenzenden Usedomer Bäderbahn ergeben sich keine maßgeblichen Schadstoffbelastungen. Mögliche Luftbelastungen, insbesondere durch Stäube, sind im Zuge der Ernte der Felder bei einer entsprechend trockenen Wetterlage zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Plangebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welches besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Der Geltungsbereich des B- Planes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“ (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt.

Das Plangebiet selbst wird von landwirtschaftlichen Ackerflächen gekennzeichnet, die aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse für Pflanzenarten mageren Standortes prädestiniert sind. Es fehlt eine Strukturierung innerhalb der Landwirtschaftsflächen, so dass diese aus landschaftsästhetischer Sicht ohne Relevanz sind. Die Ackerflächen erstrecken sich weit in den nördlich gelegenen freien Landschaftsraum hinein. Auch hier sind keine strukturierenden Gehölzflächen oder Ackerrandstreifen vorhanden.

Das Plangebiet weist weitgehend eine ebene Höhenlage auf. Im Vergleich zu den umgebenden Nutzungen (Wohngebiet An den Kreischen, Bahndamm) befindet sich das Plangebiet in einer Senkenlage. In Richtung der Wohnbebauung des Wohngebietes An den Kreischen und im Bereich des Bahndammes steigt das Gelände teilweise um 2,5 m an. In Richtung der bestehenden Wohngebäude ist der Hang mit ruderalen Vegetationsbeständen und einzelner Gehölzaufwuchs aus Kiefern und Ahorn bewachsen. Auch entlang des Bahndammes befindet sich Gehölzaufwuchs, der in zunehmendem Maße von ruderalen Vegetationen beeinflusst wird.

Als markante Einzelbäume sind Birken an der nördlichen Grenze auf einem in das Plangebiet reichenden Privatgrundstück zu benennen. Diese weisen jedoch massive Schädigungen im Stammbereich auf, so dass die Fällung der Bäume empfohlen wird.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen weisen siedlungstypische und ackerbauliche Nutzungen auf. Die sich westlich des Plangebietes befindende Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn sowie die sich anschließende Bundesstraße

B111 bilden landschaftszerschneidende Strukturen, die eine Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellen.

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Nach Auskunft des Sachbereiches Bau- und Bodendenkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind im Untersuchungsraum nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, so dass die Hinweise gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde einzuhalten sind.

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Die Aufnahme des Vegetationsbestandes erfolgte im Oktober des Jahres 2016. Anhand der vorgefundenen Vegetationen konnten die im Plangebiet vorkommenden Biotope eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Anwendung fand hierbei die an die FFH- Lebensraumtypen angepasste aktualisierte Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH- Lebensraumtypen“ in Mecklenburg-Vorpommern (2013). Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Den Hauptteil des **Biotopbestandes** nehmen ackerbaulich genutzte Flächen ein. Die intensive Bewirtschaftung wurde zeitlich unterbrochen, so dass sich Pflanzenarten entwickeln konnten, die die sandigen Bodenverhältnisse tolerieren können. Neben verschiedenen Grasarten, wie *Deutsches Weidelgras* (*Lolium perenne*), *Einjähriges Rispengras* (*Poa annua*), *Gemeines Knaulgras* (*Dactylis glomerata*), *Gemeine Quecke* (*Agropyron repens*), sowie restlichen Getreidebeständen an *Gerste* (*Hordeum vulgare*) wurden vereinzelt verschiedene Kräuter im Bestand erfasst.

Dieses waren: *Breit-Wegerich* (*Plantago major*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gänse-Fingerkraut* (*Potentilla anserina*), *Gemeines Leinkraut* (*Linaria vulgaris*), *Rauhhaar-Wicke* (*Vicia hirsuta*), *Kleiner Sauerampfer* (*Rumex acetosella*), *Graukresse* (*Berteroa incana*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene alba*), *Schutt-Kresse* (*Lepidium vulgare*), *Gemeines Leimkraut* (*Silene vulgaris*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Gewöhnlicher Beifuß* (*Artemisia vulgaris*), *Gewöhnlicher Reiherschnabel* (*Erodium cicutarium*), *Gebräuchliche Ochsenzunge* (*Anchusa officinalis*) sowie *Hasen-Klee* (*Trifolium arvense*) u.a. Die vorgefundenen Pflanzenarten tolerieren die sandigen Standortverhältnisse.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten und des vorgefundenen Arteninventars erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Sandacker (ACS)**. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V haben diese Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und werden mit der Wertstufe 1 bewertet. Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs (separates Fachgutachten) wurde aufgrund des vorgefundenen Arteninventars und der relativ hohen Artenvielfalt nach der Auflassung der Flächen eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne zur Kompensationswertzahl von 1,5 vorgenommen.

Im Bereich der Böschung zwischen Ackerfläche und den vorhandenen Wohnbebauungen des Wohngebietes „An den Kreischen“ haben sich im Zuge der Auflassung ruderal Hochstaudenfluren entwickelt. Auch hier kommen durch die sandigen Bodenverhältnisse zahlreiche Pflanzenarten zu Ausprägung, die typisch für die sandigen und mageren Bodenstandorte sind. Teilweise haben sich darin einzelne Gehölze entwickelt, die aufgrund der Stammumfänge bereits gemäß dem Baumschutzkompensationserlass bei Fällung ersatzpflichtig werden.

Folgende Pflanzenarten und Gehölzinitiale wurden u.a. in den Biotopflächen der **Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** erfasst: *Silber-Weide* (*Salix alba*), *Wildrosen* (*Rosa spec.*), *Kiefer* (*Pinus sylvestris*), *Ahorn* (*Acer spec.*), *Brombeere* (*Rubus spec.*), *Kirsch-Pflaume* (*Prunus cerasifera*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Hasen-Klee* (*Trifolium arvense*), *Echtes Labkraut* (*Galium verum*), *Gemeines Leinkraut* (*Silene vulgaris*), *Schwarzer Nachtschatten* (*Solanum nigrum*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene alba*), *Pechnelke* (*Lychnis viscaria*), *Gebräuchliche Ochsenzunge* (*Anchusa officinalis*), *Gewöhnliche Goldrute* (*Solidago virgaurea*), *Gewöhnlicher Beifuß* (*Artemisia vulgaris*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gewöhnliche Schafgarbe* (*Achillea millefolium*) u.a..

Die Biotopflächen der ruderalen Hochstaudenfluren haben als Trittsteinbiotope in dem ansonsten von landwirtschaftlichen und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Raum eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung und bedingen damit bei Verlust ein höheres Kompensationserfordernis.

Entlang des Bahndammes und in Weiterführung der ruderalen Staudenfluren an der südlichen Spitze des Plangebietes haben sich einzelne Gebüschflächen aus Weiden (*Salix spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Ahorn-Gehölzen (*Acer spec.*) entwickelt. Aufgrund der siedlungsnahen Lage wurden die Gehölze als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** kartiert. Auch diese Gehölzflächen sind aufgrund der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von höherer Bedeutung.

Im Nahbereich zu der Wohnbebauung des Wohngebietes „An den Kreischen“ überwiegen siedlungstypische Biotopflächen. Neben gepflegten Rasenflächen, die als **Artenreiche Zierrasen (PEG)** kartiert wurden, kommen mit Sträuchern und anspruchslosen Ziergehölzen bepflanzte Beete und Rabatte vor. Insbesondere zum Hangbereich wurde eine Begrünung vorgenommen, die teilweise auch der Befestigung des Hanges dient. Hier erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Beet/Rabatte (PEB)**.

Die Siedlungsbiotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.



Foto: Hier wurde der Hangbereich flächig mit der Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) bepflanzt. Auch relativ anspruchslose Sträucher und Gehölze wurden für die Begrünung verwendet. Im Hintergrund sind die Ackerflächen und die ruderalen Hochstaudenfluren mit vereinzelt Kiefern zu erkennen. In Richtung „An den Kreischen“ tritt ein unberührter Weg. Aufgrund des sandigen Bodens sind die Verdichtungen begrenzt. Als Vegetationen entwickeln sich zumeist ausdauernde Pflanzenarten und Arten, die den sandigen Standort und die Beanspruchungen tolerieren. Der Weg wurde als **Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** kartiert.

Der sich im Plangebiet befindende **Einzelbaumbestand** wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Auf der Grundlage der Stammumfänge der Bäume ergab sich der Schutzstatus der Bäume. Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegend dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Der gesetzlich geschützte Einzelbaumbestand wurde in die Plandarstellung des Bebauungsplanes übernommen. Als gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand wurden Birken kartiert, die sich am Rande einer Hoflage im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden. Diese Birken wiesen bereits größere Schädigungen im Stammbereich auf und sind von einer nachlassenden Vitalität gekennzeichnet.

Des Weiteren wurden Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm erfasst. Diese sind bei Fällung gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu ersetzen. Speziell im Hangbereich zu den sich südöstlich des Plangebietes befindenden Wohnhäusern des Wohngebietes „An den Kreischen“ befinden sich Kiefern, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickeln konnten und nunmehr Stammumfänge von mehr als 50 cm aufweisen.

Die Beschreibung des **faunistischen Bestandes** erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden von Juni bis August des Jahres 2014 durchgeführt.

Es wurde das Vorkommen von Amphibien und Reptilien (drei morgendliche Begehungen), Fledermäusen (akustische Erfassung abendlich und nächtlich) sowie Vögeln (Revierkartierung, drei Begehungen abendlich und morgendlich) untersucht und anhand der vorgefundenen Habitatstrukturen das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tierarten der Ortslage beurteilt.

Im Plangebiet gelangen in den Böschungsbereichen nahe dem Bahndamm und zur vorhandenen Wohnbebauung Sichtbeobachtungen der **Zauneidechse**. **Wechselkröten** wurden nicht vorgefunden. Potentielle Vorkommen dieser Art sind jedoch aufgrund der Habitatausstattung möglich.

Das Plangebiet wird von mehreren **Fledermausarten** als Jagdhabitat genutzt. Es konnten mittels akustischer Erfassung folgende Arten erfasst werden: *Großer Abendsegler*, *Fransenfledermaus*, *Zwergfledermaus*, *Mückenfledermaus* und *Rauhhaufledermaus*. Es handelt sich hierbei um Fledermausarten, die im besiedelten Bereich weit verbreitet sind.

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Als Nahrungsgäste wurden *Star*, *Rotmilan*, *Feldsperling*, *Bachstelze*, *Rauchschnalbe*, *Ringeltaube*, *Stieglitz* und *Mäusebussard* erfasst. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg-Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

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

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Windelschneckenvorkommen ließen sich nicht bestätigen. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

3.8 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Landschaften, an Ökosystemen und Lebensgemeinschaften sowie die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede.

Im Zuge der natürlichen Sukzession durch eine jahrelange Auflassung haben sich an dem siedlungsnahen Standort ruderales Hochstaudenfluren entwickeln können. Sie sind, auch im Zusammenwirken mit den Siedlungsgebüsch, für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert. Insbesondere zahlreiche Insekten- und Vogelarten finden in den Vegetationen Nahrungshabitate und Versteckmöglichkeiten. Die Biotope haben insbesondere in dem von ackerbaulichen und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Raum eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Im Zuge der Unterbrechung der Bewirtschaftung des Sandackers haben sich vielfältige Arten entwickelt, die für den sandigen Standort prädestiniert sind. Es handelt sich hierbei um Arten, die sich durch eine große Artenvielfalt und

Blühreichtum auszeichnen. Zudem ist der Acker als Brachfläche ein geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche.

Im Plangebiet werden auf engstem Raum Habitate geboten, die eine hohe biologische Vielfalt ermöglichen.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen und damit der Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau und Wohnraum in Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden.

Auch unter Berücksichtigung der gestalterischen Konzepte und begrenzten Kapazitätsvorgaben sind im Zuge der Realisierung des Planvorhabens Beeinträchtigungen der Schutzgutfaktoren nicht auszuschließen. Mögliche Befindlichkeiten ergeben sich insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Flora/Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild sowie Biologische Vielfalt, die im Rahmen der Umweltprüfung Gegenstand einer näheren Betrachtung sind.

In der folgenden Darstellung werden die auf die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen detailliert aufgeführt, woraus sich wiederum Maßnahmen der Minimierung der Eingriffsfolgen ableiten lassen.

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung. Sensible Nutzungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Kurgebiete sowie Alters- bzw. Pflegeheime werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Die städtebaulichen Zielsetzungen beinhalten die Ausweisung von 18 Wohnbauparzellen für Einzel- bzw. Mehrfamilienhausbebauungen. Damit wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Bei der Gemeinde werden regelmäßig Anfragen auf Mietwohnungen sowie Bauland für den individuellen Wohnungsbau gestellt. Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, soll unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet Wohnbauflächen entwickelt werden.

