

**Bekanntmachung der Gemeinde Seebad Ückeritz  
über die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Seebad Ückeritz**

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

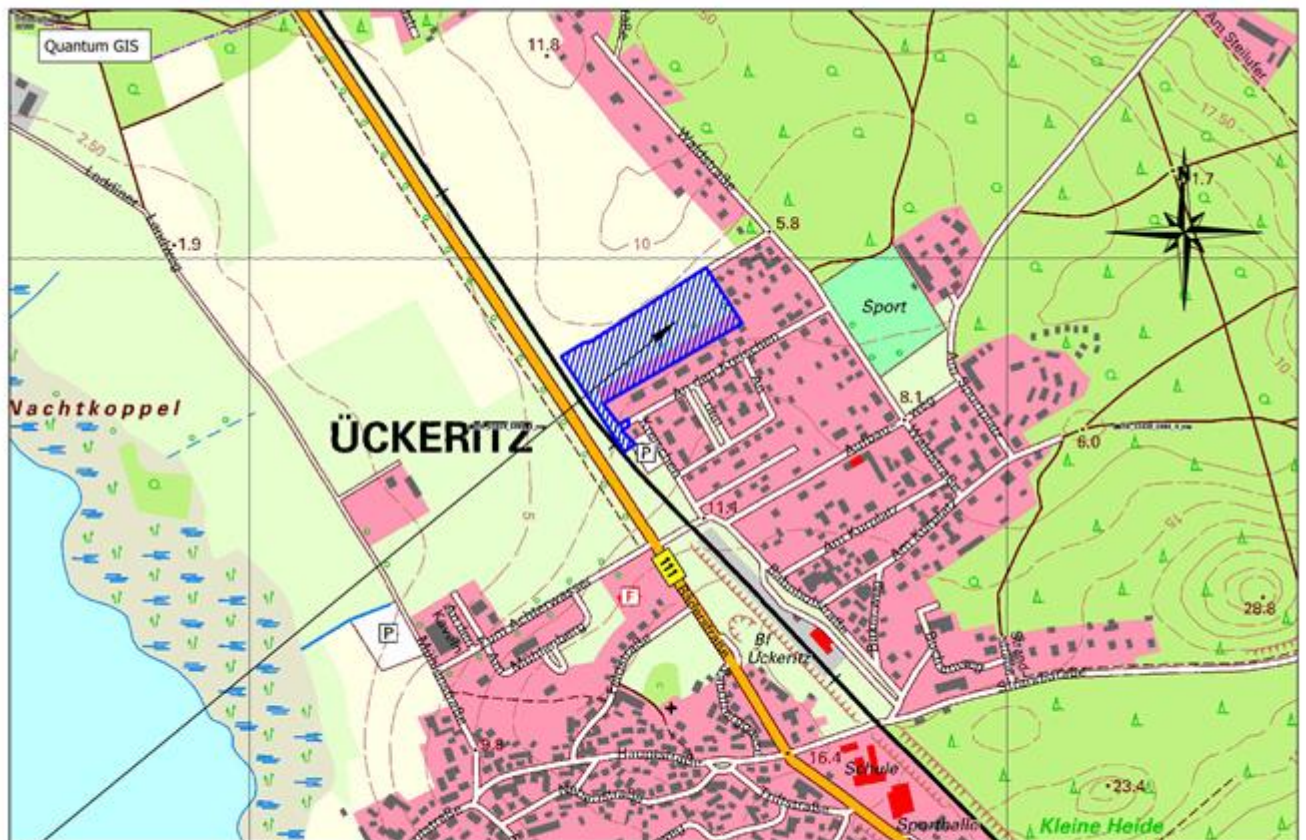
Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet 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 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Die Genehmigung für die von der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz in der Sitzung am 19.12.2019 beschlossene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Bescheid des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 02.04.2020, Az.: 00318-20-40, mit zwei Auflagen und Hinweisen erteilt worden.

Die zwei Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wird mit Ablauf des **29.04.2020 wirksam**.