Durch den in den textlichen Festsetzungen vorgegeben Gestaltungsrahmen soll eine gewünschte städtebauliche Qualität erreicht werden. Die Festsetzungen zu den Gestaltungsvorschriften gewährleisten eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zulässigkeiten werden Kapazitätsgrenzen vorgegeben und eine raumverträgliche Einbindung in das

Siedlungsumfeld gesichert. Das Planvorhaben sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor. Die Gesamtkapazitäten belaufen sich auf 30 Wohneinheiten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An den Kreischen und neu anzulegende Verkehrsflächen (Planstraße 1 und 2, Gehweg). Eine als verkehrsberuhigt unterlegte Straße erschließt die einzelnen Wohnbauparzellen. Die Erschließungsstraße des Plangebietes untersteht der Nutzung eines begrenzten Personenkreises. Demzufolge sind auch innerhalb des Wohngebietes keine größeren Lärmemissionen zu erwarten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken ergeben.

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Werte einzuhalten:

tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei 55 dB(A)
nachts	(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	bei 45(40) dB(A)

Südwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 35 m die Bundesstraße 111, die eine Asphaltbefestigung aufweist. Die Höchstgeschwindigkeit am plangebietsnahen Standort beträgt 100 km/h. Die Bundesstraße wird in Teilabschnitten durch den Bahndamm der Usedomer Bäderbahn vom Plangebiet abgeschirmt. Der Bahndamm liegt teilweise ca. 5 m über dem Straßenniveau.

Eine eingleisig geführte Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn verläuft ca. 8-10 m südwestlich der Plangebietsgrenze. Das Gleisbett liegt ca. 5 m über dem Geländenniveau des Plangebietes. Die Höchstgeschwindigkeit der Züge beträgt hier 80 km/h.

Die Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die geplanten Wohnbaunutzungen im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens durch das Büro Kohlen & Wendlandt (April 2018) untersucht. Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt auf der Grundlage einer schalltechnischen Berechnung.

Innerhalb des Plangebietes werden durch den Straßen- und Schienenverkehr an den Baugrenzen tags Beurteilungspegel von 52 -65 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von 46-59 dB(A) erreicht. Werte für eine Gesundheitsgefährdung, die tags bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) liegen, wurden im Plangebungsbereich nicht überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags im maßgebenden 2. Obergeschoss bis zu einer Entfernung von ca. 145 m senkrecht zur Baugrenze überschritten. In der Nacht ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für das gesamte Plangebiet zu verzeichnen. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16.BImSchV werden bis zu einer Entfernung von ca. 70 m tags und 140 m nachts überschritten.

Die Messungen ließen erkennen, dass der Straßenverkehr der B 111 die größere Geräuschbelastung für das Plangebiet verursacht. Die Straßenverkehrsbeurteilungspegel liegen ca. 5-9 dB(A) oberhalb der Schienenverkehrsbeurteilungspegel. Nachts beträgt die Differenz noch 1 bis 5 dB(A).

Zur Minimierung der Geräuschbelastungen für das Plangebiet wurden in dem Gutachten verschiedene Varianten von Lärmschutzmaßnahmen diskutiert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle und -wände, wurden als unverhältnismäßig gewertet und deshalb ausgeschlossen. Da das Plangebiet sich in einer Senke befindet und die Emissionsquellen höher liegen, würde selbst bei Wandhöhen über 15 m eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht gewährleistet werden.

Das Gutachten stellt heraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur durch eine akustisch günstige Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden können.

Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind Wohn- und Schlafräume auf den von den Hauptlärmquellen lärmabgewandten Gebäudeseiten einzuordnen. Ist dieses nur bedingt möglich, sind vorrangig Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung weist das Gutachten Lärmpegelbereiche (LPB) aus, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II bis V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangeltungsbereich sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumart mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä.
		erf $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen.

Weiterhin sind im gesamten Plangebiet in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern. 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 Außenwohnbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmen wurden in dem Schalltechnischen Gutachten benannt.

Mit den genannten Maßnahmen können die durch den Straßen- und Bahnverkehrslärm verursachten Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen vermindert werden.

Gemäß Anlage 1 des BauGB in der aktuellen Fassung von 2017 sind unter 2.cc) Einschätzungen hinsichtlich der durch das Vorhaben möglicherweise verursachten Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Wärme und Strahlung sowie anderer Formen von Belästigungen darzustellen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht geeignet, schädigende Emissionen dieser Arten zu verursachen. Für die geplanten Wohnbebauungen werden eine umweltfreundliche Infrastruktur und eine energieeffiziente Bauweise angestrebt.

Mit der Wohnnutzung ist von einem größeren Anfallen von Hausmüll auszugehen. Es besteht die Pflicht zur getrennten Sammlung von Biomüll, Papier-, Kunststoff- und Glasabfällen. Der anfallende Müll wird von den Entsorgungsunternehmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgeführt und fachgerecht entsorgt.

Die Anlage eines Wohngebietes ist nicht geeignet, Risiken für die menschliche Gesundheit sowie für die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, zu verursachen.

Zur Einschätzung des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch sind auch mögliche Beeinträchtigungen auf die Erholung und Erlebnisfunktion in die Betrachtung einzubeziehen, da sich die Gemeinde Seebad Ückeritz in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum befindet (RREP- VP). Das Gebiet selbst stellt keinen vom Tourismus stark frequentierten Bereich dar. Trotzdem wird durch die städtebauliche Neuordnung eine Anschlussbebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur geschaffen und das Areal im Erscheinungsbild aufgewertet, was auch dem Tourismus im Gemeindegebiet förderlich ist.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen nicht ausgeschlossen werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Das geplante Wohngebiet hat auf die umgebenden Nutzungen keine Auswirkungen. Das Plangebiet hat eine vergleichbare Schutzwürdigkeit wie das sich südöstlich befindende Wohngebiet An den Kreischen, so dass hier Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Mit der Umsetzung der Planungen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen und Teilversiegelungen der Böden zu erwarten. Mit der Neuversiegelung sind vollständig funktionale Verluste der Böden verbunden. Die versiegelten Böden sind nicht mehr regenerierbar und stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Größenordnungen der Beeinträchtigungen werden durch die Grundflächenzahl und die Vorgaben zu weiteren möglichen Versiegelungen durch Zuwegungen, Einfahrten, Terrassen und andere Nebenanlagen gelenkt. Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luft-durchlässiger Belagsarten können das Maß der Versiegelung minimieren, müssen sich jedoch mit den Maßnahmen zum Grundwasserschutz vereinbaren lassen.

Im Plangebiet ist als Maß der versiegelbaren Grundfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Für die festgesetzte Grundflächenzahl sollen die Regelungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO nur für das Wohngebiet 1 (WA1 mit Einzelhausbebauungen) Anwendung finden, die eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% durch die in der Verordnung benannten Anlagen zulässt. Damit ist bei einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von einer maximalen GRZ von 0,6 auszugehen. Für das Wohngebiet 2 (WA2 mit Mehrfamilienhäusern) ist eine Überschreitung nicht zulässig, so dass nur 40% der Grundstücksflächen überbaut werden darf.

In der Gesamtheit sind Neuversiegelungen von Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen in einer Größenordnung von ca. 8.593 m² zu erwarten. Die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt Versiegelungen in einer Größe von 3.120 m². Hinzu kommen Versiegelungen durch die Anlage des Gemeinschaftsstellplatzes für bewegliche Abfallbehälter (8 m²). Damit ergeben sich für den Plangeltungsbereich Neuversiegelungen von **11.127 m²**.

Man kann weiterhin davon ausgehen, dass Oberboden und Teile der unterlagernden Bodenhorizonte in Bereichen zukünftiger versiegelter oder überbauter Flächen abgetragen werden und damit bodenökologische Funktionen und Standorteigenschaften der Böden verloren gehen.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die mit der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben.

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um ehemals ackerbaulich genutzte Grundstücke, für die die Bewirtschaftung zeitlich ausgesetzt wurde.

Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches dar. Die städtebaulichen Zielstellungen und gestalterischen Festlegungen orientieren sich an den umgebenden Siedlungsstrukturen.

Den Planungen ging eine eingehende Analyse der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet voraus. Die Gemeinde möchte hier eine Standortreserve für den Wohnungsbau entwickeln und der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung tragen.

Es steht eine konkrete Vorhabenträgerin bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt und entsprechend dem konkreten Bedarf bemessene Grundstücke bereitstellt. Zudem 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, und anderes mehr befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt örtliche Besonderheiten, wie Umgebungsbebauung, Naturraum, Geländere relief und Leitungsbestände. Mit den Festsetzungen zum Maß der Überbauung im Bebauungsplan Nr. 18 werden Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen werden nachfolgend mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und der sandigen Bodenverhältnisse ist das Grundwasser des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Insbesondere im Zuge der Bauausführungen sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes einzufordern. Während der Baumaßnahme sind Zwischenlagerungen von Restbaustoffen auf ungeschützten Böden nicht zulässig. Hierzu sollten geeignete undurchlässige Behälter verwendet werden. Nach der Baumaßnahme sind Restbaustoffe fachgerecht zu entsorgen und die Baustelle zu säubern. Baustellenfahrzeuge sind außerhalb des Plangebietes zu warten, zu reinigen und zu betanken.

Da mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes davon ausgegangen werden kann, dass keine wassergefährdenden Schadstoffe anfallen, ist mit den geplanten Nutzungen eine Gefährdung des Grundwassers nicht anzunehmen.

Die Bautätigkeiten können auch zu veränderten Wasserverhältnissen in den Bodenhorizontierungen und zu Anschnitten wasserführender Schichten führen. Es sind Maßnahmen der Wasserhaltung erforderlich.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der vorkommenden Bodenverhältnisse möglich. Dieses bestätigt der Geotechnische Bericht, der für die Bodenproben einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $7 \cdot 10^{-5}$ m/s ermitteln konnte.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet werden. Zusätzlich sind im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 und in der Planstraße 2 unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorgesehen. Die Rigolen sollen zudem das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Gehweges und des Stichweges aufnehmen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächenwasser vor.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Belange des Hochwasserschutzes sind für das Planvorhaben somit nicht relevant.

Gewässerschutz

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

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass im Plangebiet aufgrund des geringen Anteils an bindenden Böden und der teils geringen Grundwasserflurabstände kein ausreichender Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegeben ist. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes einzufordern. Zudem sind Maßnahmen der Wasserhaltung erforderlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes keine grundwasserbelastenden Schadstoffe anfallen.

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Mit der geplanten Wohnbebauung, den Nebenanlagen und zugehörigen Verkehrsflächen sind großflächige Versiegelungen bisher unbeanspruchter Böden und Vegetationen gegeben. Die Versiegelungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der zulässigen überbaubaren Fläche 11.721 m² betragen.

Mit den Versiegelungen können lokale Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht ausgeschlossen werden. Großflächig zusammenhängende Versiegelungen besitzen eine kleinklimatisch negative Bedeutung. Zudem ist der Verlust von ruderalen Vegetationen, ackerbaulich genutzten Flächen und Gehölzbeständen zu erwarten, die eine klimatisch- lufthygienische Ausgleichsfunktion übernehmen.

Aufgrund der mit dem maritimen Klima verbundenen vorherrschenden Winde und dem Luftaustausch wird das Aufheizen der den Versiegelungen aufliegenden Luftschichten nicht spürbar. Gravierende Wärmestauentwicklungen können weitgehend ausgeschlossen werden.

Klimatisch positiven Einfluss auf das Wohngebiet haben die gute naturräumliche Lage des Plangebietes in der Nähe zur Ostsee und zum Achterwasser sowie die sich im Gemeindegebiet befindenden Küstenwälder und Grünlandflächen. Die geplante Durchgrünung des Gebietes fördert eine Verbesserung der klimatischen Situation an dem Standort. Dazu sind Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan getroffen worden.

Die geplante Wohnbebauung ist nicht geeignet, maßgebliche Auswirkungen auf das Klima, z.B. durch Treibhausgasemissionen, zu verursachen. Auch weist das Vorhaben keine Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der geplanten Bebauung und dem Verlust von klimatisch bedeutsamen Strukturen Veränderungen der kleinklimatischen Situation an dem Standort zu erwarten sind. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage können die Beeinträchtigungen jedoch weitgehend kompensiert werden.

4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität und eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes wurde durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen der Gestaltungsvorschriften berücksichtigen die sich südöstlich des Plangebietes

befindenden Wohnhäuser des Wohngebietes An den Kreischen. Damit kann eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das gewachsene Ortsbild gewährleistet werden.

Mit der geplanten Wohnbebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergibt sich eine vollständige Überformung und ein Verlust von hauptsächlich ackerbaulich genutzten Flächen. Auch die ruderalen Vegetationen in den Hangbereichen und Gehölzflächen werden vollständig entfernt und überbaut. Diese Vegetationen und der Gehölzaufwuchs sind aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung. Die unmittelbare Lage zum Siedlungsbereich löst jedoch teilweise bei den Anwohnern Befremden aus, zumal insbesondere die ruderalen Fluren als Mülllager fremdgenutzt werden.

Betroffenheiten und Verluste ergeben sich auch für eine Gehölzgruppe von Birken, die sich an der Grenze zu einer Hoflage befindet und in das Plangebiet hineinreicht. Die Bäume sind für das Landschafts- und Ortsbild aufgrund des Habitus und der Höhe besonders markant. Ein Erhalt ist aufgrund der bereits erkennbaren Schäden und Beeinträchtigungen der Vitalität nicht möglich. Auch der Verlust der Gehölze (Kiefern und Ahorn) in der Hanglage zum Wohngebiet, die sich zwischenzeitlich teilweise zu geschützten Einzelbäumen entwickelt haben, wird das Erscheinungsbild des Plangebietes verändern.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der geplanten Bebauung ein Verlust von das Plangebiet prägenden Gehölzen, ruderalen Vegetationen sowie bewirtschafteten Ackerflächen verbunden ist. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurde im Bebauungsplan ein Gestaltungskatalog angeboten, der zudem die Gestaltungsvorschriften der vorhandenen Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes berücksichtigt. Damit wird eine harmonische Einbindung in das gewachsene Ortsbild gewährleistet.

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Sachbereiches Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, so dass folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan übernommen wurden [Ausführungen im Text (Teil B) unter Hinweise] und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und

Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Die Umsetzung der Planvorhaben auf den Wohnbaugrundstücken sowie die Anlage der Verkehrsflächen bedingen einen vollständigen Biotopverlust infolge Versiegelungen bzw. Nutzungsartänderungen. Betroffen sind neben hauptsächlich ackerbaulich genutzten Flächen auch siedlungstypische und ruderale Vegetationsbestände. Diese Biotope sind von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von **Einzelbäumen** unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf einer umzäunten Hoflage mehrere Birken, die teilweise bereits größere Schädigungen aufweisen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der Nichtgewährleistung der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Bäume sind aufgrund der Stammumfänge von mehr als 100 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im Hangbereich zu den sich südöstlich des Plangebietes befindenden Wohnbebauungen wurden Kiefern im Bestand erfasst, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt haben. Diese Bäume weisen nunmehr Stammumfänge von mehr als 50 cm auf und unterliegen damit dem Schutzstatus des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. Infolge der geplanten Bebauung und der erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich **10 Einzelbäume** zu fällen, von denen 5 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. 5 Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Der folgenden Tabelle sind der im Plangeltungsbereich vorkommende Einzelbaumbestand, der Schutzstatus sowie die Baumfällungen mit Ersatzerfordernissen zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
1	Sand-Birke	Betula pendula	7	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
2	Sand-Birke	Betula pendula	7	119	§18NatSchAG M-V	1 Baum
3	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
4	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
5	Kiefer	Pinus sylvestris	9	82	Baumschutzkomp.E	1 Baum
6	Kiefer	Pinus sylvestris	12	72	Baumschutzkomp.E	1 Baum
7	Kiefer	Pinus sylvestris	8	107	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
8	Kiefer	Pinus sylvestris	5	82	Baumschutzkomp.E	1 Baum
9	Kiefer	Pinus sylvestris	6	57	Baumschutzkomp.E	1 Baum
10	Kiefer	Pinus sylvestris	7	88	Baumschutzkomp.E	1 Baum
Ersatzpflanzungen						11 Bäume

Baumschutzkomp.E....Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007)

Insgesamt sind für die Fällung der 10 Einzelbäume **11 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes gemäß vorgeschlagener Artenauswahl vor. Insgesamt können damit auf den Parzellen **26 Baumpflanzungen** realisiert werden.

Die Fällung der geschützten Einzelbäume erfordert 11 Ersatzpflanzungen, die den Privatgrundstücken zugeordnet werden können. Des Weiteren können die verbleibenden 15 Baumpflanzungen in die Bilanzierung des Ausgleichs eingestellt werden. Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Der **Verlust der Biotope** und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V. Im Ergebnis der Bilanzierung ergab sich ein

Kompensationserfordernis von **20.880 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Die Eingriffe stellen sich für die einzelnen Planinhalte wie folgt dar:

Eingriffe	Kompensationsflächen- bedarf (KFÄ/m ²)
Wohnbebauung	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	13.318
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.453
Verkehrsflächen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4.723
Grünflächen, Maßnahmenflächen	
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	373
Nebenanlagen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	12
Gesamteingriff	20.880

Im Plangebiet können im Bereich der Wohnbauparzellen aufgrund der Grundstückszuschnitte und des vorrangig siedlungstypischen Charakters keine Ausgleichsmaßnahmen, wie Heckenpflanzungen, die den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V entsprechen, umgesetzt werden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf den Grundstücksparzellen je 500 m² ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den sich daraus ergebenden 26 Pflanzgeboten können **15 Baumpflanzungen** als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden. 11 Baumpflanzungen sind dem Ersatzerfordernis infolge Baumfällungen zuzuordnen.

Für die **Einzel-Baumpflanzungen** wurde ein Ausgleich in Höhe von **281 KFÄ** ermittelt.

Entlang des Bahndammes soll im Anschluss an eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese auf einer Länge von 25 m eine **Trockenmauer** errichtet werden. Die Mauer soll eine Breite von mindestens 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m haben. Die umgebenden Vegetationsflächen sollen den Habitatansprüchen niedrig wachsende Vegetationen aufweisen. Die Anlage der Trockenmauer dient der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Plangebietes und ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert eine Strukturänderung und damit einen funktionalen Verlust der ruderalen Staudenfluren, die als Eingriff in die Bilanzierung eingestellt wurde. Die CEF-Maßnahme in der Größenordnung von 75 m² erbringt einen Ausgleich in Höhe von **75 KFÄ**.

Mit den benannten Maßnahmen wird ein Ausgleich von insgesamt **356 KFÄ** erbracht. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **20.524 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **20.524 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR 022) entschieden.

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

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen siedlungsnahen Standort, der von intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen als auch von aufgelassenen ruderalisierten und Siedlungsgebüschern gekennzeichnet ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass vorrangig Tierarten vorkommen, die eine große Toleranz gegenüber Störungen aufweisen und für den Siedlungsbereich typisch sind.

Die Bestandsaufnahmen zu den im Plangebiet vorkommenden Tierarten wurden im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, durchgeführt.

Die Bestandsaufnahmen erbrachten den Nachweis des Vorkommens von Zauneidechsen, die nahe dem Bahndamm gesichtet wurden. Auch ein Vorkommen von Wechselkröten ist aufgrund der Habitatausstattung potentiell möglich.

Um die Konflikte mit den im Planänderungsgebiet potentiell möglichen bzw. vorhandenen **Amphibien** und **Reptilien** zu mindern sowie Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen der benannten Arten ausschließen zu können, sind biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur in einem Zeitraum Oktober bis März auszuführen.

Als Ersatzhabitat für die Zauneidechse ist an der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes im Nahbereich des Bahndammes eine 25,00 m lange, 1,50 m breite und 1,00 m hohe Trockenmauer zu errichten. Die Maßnahme wurde als CEF-Maßnahme ausgewiesen und ist somit vor der Umsetzung der Baumaßnahmen zu realisieren und die Funktionalität nachzuweisen. Östlich der Trockenmauer sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ausweisung einer extensiven Wiesenfläche vor. Aufgrund der sandigen Standortbedingungen ist die Entwicklung von niedrig wachsenden Gräsern sowie Kräuter angezeigt, so dass die Funktionalität der Trockenmauer als Ersatzhabitat für Zauneidechsen gesichert werden kann.

Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen **Fledermausarten** als Jagdhabitat genutzt. Es handelt sich hierbei um Arten, die für den Siedlungsbereich typisch sind. Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Fledermauspopulationen sind nicht zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet wird von verschiedenen **Vogelarten** als Nahrungshabitat genutzt. Es handelt sich hierbei um wenig störanfällige Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen. Veränderungen der Populationen der vorkommenden Vogelarten sind nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet konnte punktuell die Feldlerche beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet werden. Die lokale Population wird im Planänderungsgebiet auf maximal zwei Brutpaare geschätzt. Auch hier sieht der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Konfliktminderung vor, biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit der Lerche nur im Zeitraum Oktober bis März des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Sollte die Bebauung nicht in diesem Zeitraum erfolgen, sind in den Herbst- und Wintermonaten die Planänderungsgebietsflächen für **Bodenbrüter** unattraktiv, z.B. durch Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern, zu machen.

Für den Verlust des Brutquartiers für die Feldlerche ist die Extensivierung einer streifenförmigen Grünlandfläche auf den Flurstücken 275 und 276 in der Flur 3 der Gemarkung Ückeritz vorgesehen. Die ca. 10.870 m² große Fläche ist 2x im Jahr zu mähen (Erstmahd zwischen Winterausgang und 15. März, Zweitmahd zwischen 10.

Juli und 31. Juli). Bei der Zweitmahd wird in einer 2-Wochenfolge jeweils nur die Hälfte der Fläche gemäht. Die Schnitthöhe der Zweitmahd beträgt mindestens 15 cm. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Mulchen sowie der Einsatz von Pestiziden/Bioziden, Dünger und Gülle sind verboten. Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu sichern. Die CEF-Maßnahme 2 ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (Untere Naturschutzbehörde) dauerhaft gesichert.

Das Planänderungsgebiet weist keine Lebensstätten von **xylobionten Käfern** auf. Auch Habitate der besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Reptilien, Fische, Libellen, Falter** und **Weichtiere** wurden nicht vorgefunden, so dass in Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden können.

4.1.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Im Plangebiet ergibt sich ein Wechsel von ackerbaulich genutzten Flächen, ruderalisierten Vegetationen und Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, die der biologischen Vielfalt dienlich sind.

Nach Realisierung des Planvorhabens wird sich die biologische Vielfalt durch den Verlust der benannten Vegetationen ändern. Zur Ausprägung kommen dann hauptsächlich siedlungstypische Biotope mit einem dafür charakteristischen Artenpotential. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass vorwiegend nicht heimische Pflanzen- und Gehölzarten für die Begrünung der Freiflächen verwendet werden, die der biologischen Vielfalt nicht förderlich sind. Die neu geschaffenen Lebensräume sind mit dem jetzigen Biotopbestand und der Funktionalität für die Artenvielfalt nur bedingt vergleichbar.

Mit der Anlage einer Trockenmauer (CEF-Maßnahme 2), die entlang des Bahndammes und im Anschluss an eine zu entwickelnde extensiven Wiesenfläche errichtet wird, werden Ersatzhabitate für Populationen der Zauneidechse geschaffen. Die extensive Wiese wird sich durch eine hohe Artenvielfalt insbesondere von Magerrasenvegetationen an dem sandigen Standort auszeichnen.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass die geplante Bebauung mit einem Verlust von Biotopen einhergeht, die für die biologische Vielfalt von Bedeutung sind. Nachfolgend werden hauptsächlich siedlungstypische Vegetationen auf den Privatgrundstücken angelegt, die für die biologische Vielfalt nur von untergeordneter Bedeutung sind.

4.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen und Teilversiegelungen in Bereichen der geplanten Bebauungen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt werden erkennbar, aber nicht erheblich sein.

4.1.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Planvorhaben wird im Anschluss an ein bereits realisiertes Bebauungsplangebiet umgesetzt, welches gleichfalls die Errichtung von Wohnbebauungen zum Inhalt hatte. Die städtebaulichen Grundziele und die vorgesehene Eigenart des Gebietes werden beibehalten, da Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen dienen. Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität und einer positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes wurde durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Kumulierende Wirkungen mit weiteren Plangebieten des Umfeldes führen nicht zu negativen Folgen für die Umwelt.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bleiben. Die Ruderalisierung der Vegetationen sowie der Gehölzflächen wird weiter fortschreiten und eine zunehmende Verbuschung insbesondere des Hangbereiches in Richtung der Wohngebäude des Wohngebietes An den Kreischen eintreten. Aufgrund der Nähe der aufgelassenen Vegetations- und Gehölzbestände zum Siedlungsbereich wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität maßgeblich gemindert.

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ist eine zunehmende Ruderalisierung positiv zu werten, da Lebensräume gesichert und entwickelt werden und eine hohe Artenvielfalt in den ruderalen Staudenfluren zu erwarten ist.

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

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte im Plangebiet sind die Eingriffe in den ruderalisierten und von Gehölzaufwuchs gekennzeichneten Vegetationsbestand nicht vermeidbar. Auch der Erhalt von einzelnen Gehölzen ist nicht realisierbar, da die Bebaubarkeit der Grundstücke unter Beachtung der Abstandsflächen zu den Bäumen nicht gegeben ist, ohne dass Schäden bei den Bäumen auftreten. Die Abstandsflächen resultieren aus dem annehmbaren Wurzelbereich der Bäume, der sich aus der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m ergibt. Zudem wurde insbesondere bei dem Birkenbestand festgestellt, dass die Bäume bereits Schädigungen und Vitalitätsbeeinträchtigungen aufweisen und die Verkehrssicherheit der Bäume nicht gewährleistet werden kann. Eine Fällung der Bäume ist unumgänglich.

Für den Plangeltungsbereich können folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben.
- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze. Damit werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert. Das Regenwasser auf den Privatgrundstücken kann in den Untergrund versickert bzw. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen Zufahrten zu beschränken. Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen zu treffen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten (Grundwassermanagement). Möglich ist auch die vegetationschonende jahreszeitliche Festlegung der Bauzeiten (Vegetationsruhe).

- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Diese Maßnahmen sind insbesondere aufgrund der im Plangebiet existierenden Grundwasserflurabstände, der sandigen Bodenverhältnisse und des sich daraus ergebenden geringen Schutzes des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen erforderlich.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme sind zu gewährleisten.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.
- Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten bei Tieren, insbesondere Säugetieren, Amphibien und Vogelarten, zu berücksichtigen. Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) umzusetzen.
- Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und der Erhaltung der Zauneidechsen-Populationen (CEF-Maßnahme) die Errichtung einer Trockenmauer im Bereich des Bahndammes vor. Die hochwachsenden ruderalen Staudenfluren und Gehölzflächen sind zu entfernen, um eine Besonnung zu erreichen. Im Umfeld ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche vorgesehen, die vorrangig niedrig wachsende Vegetationen aufweist. Der Standort ist auszuhagern und vor der Entwicklung der Wiesenfläche humoser Oberboden zu entfernen, um die Ausprägung von Magerrasenvegetationen zu fördern.
- Als weitere CEF-Maßnahme ist auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276 der Flur 3 Gemarkung Ückeritz die Grünlandbewirtschaftung zu extensivieren und somit Ersatz-Brutplätze für die im Untersuchungsraum vorkommende Feldlerche zu schaffen.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.

- Eine energieoptimierte Bauweise sowie umweltfreundliche Infrastruktur (u. a. Energieversorgung) sind anzustreben.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Aufgrund der Funktionalität und technologischer Erfordernisse kann der Ausgleich im Plangeltungsbereich nicht vollständig erbracht werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die finanzielle Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Roter See II“ auf der Insel Rügen, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, in der der Eingriff erfolgt. Damit sind die Kriterien erfüllt, die eine Nutzung des Ökokontos möglich machen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben wird in Ergänzung bereits vorhandener Wohnbebauungen und Siedlungsstrukturen umgesetzt. Durch einen Gestaltungskatalog, der sich an die Wohngebietsstruktur des sich anschließenden Wohngebietes An den Kreischen orientiert, erfolgt eine harmonische Anbindung an die gewachsene Ortsstruktur.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz beschlossen. Diese Änderung beinhaltet die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB in Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO.

Im Gemeindegebiet wurden seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes bestehende Baulücken geschlossen und auf der Grundlage von Bebauungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau geschaffen. Die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten sind weitestgehend ausgeschöpft (siehe Begründung zum Nachweis des gemeindlichen Eigenbedarfs). Mit der geplanten Wohnbebauung soll den steigenden Nachfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen Rechnung getragen werden. Der Standort für das geplante Wohngebiet wurde aus folgenden Gründen favorisiert:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet, da er unmittelbar an eine bestehende Wohngebietsstruktur anschließt.

- 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 Biotop aus.
- Der Standort zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinischen Einrichtungen, Sportplatz u.a. aus.
- 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.

Damit sind keine alternativen Standorte in der Diskussion.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in der aktuellen Fassung. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen

Habitatstrukturen potentiell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmeveraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ückeritz. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, deren Umsetzung und Funktionalität zu prüfen sind.

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen.	BA, EP, NK 1, NK5	Gemeinde Ückeritz	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der konfliktmindernden Maßnahmen zum Artenschutz, diese beinhalten den Ausschluss von biotopverändernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu Brutzeiten von	BF	Gemeinde Ückeritz	Begehung, Aktennotiz

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Vögeln, speziell der Feldlerche. Ggf. sind die Planflächen für Bodenbrüter dahingehend zu verändern, dass sie nicht zur Brut zur Verfügung stehen.			
Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Errichtung einer Trockenmauer (CEF-Maßnahme) im Nahbereich zum Bahndamm	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme
Anlage einer extensiven Wiese im Anschluss an die Trockenmauer (öffentliche Grünfläche) gemäß den Festsetzungen des B-Planes. Der Standort ist auszuhagern, um niedrig wachsende Magerrasenvegetationen zu entwickeln.	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme
Nachweis der Funktionalität der Ersatz-Bruthabitate der Feldlerchen durch Extensivierung von Grünlandflächen	vM, NK1	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme

BF.....Baufreimachung

vM.....vorgezogene Maßnahme

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle,

NK 2-8...Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 26.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.826 m². Er betrifft einen Bereich, der an die vorhandene Siedlungsstruktur mit Wohnbebauungen anschließt und derzeit von bewirtschafteten Ackerflächen und aufgelassenen Vegetations- und Gehölzflächen gekennzeichnet ist.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Flora und Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen und dem Kriterium Schutzgut **Mensch** nicht ausgeschlossen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der in einem Schalltechnischen Gutachten berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für das sich südöstlich des Plangebietes befindende Wohngebiet An den Kreischen ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Befindlichkeiten.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat.

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Planänderungsgebiet Zauneidechse und Wechselkröte gesichtet bzw. vermutet werden. Die Feldlerche wurde beim Aufsteigen und Singflug beobachtet. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Planänderungsgebiet entlang des Bahndammes sowie die Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung zur Schaffung von Ersatz-Brutplätzen für Feldlerchen auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276, Flur 3 der Gemarkung Ückeritz. Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten Bauwerken und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen

des Grundwassers zu treffen. Das Regenwasser kann auf den Privatgrundstücken versickert oder zur Begrünung der Grünflächen genutzt werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und außerhalb **hochwassergefährdeter Bereiche**.

Mit der geplanten Bebauung und dem Verlust von klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Achterwassers können Beeinträchtigungen für das **Klima** jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von ortsprägenden Gehölzen und Gebüsch verbunden, die zum Teil im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden sind. Veränderungen des **Landschaftsbildes** im Zuge der Umsetzung der Planungen können nicht ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen auf den Wohngrundstücken werden Auswirkungen auf die **Biologische Vielfalt** des Plangebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

10 Quellenverzeichnis

BERG, J. (2017 2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz. 27 S.

HAHN, J. (2018): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz, Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik.

Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs (2017): Geotechnischer Bericht Bebauungsplangebiet Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999/ Heft 3, 164 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Datendokumentation zu Geofachdaten für das Gemeindegebiet Ückeritz von Oktober 2016

ROTHMALER (2011): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

ROTHMALER (2013): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“



SATZUNGSFASSUNG VON 12-2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 21
1.1 Anlass der Planaufstellung mit Begründung des Eigenbedarfs und der Standortwahl	4 - 10
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	11 - 13
1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	13 - 18
1.4 Rechtsgrundlagen	18 - 19
1.5 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	19 - 21
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	22 - 50
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	22 - 41
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	22 - 25
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	25 - 26
2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	25 - 26
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	26
2.1.3 Bauweise	26
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	27
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	27 - 28
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	28
2.1.7 Nebenanlagen	29
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	30 - 31
2.1.9 Verkehrsflächen	32
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	32 - 33
2.1.11 Grünflächen	33
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34 - 36
2.1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	36
2.1.14 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	37 - 41

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	42 - 45
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	42 - 44
2.2.1.1 Fassaden	42 - 43
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	43 - 44
2.2.1.3 Werbeanlagen	44
2.2.2 Einfriedungen	44 - 45
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	45
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	45
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	45 - 48
2.4 Hinweise	49 - 50
2.4.1 Denkmalschutz	49
2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz	50
3.0 ERSCHLIESSUNG	51 - 56
3.1 Verkehr	51 - 52
3.2 Ver- und Entsorgung	52 - 56
4.0 FLÄCHENBILANZ	57
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	58 - 63
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	58
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	58 - 59
5.3 Weitere Kompensationserfordernisse	59
5.4 Kompensationserfordernisse durch Baumfällungen	60 - 61
5.5 Kompensationsmaßnahmen	61 - 63
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	64 - 66

TEIL 2

U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planung

1 - 41

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planaufstellung mit Begründung des Eigenbedarfs und der Standortwahl

Im Rahmen der Erstellung des Planentwurfes wurde eine Begründung zum Wohnbaubedarf und zur Standortwahl vorgelegt.

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 folgende Bedarfsbegründung zu den ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten zugesandt:

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.

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 Wohngebietsentwicklung 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
A. rechtskräftige Bebauungspläne			
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
Gesamt A	52- 59 WE	37 WE	15 - 22 WE

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. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:

1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen“	3 WE	0 WE	3 WE
---	------	------	------

Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ (7. Änderung des Flächennutzungsplanes)	30 WE	0 WE	30 WE
---	--------------	-------------	--------------

Gesamt B	33 WE	0 WE	33 WE
-----------------	--------------	-------------	--------------

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

in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“	43 WE	0 WE	43 WE
	für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen		

rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße“	35 WE	35 WE	0 WE
--	-------	-------	------

Gesamt C	78 WE	35 WE	43 WE
-----------------	--------------	--------------	--------------

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 Baukonzept 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 Bestandssituation 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	1	388	1
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 generationsübergreifendem 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 Mindestgröße 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 Migrationsaldo 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 Baukonzeptes 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 eine konkrete Vorhabenträgerin bereit, die 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 Biotop 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, Kindergarten, 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 Kreischaun 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.

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

Herstellung des Einvernehmens mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald

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 gegen den Bebauungsplan Nr. 18 und die 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.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend. Es wird im Nordosten, Osten und Südosten durch Wohnbebauung, im Südwesten durch die Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde und im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430

Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².

Die Flächenberechnung basiert auf dem amtlichen Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 06-2016/Aktualisierung 05-2019.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 sind Privateigentum.

Das Flurstück 430 gehört der Usedomer Bäderbahn (UBB) und wird von der Gemeinde Seebad Ückeritz im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages erworben, um die öffentliche Erschließung des Planänderungsgebietes grundstücksrechtlich abzusichern.

Die Flurstücke 410/19 und 420/73 sind Gemeindeeigentum. Teilflächen v. g. Grundstücke wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz darzustellen und den Leistungsumfang der vom Vorhabenträger zu erbringenden Straßenbaumaßnahmen klar abzugrenzen.

Zustand der Plangebietsfläche

Von der Straße *An den Kreischen* führt über eine Wendeanlage ein unversiegelter Weg entlang des Bahndammes in Richtung des geplanten Wohngebietes. Die die Wendeanlage umgebenden und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichenden Vegetationsflächen befinden sich in einem Zustand zunehmender Auflassung und weisen neben einzelnen Gehölzinitialen vorrangig Brombeer- und ruderale Gebüsche im Bestand auf. Der unversiegelte Weg wird von ruderalen Hochstaudenfluren gesäumt. Diese Vegetationen gehen in Richtung der nordwestlichen Grenze des Plangebietes in ein Schlehen-/Weidengebüsch, durchsetzt mit Ahorngehölzen, über.

Der Hauptteil des Plangebietes wird von einer ackerbaulich bewirtschafteten Fläche eingenommen. Aufgrund des sandigen Standortes haben sich hier Pflanzenarten ausprägen können, die die mageren Böden tolerieren.

Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche des Plangebietes werden im Feldblockkataster als Ackerflächen ausgewiesen. Eine Zuordnung der Flächen zum Biotoptyp *Sandacker* ist damit begründbar.



Blick über die Ackerfläche hinweg in Richtung der sich südöstlich an das Plangebiet anschließender mehrgeschossiger Wohnbebauung. Entlang der Grenze hat sich ein Siedlungsgehölz aus vorwiegend Kiefern und Ahorn ausprägen können.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde für kurze Zeit ausgesetzt. Im Feldblockkataster ist die Fläche als Intensivacker ausgewiesen.

Zwischen der Ackerfläche und der vorhandenen Wohnbebauung, die sich südöstlich des Plangebietes anschließt, befinden sich in einem Hangbereich Siedlungsgehölze und ruderale Vegetationen. Auch hier haben sich aufgrund der zunehmenden Auflassung Gehölzinitiale und Brombeergebüsche entwickeln können. Als Baumbestände dominieren Kiefern und Ahorn. Die ruderale Krautschicht weist vorrangig Pflanzenarten mageren Standortes auf.

In die nordöstlichen Plangebietsflächen reicht ein mit Birken bestandenes Grundstück hinein. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m auf und unterliegen demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Das Kataster des Landes M-V weist für den Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V aus. Bei den Bestandsaufnahmen wurden keine gesetzlich geschützten Biotope vorgefunden.

Baugrundverhältnisse

Es wurde bereits eine erste punktuelle Untersuchung der Baugrundverhältnisse zur Ermittlung der bautechnischen Schlussfolgerungen durchgeführt. Hierzu liegt ein Geotechnischer Bericht von 10-2017 vom Erdbaulabor Hinrichs vor.

In der Trasse der Planstraße 1 wurden vier Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Gelände durchgeführt.

Der Oberboden besteht vornehmlich aus einem humosen mittelsandigen Feinsand. Der humose Boden ist nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet (Abtrag erforderlich). Es schließen sich überwiegend Fein- und Mittelsande an. Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 3,70 m unter Gelände angetroffen.