Jedermann kann die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz und die Begründung einschl. Umweltbericht gemäß § 5 (5) BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 a (1) BauGB ab diesem Tag im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.13 während folgender Zeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Ergänzend sind die Bekanntmachung und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Begründung einschl. Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) BauGB im Internet über die Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link: Ortsrecht/Gemeinde Ückeritz /Bekanntmachungen, einzusehen.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Ein Verstoß gegen die im § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern enthaltenen oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Planänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.



Kindler  
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 20.04.2020



# BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz



**ENDGÜLTIGE FASSUNG VON 12-2019**

für die Beantragung der Genehmigung nach § 6 BauGB





# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

	Seite
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>3 - 14</b>
<b>1.1 Geltungsbereich         der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Bestandssituation</b>	<b>3 - 5</b>
<b>1.3 Planungsziel         mit Begründung des Bedarfs und der Standortwahl</b>	<b>5 - 14</b>
<b>2.0 Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>15 - 20</b>
<b>2.1 Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>16 - 18</b>
<b>2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand</b>	<b>18 - 20</b>
<b>3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele</b>	<b>20 - 24</b>
<b>3.1 Bisherige Zielstellung</b>	<b>20 - 21</b>
<b>3.2 Neue Zielstellung</b> i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“	<b>21 - 23</b>
<b>3.3 Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>4.0 Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange</b>	<b>24 - 38</b>
<b>4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz</b> untersetzt durch Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	<b>24 - 26</b>
<b>4.2 Lärmimmissionen</b> untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	<b>26 - 32</b>
<b>4.3 Verkehrs- und Mediienerschließung</b>	<b>32 - 36</b>
<b>4.4 Denkmalschutz</b>	<b>37 - 38</b>
<b>4.5 Küsten- und Hochwasserschutz</b>	<b>38</b>
<b>5.0 Nachrichtliche Hinweise</b>	<b>38 - 43</b>

## TEIL 2 UMWELTBERICHT

1- 41





## 1.0 Einleitung

### 1.1 Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 m<sup>2</sup>.

#### 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.

### 1.2 Bestandssituation

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

Der Hauptteil des Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebietes 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 Planänderungsgebiet 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 Planänderungsgebietes anschließt, befinden sich in einem Hangbereich Siedlungsgehölze und ruderales Vegetation. Auch hier haben sich aufgrund der zunehmenden Auflassung Gehölzinitiale und Brombeergebüsche entwickeln können. Als Baumbestände dominieren Kiefern und Ahorn. Die ruderales 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 Geltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V aus. Bei den Bestandsaufnahmen wurden keine gesetzlich geschützten Biotope vorgefunden.

## - **Baugrund**

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 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.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen sind in die verbindliche Bauleitplanung und in die Erschließungsplanung einzustellen.

### **1.3 Planungsziel**

mit Begründung des Bedarfs 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 Planungsgespräches 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-      Reserven  
                  rungsstand

**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
<b><u>Gesamt A</u></b>	<b>52- 59 WE</b>	<b>37 WE</b>	<b>15 - 22 WE</b>

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

Im Bebauungsplangebiet Nr. 9 stehen nur noch 2 Grundstücke zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet Nr. 13 ist erschlossen und die Grundstücke sind veräußert.

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

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

	Planung	Realisie- rungsstand	Reserven
--	---------	-------------------------	----------

**B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:**

1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen“	3 WE	0 WE	3 WE
<b>Bebauungsplan Nr. 18</b> <b>„Wohngebiet westlich des Wohngebietes</b> <b>An den Kreischen“</b> <b>(7. Änderung des Flächennutzungsplanes)</b>	<b>30 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>30 WE</b>
<b>Gesamt B</b>	<b>33 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>33 WE</b>

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

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

rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke“ (rechtskräftig seit 29.03.2017)	43 WE	0 WE	43 WE
		<u>für Personal bzw.</u> <u>Betriebsangehörige der</u> <u>Vorort ansässigen Firmen</u>	
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „ <u>Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße</u> “	35 WE	35 WE	0 WE
<b>Gesamt C</b>	<b>78 WE</b>	<b>35 WE</b>	<b>43 WE</b>

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

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



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

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

Zusätzliche Kapazitäten können durch Aufhebung der Satzung nicht prognostiziert werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mit der vollständigen Umsetzung der mit den Festsetzungen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten (ca. 36 WE) erreicht. Das Bebauungskonzept ist in Gänze umgesetzt.