Der Standort ist für die Durchführung des Vorhabens geeignet und wird in die geotechnische Kategorie I eingeordnet. Aufgrund des vorliegenden Kartenmaterials konnten keine Schwächezonen im tieferen Untergrund festgestellt werden. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt $7 \cdot 10^{-5}$ m/s und lässt die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zu.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz LPIG M-V vom 05.05.1998 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S. 258), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Gemäß Punkt 4.1(3) RREP VP hat sich die Wohnbauflächenentwicklung daher am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Gemäß Punkt 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt“.
„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (Punkte 3.3(1) und (2) RREP VP)

Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Diese Ziele der Raumordnung werden mit der vorgelegten Planung beachtet. In Punkt 1.1 der Begründung wurden die Standortwahl und die geplanten Wohneinheiten städtebaulich begründet. Es wurde dargestellt, dass innerörtliche Nachverdichtungsflächen und Wohnbauentwicklungsflächen nur noch für vereinzelte Grundstücke zur Verfügung stehen, so dass eine Wohngebietsentwicklung in Anbindung an die Ortslage erfolgen soll. (Punkt 4.1(5) LEP MV)

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.
- Die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt.
 - Landschaftsschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
 - FFH- Vorprüfung
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
 - Umweltbericht
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in die Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind neben ackerbaulich genutzten Biotopen auch ruderale Vegetationen und Gehölzbestände sowie Siedlungsbiotope, die von unterschiedlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Es wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Kriterien für eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ ist der Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich. Es besteht die Möglichkeit, den Ersatz durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto zu erbringen, das sich wie das Plangebiet in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.

Das Kompensationserfordernis von 20.524 KFÄ soll aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022) abgelöst werden. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Bestätigung der Abbuchung aus dem Ökokonto ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

- Gehölzschutz

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes kommen Birken vor, die den Parametern für gesetzlich geschützte Bäume entsprechen. Die Bäume weisen im Stammbereich bereits massive Schädigungen und Fäulnis auf. Bei einer Fällung der gesetzlich geschützten Bäume, wird eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt. Die Fällung der Einzelbäume erfordert Ersatzpflanzungen, die im Plangebiet umzusetzen sind.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten erstellt, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen von **Amphibien und Reptilien** möglich. Im Bereich des Bahndammes und des Hanges in Richtung der vorhandenen Wohnbebauungen gelangen mehrfache Sichtbeobachtungen von Zauneidechsen. Die Habitats des Plangebietes lassen auf ein mögliches Vorkommen von Wechselkröten schließen.

Im Plangebiet kann das Vorhandensein potentieller Fledermausquartiere ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird vorrangig als Jagdhabitat für **Fledermäuse** genutzt. Dazu gehören die Zwerg-, Mücken-, Fransen- und Rauhhaut-Fledermaus sowie der Abendsegler.

Im Untersuchungsgebiet wurde punktuell die Feldlerche beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet. Die lokale Population wird auf maximal 2 Brutpaare geschätzt. Im Fachgutachten wurde auf das Vorkommen weiterer Vogelarten hingewiesen, wobei es sich ausschließlich um Nahrungsgäste handelt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Vermeidungsmaßnahmen vor, dass biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur im Zeitraum von Oktober bis März des darauffolgenden Jahres zulässig sind. Ggf. sind Maßnahmen zur Einschränkung der Plangebietsflächen als Bruthabitate für Feldlerchen umzusetzen. Damit können Tötungen, Verletzungen sowie erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien vermieden werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht parallel zum Bahndamm eine mindestens 1,50 m breite, 1,00 m hohe sowie mindestens 25,00 m lange Trockenmauer vor. Der Verlust der Bruthabitate der Feldlerche ist durch Ersatzlebensräume zu kompensieren. Hierzu sollen in den westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers gelegenen ackerbaulich genutzten Flächen zwei Lerchenfenster in der Größe von 20 m² eingeordnet werden. Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme wird den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet.

- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgerauschemissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.

Flächennutzungsplan

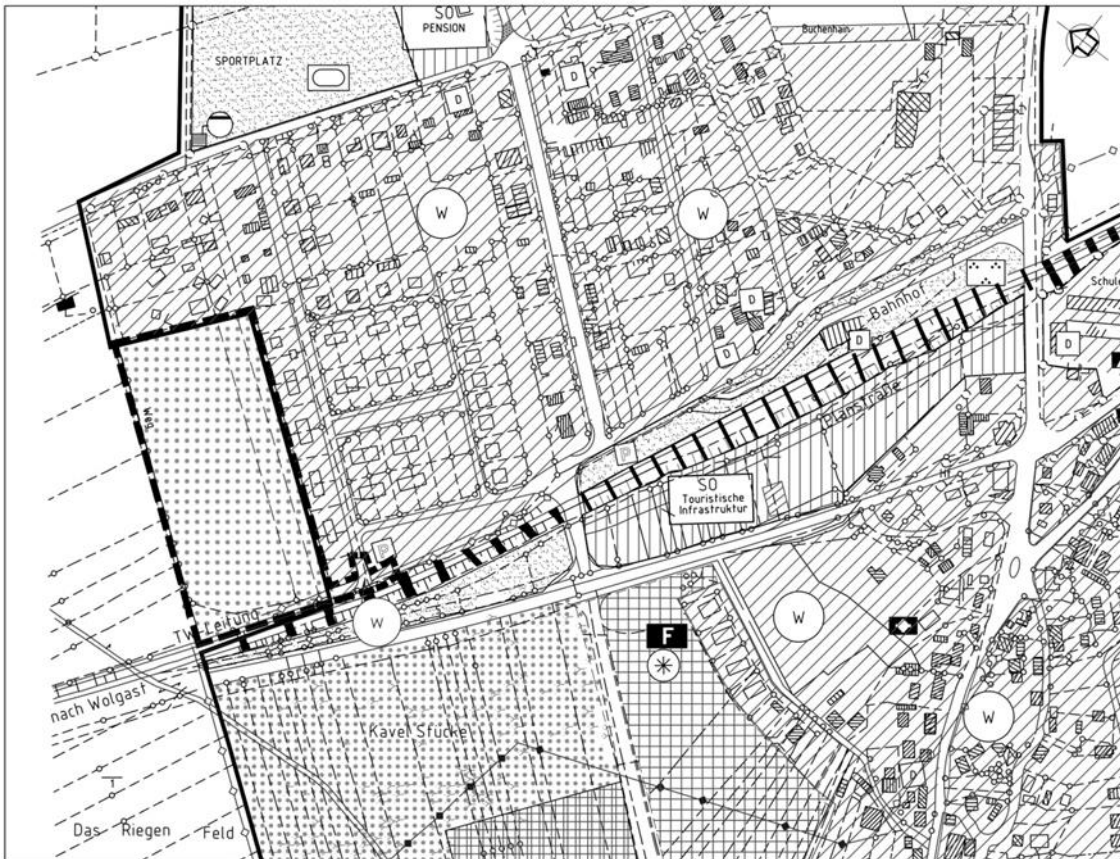
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz, in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung, bisher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen ist, befinden sich die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

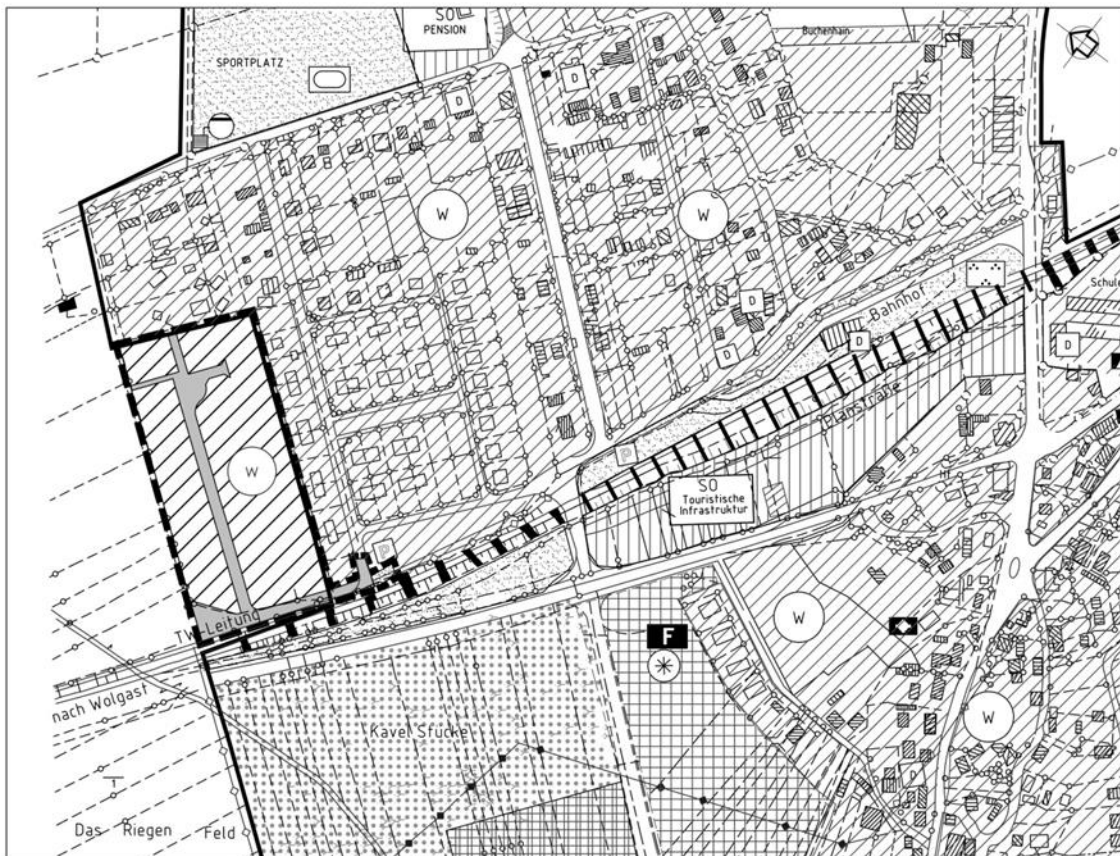
Die Gemeinde Seebad Ückeritz wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen. Hierzu hat die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz am 28.06.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Plangebietsflächen in Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO. Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 (2) 3 BauGB dargestellt und die öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB, in Angrenzung an den Spielplatz an der Straße *An den Kreischen*, übernommen.

Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Darstellung der geplanten Nutzungen gemäß der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes:



1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)**
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), **zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)**
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, **zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)**
-
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgeschrieben.

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften u. a. zu Inhalten und Bekanntmachungen der Beschlüsse, Beteiligung der Öffentlichkeit, Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den Nachbargemeinden, einzuhaltende Fristen und eine sachgerechte Interessenabwägung sind zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
 - TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
 - TEIL 2
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnisches Gutachten

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 22.07.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wurde ein **Vorentwurf** mit Stand **von 05-2017**, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt. Die Kapazität des Gebietes wurde mit 22 Wohneinheiten angegeben. Die Vorentwurfsunterlagen von 05-2017 wurden mit Anschreiben vom 22.05.2017 den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden die Entwurfsunterlagen erarbeitet. In dieser Planphase wurde deutlich, dass seit Einleitung des Planverfahrens 2016 aufgrund der gemeindlichen Entwicklung zusätzlich zu individuellem Wohnungsbau der Bedarf an 2 bis 4 Raum- Wohnungen und Mehrfamilienhäusern für generationsübergreifendes Wohnen stetig zugenommen hat.

Daher hat sich die Gemeinde Seebad Ückeritz mit dem Vorschlag des Vorhabenträgers zur Ausweisung von Teilflächen des Plangebietes für Mehrfamilienhäuser auseinandergesetzt.

In der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz vom 22.02.2018 wurde die Änderung des Planungskonzeptes mit der Ausweisung von 14 Grundstücken für Einzelhäuser und 4 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser bestätigt. Die Kapazität des Gebietes erhöht sich damit auf 30 Wohneinheiten.

Auf dieser Grundlage wurde der **Planentwurf von 05-2018** erarbeitet.

- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz am **21.06.2018** durch Vorstellung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes und Darlegung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung.
- Die **Entwurfsunterlagen von 05-2018** wurden in der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz am **21.06.2018** zur Beurteilung und **Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage** nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie wurden nach Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im „Usedomer Amtsblatt“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und konnten zusätzlich im Internet eingesehen werden. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Die Gemeinde Seebad Ückeritz schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Übernahme der aus dem Bebauungsplanverfahren resultierenden Folgekosten, u.a. für die Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.
Tritt die im Parallelverfahren aufgestellte 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 18 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird der Baugebietstyp wie folgt im Text (Teil B) unter Punkt I. 1. differenziert definiert:

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes dient vorwiegend der Bereitstellung von Angeboten für den individuellen Wohnungsbau, Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen.

Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete WA 1 und WA 2.

(1)

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

(2)

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

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

(3)

Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen und der aktuellen Bedarfssituation wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 vom 28.06.2016 war zunächst ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung hat die Gemeinde Seebad Ückeritz festgelegt, den Gebietstyp zu modifizieren und die bisherige Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO abzuändern.

Hierfür werden städtebauliche Gründe angeführt.

- Die benachbarten Wohngebiete sind von ihrer Struktur ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.
- Die städtebaulichen Grundziele und die vorgesehene Eigenart des Gebietes werden beibehalten, da gemäß § 4 (1) BauNVO Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen dienen.
- Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) 2. und 3. ergänzende Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Hierzu gehören:

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

Räume für Freiberufler sind gemäß § 13 BauNVO zugelassen, wenn diese als ergänzende Nutzungen fungieren und kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind.

Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Hierzu zählen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Für diese Nutzungen stehen in der Gemeinde an anderer Stelle Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

Zur Ausräumung der in der Vergangenheit bestehenden Rechtsunsicherheit, ob in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden entsprechend des in die Baunutzungsverordnung 2017 aufgenommenen § 13a Ferienwohnungen nunmehr mit kleinen Beherbergungsbetrieben (§ 4 (3) 1. BauNVO) und nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 (3) 2. BauNVO) gleichgesetzt und können somit in Wohngebieten als zulässig festgesetzt werden.

Für das Plangebiet sollen Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, um die Zweckbestimmung des Wohngebietes dauerhaft zu wahren.

Durch die v. g. Ausschlüsse werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Wohnumfeld vermieden.

Für den Bebauungsplan Nr. 18 wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten, wie Umgebungsbebauung, Naturraum, Geländere relief und Leitungsbeständen, eine städtebauliche Konzeption erstellt.

Das Konzept sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.

Im Baugebiet WA 1 mit den Grundstücken 1 bis 14 können insgesamt 14 maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen.

Im Baugebiet WA 2 soll auf den Grundstücken 15 bis 18 jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern. In Fortsetzung dieser bestehenden Bebauungsstruktur werden auf den vier angrenzenden Grundstücken die Mehrfamilienhäuser zugelassen. Entsprechend der konkreten Nachfrage sollen sowohl der Verkauf von Grundstücken, z. B. für generationsübergreifendes Wohnen, als auch Mietwohnungsbau ermöglicht werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt. Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig noch unerschlossen.

Zur Anbindung an das gemeindliche Straßennetz wird von Südwesten über die Straße *An den Kreischen* und das Flurstück 430 die Erschließung sichergestellt.

Zur inneren Erschließung der Grundstücke wird die Planstraße 1 mit Wendeanlage angelegt. Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung bis Flurstück 406/19 eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sichergestellt.

Mit Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke sollen räumliche und visuelle Abgrenzungen erfolgen und eine Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.

Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 18 soll verzichtet werden, da südlich des Plangebietes an der Straße *An den Kreischen* ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der von den künftigen Bewohnern mitgenutzt werden kann.

Das Flurstück 430 wird weitestgehend für die Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

Die erschließungsseitig nicht benötigte südliche Teilfläche des Flurstückes 430 wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung *Extensive Wiese* ausgewiesen. Entlang der Grünfläche ist in Richtung des Bahndamms die Einordnung einer mindestens 1,5 m breiten, 25,0 m langen und 1,0 m hohen Trockenmauer vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), die der Sicherung der Population der Zauneidechsen dient.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In der Baunutzungsverordnung ist im § 17 als zulässige Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete ein Wert von 0,4 festgesetzt.

Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 soll für das Plangebiet gelten und wurde in der Nutzungsschablone entsprechend festgelegt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen für das Baugebiet WA 1 zugelassen werden.

Beispielhaft ist im Baugebiet WA 1 bei einer GRZ von 0,4 und einer Grundstücksgröße von 600 m² eine Überbauung von maximal 240 m² durch Wohngebäude und weitere maximal 120 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zulässig.

Für das Baugebiet WA 2 wurde die Grundflächenzahl durch eine zulässige Grundfläche von 280 m² je Wohngebäude untersetzt.

Mit dieser Regelung, einschl. der Festsetzung zu den zulässigen Vollgeschossen, soll sichergestellt werden, dass sich die Kubatur der geplanten Gebäude in das bebaute Umfeld einfügt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist im Baugebiet WA 2 aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.600 m² nicht erforderlich.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur Grundflächenzahl werden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I.2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen.

(2)

Die zulässige Grundfläche darf nur im Baugebiet WA 1 durch die Grundflächen der in Absatz (1) bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für Nebengebäude zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern werden im Text (Teil B) unter I. 2 (3) für das Baugebiet WA 2 Obergrenzen für die Grundfläche je Wohnung entsprechend dem angenommenen Bedarf festgesetzt. Dies erfolgt aus gestalterischen Gründen, um eine Zerschneidung der Freiflächen und eine Beeinträchtigung der Fassadenansicht der Wohngebäude zu vermeiden.

(3)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern im Baugebiet WA 2:

Je Mehrfamilienhaus ist nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

In der Nutzungsschablone ist gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen (II) als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit wurde entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur städtebauliche Einfügung in das gewachsene Ortsgefüge getroffen.

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

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Im Baugebiet WA 1 ist individueller Wohnungsbau vorgesehen. Es erfolgt eine Untersetzung, dass hier ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden. Für das Baugebiet WA 2 wird keine weitere Untersetzung vorgenommen, da hier Mehrfamilienhäuser geplant sind.

Untersetzt werden die Regelungen zur Bauweise durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 3 getroffen:

(1)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(3)

Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung beitragen, dass die Wohngebäude parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (2) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn ausreichend Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Absatz (3) wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen zu vermeiden.

2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 1 500 m²

Baugebiet WA 2 1.600 m²

(2)

Je Einzelgrundstück ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich festgelegt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten angedachten Parzellierung werden für die im Baugebiet WA 1 geplanten Einfamilienhäuser Grundstücksgrößen zwischen 545 m² und 937 m² und für die im Baugebiet WA 2 geplanten Mehrfamilienhäuser Grundstücksgrößen zwischen 1.603 m² und 1.631 m² vorgesehen.

Die festgesetzten Grundstücksgrößen orientieren sich an der aktuellen Nachfrage in der Gemeinde Seebad Ückeritz und dienen der Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen für das Plangebiet.

Um sicherzustellen, dass je Einzelgrundstück maximal ein Wohngebäude errichtet wird, wurde klarstellend eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Festsetzungen zu den Grundstücksgrößen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser im WA 1 zulässig) und zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

(1)

Baugebiet WA 1

Zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen.

(2)

Baugebiet WA 2

Zulässig sind nur Stellplätze und Carports.

Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports:

- Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.
- Mindestens zwei Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

(3)

Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auf der jeweiligen Parzelle nachzuweisen ist.

Für die Einzelhausbebauung im Baugebiet WA 1 sollen Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden.

Im Baugebiet WA 2 sind nur Stellplätze und Carports zulässig, d.h. die Anlage von Garagen wird ausgeschlossen, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zugelassen werden sollen.

Im gesamten Plangebiet ist gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 3. (Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“) die Anordnung der Stellplätze, Carports und Garagen mit Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

(3)

*Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) als Nebenanlage mit einem **GP Abfall** gekennzeichneten Fläche ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.*

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Bewohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die Fahrzeuge der Entsorgung können nicht direkt an die geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie an die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke gelangen.

Daher sind die Abfallbehälter an den Abholtagen des Entsorgers an der Planstraße 1 im Bereich der Wendeanlage zu deponieren.

Hierzu wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche von 8 m² vorgehalten.

2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

(1)

Baugebiet WA 1

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

(2)

Baugebiet WA 2

Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Wohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) sowie zu der vorgeschriebenen Bauweise mit Einzelhäusern (Punkt 2.1.3 der Begründung) untersetzen diese Planungsabsicht.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 30 Wohneinheiten im Plangebiet.

Baugebiet WA 1

Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgröße 600 m²)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

14 Grundstücke a 1 Wohneinheit

14 Wohneinheiten

Baugebiet WA 2

Mehrfamilienhäuser (Mindestgrundstücksgröße 1.600 m²)

Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

4 Grundstücke a 4 Wohneinheiten

16 Wohneinheiten

Gesamt

30 Wohneinheiten

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß § 30 (1) BauGB zählt die Festsetzung von Verkehrsflächen zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“
 - Planstraße 1
Haupterschließungsstraße ab Wendeanlage der Straße *An den Kreischen* einschl. Wendeanlage mit Durchmesser 22 m
 - Planstraße 2
Vorhaltefläche als Wendeanlage bzw. perspektivisch langfristige Straßenfortführung
 - Stichweg zur Erschließung der rückwärtig der Planstraße 1 vorgesehenen Grundstücke 10 und 12
 - Straßenanbindung von der Wendeanlage der Planstraße 1 bis zur Geltungsbereichsgrenze zur Erschließung der nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücke
- Gehweg zwischen den Grundstücken 7 und 8 als Verbindung zwischen Planstraße 1 und dem nördlich des Plangebietes angrenzenden öffentlichen Weg

Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung ist durch eine Perlenschnur gekennzeichnet.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurden für die Planstraße 1 und den Stichweg die vorgesehenen Querschnitte für die Anlage der Verkehrsflächen ausgewiesen.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung erfolgen in Punkt „3.1 Verkehr“.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom, deren Lage entsprechend des mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplanes in die Planzeichnung (Teil A) übernommen wurde.

Eine Abwasserdruckleitung verläuft quer über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18 und wird entsprechend den Planungen als umzuverlegende Leitung gekennzeichnet.

Die Darstellung der Leitungen erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung finden sich unter den Punkten „2.1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ und „3.2 Ver- und Entsorgung“.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

An der südlichen Spitze des Plangebietes ist in Angrenzung zum Bahndamm die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung *Extensive Wiese* vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine ruderalisierte Vegetationsfläche mit zahlreichen Gehölzinitialen vorwiegend aus Ahorn, die sich aufgrund der fehlenden Pflege ungehindert entwickeln konnte.

In der Grünfläche ist an der westlichen Grenze zum Bahndamm als CEF-Maßnahme die Anlage einer Trockenmauer zur Sicherung der Zauneidechsen-Populationen, die insbesondere entlang des Bahndammes gesichtet wurden, vorgesehen. Um die Funktionalität dieser Trockenmauer als Lebensraum für Zauneidechsen zu sichern und eine vollständige Besonnung zu gewährleisten, ist die Umwandlung der Gehölzfläche in eine Wiesenfläche mit niedrig wachsenden Vegetationen erforderlich.

Nach Entfernung der Vegetationen ist die Fläche vorerst einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist eine Entwicklung von Magerrasenvegetationen möglich. Eine Ansaat von Landschaftsrasen ist nicht erforderlich. Die Mahd soll entsprechend der Ausprägung der Vegetationen erfolgen, sollte jedoch maximal 2x im Jahr erfolgen. Zur Aushagerung des Standortes und der Sicherung der Entwicklung von Magerrasenvegetationen ist das Mähgut zu entfernen.

Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

*Bei der gemäß zeichnerischer Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Extensive Wiese** handelt es sich um eine Sukzessionsfläche, die mit Gehölzinitialen bewachsen ist und in eine extensive Wiesenfläche umstrukturiert werden soll. Aufgrund des sandigen Standortes ist die Entwicklung von Magerrasenvegetationen angezeigt. Die Gehölzbestände sind zu roden und der ruderale Krautaufwuchs mit dem humosen Oberboden zu entfernen. Nachfolgend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu belassen. Eine Initial-Rasenansaat ist nicht vorzunehmen. Die extensive Wiesenfläche ist nach Bedarf maximal 2-mal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist spätestens zwei Wochen nach der Mahd zu entfernen.*

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

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die natürliche Anbindung an den landschaftlichen Freiraum.

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

(1)

Ebenere Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:

Um einen naturnahen Anschluss der Wohnbauparzellen an den landschaftlichen Freiraum herstellen zu können, soll die Verwendung von fremdländischen und buntlaubigen Gehölzen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2)

Auf den Grundstückspartellen sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides i.S.	Spitz- Ahorn i.S.
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus spec.	Kirsche (Arten/Sorten)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrüneten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sowie um Ausgleichsmaßnahmen, die in die Bilanzierung der Kompensation eingestellt wurden.

(3)

Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und den offenen Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen bzw. um anerkannte Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

2.1.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrechten (L) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Die vorhandene Leitungstrasse der Trinkwasserleitung im südwestlichen Randbereich des geplanten Grundstückes 18 wird als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gesichert.

Die derzeit über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18 verlaufende Abwasserdruckleitung soll ab der nordöstlichen Plangebietsgrenze in der als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche im Randbereich der Grundstücke 10 und 12 bis an die Planstraße 1 und weiter in dieser umverlegt werden.

2.1.14 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet wie folgt einzuhalten:

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

Von Seiten des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige der Nachweis gefordert, dass die im Plangebiet vorgeschriebenen Schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Der Forderung schloss sich das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in der Stellungnahme vom 22.06.2017 an.

Der Forderung wurde gefolgt und durch das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen war die Ermittlung und Beurteilung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die südwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund und die dahinter liegende Bundesstraße B111.

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen können folgende Aussagen getroffen werden.

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

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

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

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

Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie, wie

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

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

(siehe Schalltechnisches Gutachten Punkt „8.1 Lärmschutzbauwerke“)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

- eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit
 - passivem Schallschutz
- geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich mit den vom Gutachter zur Lösung der Verkehrslärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt und nach Abwägung für die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen entschieden und diese im Text (Teil B) unter I. „13 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ wie folgt fixiert:

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

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

Daher werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

(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.

(2)

Passiver Schallschutz

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

Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumart mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä. ¹⁾
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

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

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

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

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere, als die hier ermittelten Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden.

(3)

Belüftung schutzbedürftiger Räume

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

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

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

(4)

Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ und die „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege - Schall 03 (2012)“ geführt werden.

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.

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.

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 Stellungnahme vom 13.12.2018 keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht, wenn die Festlegungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen beachtet werden. Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung unter (1) Grundrissgestaltung, 2. Absatz, wurde gefolgt.

Im Städtebaulichen Vertrag wird 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.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Südlich und östlich des Plangebietes sind verfestigte Bebauungsstrukturen, bestehend aus ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern zu Wohn- und Ferienzwecken, vorhanden. Vorherrschend sind Ziegeldächer in Rot und Anthrazit und Fassaden geputzt bzw. mit Klinker.

Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Westen ist durch die Trasse der Usedomer Bäderbahn und die Bundesstraße 111 eine klare Abgrenzung gegeben.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit einer homogenen Gesamtgestaltung. Besonders berücksichtigt werden die örtlichen Gegebenheiten und der Anspruch der Umsetzung von qualitativ hochwertiger Bebauung.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen. Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- auf maximal 30 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Mit den Vorschriften gemäß II., Punkt 1.1 sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlen) ausgeschlossen werden, die dem angestrebten ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen soll dazu beitragen, die gewollte gestalterische Homogenität des Plangebietes zu befördern.

Regelungen für Carports und Nebengebäude sollen nicht erfolgen, da es sich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

(1)

Zulässig sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 49°.

(2)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform auszuführen.

Mit der Regelung der Dachformen und Dachneigungen gemäß II., Punkt 1.2 i. V. m. mit der Obergrenze von zwei Vollgeschossen möchte die Gemeinde sicherstellen, dass sich das Wohngebiet in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügt.

Der Gestaltungsrahmen ermöglicht eine moderne und individuelle Bebauung.

(1)

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- *Hartbedachung*
- *Glaskonstruktionen*
- *Gründächer und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.

(4)

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

Die gemäß II., Punkt 1.3 zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassene Vielfalt der Dachformen ab.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Die Festsetzungen sollen nicht für die unter Absatz (2) aufgeführten baulichen Anlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden.

Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Für eine Rohrbedachung sind die angedachten Grundstücksgrößen aufgrund der bei Weichbedachung einzuhaltenden Abstandsflächen nicht ausgelegt. Desweiteren wäre bei Rohreindeckung von erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung auszugehen.

Reglementierungen für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sollen die gewünschte einheitliche Formensprache des Gebietes unterstützen.

2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

(2)

Sie dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V sind in Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Anlagen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO sowie Räume für Freiberufler zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für zulässige Werbeanlagen erforderlich.

Die örtliche Zulässigkeit der Werbeanlagen wurde eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Werbeanlagen wird für die in Frage kommenden kleinteiligen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(2)

Holz- und Betonpalisaden sowie mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung der südlichen Hanglage erforderlich ist.

Die Vorschriften für die Gestaltung der Einfriedungen sollen auf die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten begrenzt werden, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

Die Gestaltung der Einfriedungen zu angrenzenden privaten Grundstücken soll unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen freigestellt werden.

Für die Einfriedungen der Grundstücke in Richtung der Ackerflächen werden grünordnerische Empfehlungen hinsichtlich der Anlage frei wachsender naturnaher Hecken gegeben.

2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Baugebietes auszuschließen.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 (siehe Punkte 2.2.1-2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

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

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Fledermäuse sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen.

Die Erfassung der **Brutvogelfauna** erfolgte im Zuge von Kartierungen im Juni bis August des Jahres 2014.

Revierkartierungen der vorkommenden Vogelarten erfolgten an drei Terminen in den abendlichen und morgendlichen Stunden. Zudem wurden drei morgendliche Begehungen zur Erfassung von Reptilien und Amphibien durchgeführt.

Zur Erfassung von Fledermausvorkommen wurde eine abendliche bzw. nächtliche Kartierung durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mit automatischen Echtzeiterfassungsgeräten. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten festgestellt werden:

- | | |
|--|------------------------|
| - Wechselkröte (<i>Bufo veridis</i>) | potentielles Vorkommen |
| - Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) | Sichtbeobachtungen |
| - Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) | Jagdhabitat |
| - Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pymaeus</i>) | Jagdhabitat |
| - Rauhhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) | Jagdhabitat |
| - Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) | Jagdhabitat |
| - Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>) | Jagdhabitat |

Im Plangebiet gelangen in den Böschungsbereichen nahe dem Bahndamm und zur vorhandenen Wohnbebauung Sichtbeobachtungen der **Zauneidechse**. **Wechselkröten** wurden nicht vorgefunden. Potentielle Vorkommen dieser Art sind jedoch aufgrund der Habitatausstattung möglich. Das Plangebiet wird von mehreren **Fledermausarten** als Jagdhabitat genutzt.

Bezüglich der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen: Die **Feldlerche** konnte im Untersuchungsgebiet punktuell beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet werden. Die lokale Population im Plangebiet wird auf maximal zwei Brutpaare geschätzt.

Als Nahrungsgäste des Plangebietes wurden Star, Rotmilan, Feldsperling, Bachstelze, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz und Mäusebussard registriert.

Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Mit dem Verlust der Gehölzflächen ergeben sich Veränderungen hinsichtlich des Nahrungs- und Brutangebotes. Da im Umfeld des Plangebietes jedoch ausreichend Habitats zur Verfügung stehen, können diese Verluste weitgehend kompensiert werden.

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).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen des Plangebietes aus. So sind biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit der Lerche nur im Zeitraum Oktober bis März des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Sollte die Bebauung nicht in diesem Zeitraum erfolgen, sind in den Herbst- und Wintermonaten die Plangebietsflächen für Bodenbrüter unattraktiv, z.B. durch Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern, zu machen.

Im Ergebnis der Prüfung im **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „**III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG**“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3)

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Sollen die Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes umgesetzt werden, sind die Ackerflächen für bodenbrütende Arten unattraktiv zu machen (Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern).

(4)

Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist zur Schaffung günstiger Habitatbedingungen für die Feldlerche auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276, Flur 3 der Gemarkung Ückeritz die Grünlandbewirtschaftung zu extensivieren. Die ca. 10.870 m² große Fläche ist 2x im Jahr zu mähen (Erstmahd zwischen Winterausgang und 15. März, Zweitmahd zwischen 10. Juli und 31. Juli). Bei der Zweitmahd wird in einer 2-Wochenfolge jeweils nur die Hälfte der Fläche gemäht. Die Schnitthöhe der Zweitmahd beträgt mindestens 15 cm. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Mulchen sowie der Einsatz von Pestiziden/Bioziden, Dünger und Gülle sind verboten.

Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.

(5)

Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese eine mindestens 1,5 m breite, 25,0 m lange und 1,0 m hohe Trockenmauer parallel zum Bahndamm zu errichten. Die Errichtung der Trockenmauer sowie die Anlage der Wiese sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Bau- und Bodendenkmalpflege, hat im Rahmen der Planungsanzeige und der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Vorhaben Stellung genommen. Die grundsätzlichen Aussagen wurden in den Text (Teil B) unter *Hinweise, 1. Denkmalschutz*, aufgenommen:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

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

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

(3)

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

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „*allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Daher wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bereits vorgezogen beteiligt. Mit Stellungnahme vom 11.10.2016 wurde mitgeteilt, dass „*Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes von dem Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz nicht betroffen sind.*“

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „*Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand*“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.

Die Geländehöhen des Planbereiches liegen entsprechend der topografischen Karte auf Geländehöhen zwischen 5,00 und 7,50 m NHN.

Entsprechend der topografischen Karte liegt das Plangebiet auf Geländehöhen zwischen 5,0 und 7,5 m NHN.

Aufgrund dieser Höhenlage sowie des Abstandes von ca. 630 m zum Küstengewässer "Achterwasser" ist eine Gefährdung bei Sturmfluten nicht ersichtlich.“

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Das Seebad Ückeritz ist über die Bundesstraße 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Nördlich der Bundesstraße 111 verläuft die Trasse der Usedomer Bäderbahn.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 und der Trasse der Usedomer Bäderbahn.

Die Entfernung zwischen Plangebiet und Bahnhof Ückeritz beträgt ca. 500 m.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die Straße *An den Kreischen* gesichert.

Am südwestlichen Ende der Straße *An den Kreischen* ist eine Wendeanlage vorhanden, von der ausgehend die innere Erschließung des Plangebietes zu erfolgen hat.

- Innere Erschließung

Planstraße 1

Vom südwestlichen Endpunkt der Wendeanlage an der Straße *An den Kreischen* soll über die gemeindlichen Flurstücke 410/19, 420/73 und 430 sowie über das private Grundstück 406/1 die Planstraße 1 angelegt werden.

Mit Errichtung der Planstraße 1 ist sichergestellt, dass die geplanten Grundstücke direkt bzw. für die Grundstücke 10 und 12 durch einen kurzen Stichweg erschlossen werden.

Die Planstraße 1 wird mit einer Gesamtbreite von 5,55 m als Mischfläche ausgewiesen. Für den Stichweg ist eine Gesamtbreite von 4,00 m als Mischfläche vorgesehen.

Am Ende der Planstraße 1 wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m einschl. der Fahrzeugüberhänge eingeordnet.

Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung bis Flurstück 406/19 eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Ein separater Gehweg soll zwischen den Grundstücken 7 und 8 bis zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 398 verlaufen und so in Richtung Waldstraße die fußläufige Erreichbarkeit sichern.

Die Verkehrsstrassen sollen gleichzeitig für die Verlegung der notwendigen Erschließungsleitungen genutzt werden.

Die Verkehrsflächen sind durch die Vorhabenträgerin herzustellen und werden nach mängelfreier Abnahme kostenneutral in die Baulast der Gemeinde Seebad Ückeritz übernommen.

Planstraße 2

Die Planstraße 2 wird von der Gemeinde Seebad Ückeritz als Vorhaltefläche für eine langfristig mögliche Erweiterung des Gebietes ausgewiesen.

Für die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 18 ist die Herstellung der Planstraße 2 nicht erforderlich.

Näheres wird der noch zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Vorhabenträgerin abzuschließende Städtebauliche Vertrag regeln.

Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen **der Beteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB** wurden bei den Trägern der Ver- und Entsorgung Leitungsbestand und Anschlussbedingungen abgefragt.

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung

„Insel Usedom“

(Bestandsauskunft vom 03.11.2016 und Stellungnahmen vom 19.06.2017 **und vom 09.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18**)

„Die Gemeinde Ückeritz liegt im Entsorgungsgebiet III -Usedom Mitte-Ost- des Zweckverband Insel Usedom. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Ückeritz. Dazu wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken errichtet.

Mit dem Erschließungsträger wurden bereits erste Gespräche zum Anschluss der zurzeit im Außenbereich befindlichen Grundstücke an die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen geführt. Auch die Umverlegung einer über die privaten Flächen verlaufenden Abwasserdruckrohrleitung wurde besprochen. Der Erschließungsträger erklärte sich bereit, die Umverlegung der Abwasserdruckrohrleitung und die trink- und abwasserseitige Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Flächen in eigenem Auftrag und auf eigene Kosten durchzuführen. Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Prüfung einzureichen. Im Gegenzug erklärte sich der Zweckverband bereit, die Anlagen nach mangelfreier Fertigstellung in seinen Betrieb zu übernehmen.

Die vorhandenen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen sind zum Anschluss des Gebietes ausreichend dimensioniert. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Unter Beachtung der zuvor genannten Voraussetzungen bezüglich der Umverlegung der Abwasserdruckrohrleitung und der inneren Erschließung des Geltungsbereiches, stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.“

Im Plangebiet 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) übernommen wurde.

Eine Trinkwasserleitung liegt im nördlichen Randbereich der Planstraße 1 und auf Grundstück 18. Im Bereich des Grundstückes 18 erfolgt die Sicherung mittels Leitungsrecht.

Eine Abwasserdruckleitung verläuft quer über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18. Gemäß der ersten Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ kann die Abwasserdruckleitung ab der nordöstlichen Plangebietsgrenze in der als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche im Randbereich der Grundstücke 10 und 12 bis an die Planstraße 1 und weiter in dieser umverlegt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 09.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 dem Vorhaben abschließend zugestimmt.

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

- **Regenentwässerung**

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 ist ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $7 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen. Dieser lässt die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zu.

Zentrale Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet abzuleiten.

Wohngrundstücke:

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Verkehrsflächen:

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

Da im Umfeld keine zentralen Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben zur Verfügung stehen, werden für die versickerungseingeschränkte Jahreszeit im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sowie in der Planstraße 2 unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorgesehen.

Die Rigolen im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sind außerdem erforderlich, um das Regenwasser des angrenzenden Gehweges und der angrenzenden Stichwege aufzunehmen.

- **Löschwasserbereitstellung**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung muss im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen errichtet werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Ückeritz hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 04.07.2017 folgende Hinweise gegeben:

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

Als Standort des Brunnens wurde der Bereich der Wendeanlage vorgeschlagen. Im Umfeld von 300 m sind so alle im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke erreichbar.

Die Wendeanlage kann als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden. Hierzu hat eine entsprechende Beschilderung zu erfolgen.

Der Löschwasserbrunnen ist bis zur Fertigstellung des ersten Wohngebäudes betriebsbereit und kostenfrei an die Gemeinde Seebad Ückeritz zu übergeben.

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

Mit der abschließenden Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Ückeritz vom 21.08.2018 wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

- **Elektroenergieversorgung**

Entsprechend den Stellungnahmen der E.DIS AG vom 07.10.2016 und vom 06.08.2018 kann die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig den Leistungsbedarf anzumelden.

Im Plangebiet selbst wurde kein Leitungsbestand angezeigt.

Im Städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für die Planung und Herstellung der Anlagen der Energieversorgung trägt.

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH informierte mit den Stellungnahmen vom 04.09.2017 und vom 13.07.2018, dass sich nördlich des Plangebietes eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet.

Der Schutzstreifen beträgt 6 m (jeweils 3 m beidseitig der Leitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten).

Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

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

Nach Aussage des Versorgungsträgers wäre eine Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

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

Entsprechend den Stellungnahmen der GDMcom i.A. der Ontras Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH vom 22.09.2016 und vom 26.07.2018 sind im Plangebiet keine Anlagen der Unternehmen vorhanden.

„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 die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.“

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.

- **Telekommunikation**

Entsprechend den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.09.2016 und 08.08.2018 befinden sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

„Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

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

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Telekommunikationsversorgung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke wird ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter angrenzend an Planstraße 1 und Grundstück 9 ausgewiesen.

Ansonsten müssen die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe auch Punkte 2.1.7 und 2.2.3 der Begründung)

4.0 FLÄCHENBILANZ (überschlägig)

Geltungsbereich **19.826 m²**

davon

- Grundstücksflächen der geplanten Grundstücke
(Nettobauland) **16.475 m²**
 - davon
 - WA 1 (Grundstücke 1 - 14) 10.014 m²
 - WA 2 (Grundstücke 15 - 18) 6.461 m²
- öffentliche Verkehrsflächen **3.120 m²**
 - davon
 - Planstraße 1 2.512 m²
 - Planstraße 2
(Vorhaltefläche Gemeinde -
(Teilfläche aus Flurstück 430) 436 m²
 - Stichweg 78 m²
 - Gehweg
(Anbindung bis Flurstück 398) 94 m²
- öffentliche Grünfläche **148 m²**
(Teilfläche aus Flurstück 430)
- Maßnahmenfläche **75 m²**
(Teilfläche aus Flurstück 430)
- Fläche für Nebenanlagen
(Gemeinschaftsstellplatz
für bewegliche Abfallbehälter) **8 m²**

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Funktionsverlusten einhergehen. Die Funktionsverluste betreffen insbesondere die entlang des Bahndammes vorkommenden Gehölzflächen sowie ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten und aus naturschutzfachlicher Sicht eine höhere Bewertung haben. Vorwiegend ergeben sich Betroffenheiten für die Biotopflächen des Ackers, der den Hauptteil des Plangebietes einnimmt. Aufgrund der standörtlichen Bodensituation wurden die Ackerflächen als Sandacker kartiert, der gemäß dem Bewertungskatalog in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ der Wertstufe 1 zugeordnet wurde. Da die Bewirtschaftung zeitlich unterbrochen wurde, haben sich auf dem sandigen Standort Magerrasenvegetationen entwickeln können, die eine Aufwertung der Biotopfläche begründen lassen.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist nur für das Wohngebiet WA 1 zulässig, so dass für die möglichen Versiegelungen auf den Grundstücken 1 bis 14 eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Die Biotopbeseitigungen mit Vollversiegelungen von Böden sowie die Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlusten durch die geplanten Wohnbebauungen und die Errichtung der Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **15.772 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Anlage der Planstraßen 1 und 2 sowie der Stichstraßen und Gehwege zur Erschließung des Plangebietes bzw. zum Anschluss an vorhandene Wegeverbindungen bedingt Verluste von vorrangig ackerbaulich genutzten Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind.

Ein sich entlang des Bahndammes befindendes Gebüsch aus Ahorn, Schlehen und Weiden erfährt einen vollständigen Verlust.

Die bisher vorhandenen unversiegelten Wege werden befestigt, so dass hier von einem Biotopverlust mit Vollversiegelungen ausgegangen werden kann. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Die Anlage der Verkehrsflächen des Plangebietes erfordert eine Kompensation in Höhe von **4.723 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.3 Weitere Kompensationserfordernisse

Im südlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese vor. Es schließt sich daran entlang des Bahndammes eine Maßnahmenfläche an, die die Anlage einer Trockenmauer zur Sicherung der Zauneidechsenpopulationen vorsieht. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Derzeitig haben sich an den benannten Standorten ruderal Hochstauden sowie Gehölzinitiale entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen und zur Sicherung der Funktionalität der CEF-Maßnahme entfernt werden. Der Verlust der ruderalen Hochstauden sowie einzelner Siedlungsgebüsches wird als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust gewertet und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Insgesamt ergibt sich mit der Umsetzung der Grünmaßnahmen ein Kompensationsbedarf von **373 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Plangebiet ist weiterhin ein Gemeinschaftsstellplatz für bewegliche Abfallbehälter vorgesehen. Der damit verbundene Biotopverlust von Ackerflächen sowie die Versiegelung von Böden bedingen einen Kompensationsbedarf von **12 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Der folgenden tabellarischen Darstellung sind die Eingriffe mit den Kompensationserfordernissen für das gesamte Plangebiet zu entnehmen:

Eingriffe	Kompensationsflächenbedarf (KFÄ/m ²)
Wohnbebauung	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	13.318
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.453
Verkehrsflächen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4.723
Grünflächen, Maßnahmenflächen	
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	373
Nebenanlagen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	12
Gesamteingriff	20.880

Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 20.880 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).

5.4 Kompensationserfordernisse durch Baumfällungen

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde standörtlich vermessen. Baumspezifische Parameter, wie Stammumfang und Kronendurchmesser, wurden vor Ort durch das Planungsbüro aufgenommen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Weiterhin gelten die Schutzkriterien für Einzelbäume gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V. Einzelbäume mit Stammumfängen ab 50 cm unterliegen dem Schutz gemäß dem Erlass.

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf einer umzäunten Hoflage mehrere Birken, die teilweise bereits größere Schädigungen aufweisen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der Nichtgewährleistung der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Bäume sind aufgrund der Stammumfänge von mehr als 100 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im Hangbereich zu den sich südöstlich des Plangebietes befindenden Wohnbebauungen wurden Kiefern im Bestand erfasst, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt haben. Diese Bäume weisen nunmehr Stammumfänge von mehr als 50 cm auf und unterliegen damit dem Schutzstatus des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. Infolge der geplanten Bebauung und der erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 10 Einzelbäume zu fällen, von denen 5 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. 5 Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Der folgenden Tabelle sind der im Plangeltungsbereich vorkommende Einzelbaumbestand, der Schutzstatus sowie die Baumfällungen mit Ersatzerfordernissen zu entnehmen.

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-Ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatz
1	Sand-Birke	Betula pendula	7	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
2	Sand-Birke	Betula pendula	7	119	§18NatSchAG M-V	1 Baum
3	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
4	Sand-Birke	Betula pendula	7	126	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
5	Kiefer	Pinus sylvestris	9	82	Baumschutzkomp.E	1 Baum
6	Kiefer	Pinus sylvestris	12	72	Baumschutzkomp.E	1 Baum
7	Kiefer	Pinus sylvestris	8	107	§18 NatSchAG M-V	1 Baum
8	Kiefer	Pinus sylvestris	5	82	Baumschutzkomp.E	1 Baum
9	Kiefer	Pinus sylvestris	6	57	Baumschutzkomp.E	1 Baum
10	Kiefer	Pinus sylvestris	7	88	Baumschutzkomp.E	1 Baum
Ersatzpflanzungen						11 Bäume

Insgesamt sind für die Fällung von 10 Einzelbäumen **11 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes gemäß vorgeschlagener Artenauswahl vor. Insgesamt können damit auf den Parzellen **26 Baumpflanzungen** realisiert werden.

Die Fällung der geschützten Einzelbäume erfordert 11 Ersatzpflanzungen, die den Privatgrundstücken zugeordnet werden können.

Des Weiteren können die verbleibenden 15 Baumpflanzungen in die Bilanzierung des Ausgleichs eingestellt werden.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet können im Bereich der Wohnbauparzellen aufgrund der Grundstückszuschnitte und des vorrangig siedlungstypischen Charakters keine Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen, die den Kriterien der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V entsprechen, umgesetzt werden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf den Grundstücksparzellen je 500 m² ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den sich daraus ergebenden 26 Pflanzgeboten können 15 Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden. 11 Baumpflanzungen sind dem Ersatzerfordernis infolge Baumfällungen zuzuordnen.

Für die **Einzel-Baumpflanzungen** wird eine Wertstufe von 1,0 angesetzt. In die Berechnung der Ausgleichmaßnahme geht eine Kompensationswertzahl von 1,5 ein. Für die Bäume wurde ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum angesetzt.

In der Berechnung des Ausgleichs kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz.

Entlang des Bahndammes soll im Anschluss an eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese auf einer Länge von 25 m eine **Trockenmauer** errichtet werden. Die Mauer soll eine Breite von mindestens 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m haben. Die umgebenden Vegetationsflächen sollen den Habitatansprüchen niedrig wachsende Vegetationen aufweisen. Die Anlage der Trockenmauer dient der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Plangebietes und ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert eine Strukturänderung der ruderalen Staudenfluren, die als Eingriff in die Bilanzierung eingestellt wurde.

Die CEF-Maßnahme in der Größenordnung von 75 m² wurde mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet. Da die Maßnahme im siedlungsnahen Bereich umgesetzt wird, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 berechnet.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Kompensationsflächenäquivalent
15 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken gemäß Festsetzung des B-Planes	375	1,5	0,5	281
Errichtung einer Trockenmauer mit extensiven Wiesenflächen	75	2,0	0,5	75
Summe	450			356

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nur zu 1,7% erreicht werden. Die Maßnahmen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von 356 KFÄ. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von 20.524 KFÄ.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind im Baugebiet WA 1 durch die zukünftigen Grundstückseigentümer, im Baugebiet WA 2 und der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(2)

Die Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **20.524 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 20.524 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.

(2)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 24.07.2018)

„Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohngelände westlich des Wohngebietes An den Kreischen" 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.“

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde**

(Stellungnahme vom 22.06.2017)

„Dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.

Betroffene Landwirtschaftsbetriebe, als Nutzer der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen, sind rechtzeitig in die Bauleitplanung einzubinden. Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden.“

Die Hinweise sind durch die Vorhabenträgerin zu beachten und rechtzeitig vor Baubeginn ggfs. bestehende Pachtverträge aufzulösen.

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Auszug Stellungnahme vom 25.07.2018)

„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.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat keine Hinweise vorgebracht. Ein konkretes Auskunftsersuchen ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 verankert.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**

(Stellungnahme vom 15.08.2018)

„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.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit**

(Stellungnahme vom 11.12.2018)

„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.“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstimmungen vom 23.06.2017 gemäß § 4 (1) BauGB und vom 21.08.2018/27.08.2018/02.10.2018 gemäß § 4 (2) BauGB)

- **Gesundheitsamt**

„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.“

- **Sachbereich 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.“

- **Sachbereich 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 (GVObI. 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.“

- **Sachbereich 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.“

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders 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.

• **Sachgebiet 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)

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)

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.

Vor Einleitung in das Grundwasser ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen.“

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.

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche - Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.)

- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 StVO, Abs. 6) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben
- dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind durch die Vorhabenträgerin in die Erschließungsplanung einzustellen.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **UBB Usedomer Bäderbahn**

(Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 06.06.2017)

„Bezüglich des Bebauungsplanes Nr.18 für das Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz, bestehen keine Bedenken.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden.

Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.“

Das Planvorhaben beschränkt sich auf die Flächen, die nach Abschluss des Grundstückstauschvertrages für Flurstück 430 nicht im Eigentum der Usedomer Bäderbahn stehen, so dass Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden können.

Die Auswirkungen durch das Heranplanen des Wohngebietes an das Grundstück der Usedomer Bäderbahn wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt und Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Bebauung festgelegt.

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

(Stellungnahme vom 20.07.2018)

„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.“

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

Seebad Ückeritz im Dezember 2019

Der Bürgermeister