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

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

2008	10 Anträge
2009	9 Anträge
2010	9 Anträge
2011	9 Anträge
2012	11 Anträge
2013	9 Anträge
2014	5 Anträge
2015	6 Anträge
2016	8 Anträge
2017	6 Anträge
2018	8 Anträge + 4 Genehmigungsfreistellungen

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

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

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

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

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

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat im Rahmen der Darstellung der 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		388	
2004	793	18	397	9
2005	812	19	406	10
2006	834	22	417	11
2007	864	30	432	15
2008	897	33	449	17
2009	930	33	465	17
2010	960	30	480	15
2011	984	24	492	12
2012	1046	62	523	31
2013	1053	7	527	4
2014	1112	59	556	30
2015	1126	14	563	7
2016	1117	-9	559	-5
2017	1110	-7	555	-4
2018	1115	5	558	3
	Mittelwert EW / Jahr	22,67	Mittelwert WE / Jahr	11,33

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

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

Bereits in der Vergangenheit leistete eine vorausschauende Planung der Entwicklung des Wohn- und Arbeitsortes Ückeritz positiven Vorschub. So wurde durch die Etablierung einer Reha- Klinik („Ostseeblick“), von Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen sowie Gastronomie die Attraktivität stetig erhöht. Der Campingplatz Ückeritz zählt mit rd. 400 Standplätzen und diversen Versorgungseinrichtungen zu den größten Plätzen der Insel Usedom. Die dadurch erzeugte Anziehungswirkung lässt sich insbesondere durch das im Mittel positive Migrationssaldo der Jahre 2003 bis 2018 ablesen. Im genannten Zeitraum standen fast durchweg mehr Zuzüge von Außerhalb den zu verzeichnenden Fortzügen entgegen. Hieraus ergibt sich ein durchschnittliches positives Migrationssaldo von im Durchschnitt 17 Zuzüglern pro Kalenderjahr:



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

In größerem Maßstab betrachtet wird ein Handlungsbedarf noch einmal deutlicher betont.

Gemäß Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 wurde vom Statistischen Landesamt MV für den ehemaligen Landkreis Ostvorpommern folgende Entwicklung prognostiziert:

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

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

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anpassung an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen und 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 Migrationssaldo unterstreichen einen Bedarf an Wohnraum
- In der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes sowie von Mitarbeitern einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen ein. Es liegt eine Liste vor, aus der ersichtlich ist, dass für mindestens 50 % der Eigenheimgrundstücke Ansiedlungsanfragen, vornehmlich von Bürgern der Gemeinde Ückeritz und des Amtsbereichs Usedom Süd, vorliegen. Als Wohnformen der Mehrfamilienhäuser sollen Mietwohnungen mit variablen Größen und generationsübergreifendes Wohnen angeboten werden. In der Gemeinde Ückeritz werden Mietwohnungen stark nachgefragt, insbesondere von Singles, jungen Paaren und Familien mit Kindern.

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

Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungskonzeptes auszugehen.

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen. Durch die vorgelegte Planung, wird eine Abrundung des Ortsbildes angestrebt.
- Es steht 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 Biotope aus.

- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, 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 Kreischen gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.
- Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die für das Wohngebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

---

**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 12.11.2019 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.**

## 2.0 Rechtlicher Planungsrahmen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

- **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

## 2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung

### 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 1.3 der Begründung wurden die Standortwahl und die geplante kapazitive Entwicklung 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 Planänderungsgebiet 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  
Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
  - FFH- Vorprüfung  
Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
  - Umweltbericht  
Die Planänderung 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.**  
Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und das zu erbringende Kompensationserfordernis festgesetzt.
  - 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.

- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, 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.

Die Zielsetzungen der Planänderung können somit mit den raumordnerischen und umweltrechtlichen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden.  
(§ 1 (4) BauGB)

### **2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand**

#### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i.V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für Teilflächen geändert.

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 wurden beachtet.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (oben) einschließlich Zeichenerklärung, Verfahrensvermerken und den Rechtsgrundlagen sowie einem nachrichtlichen Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Plan unten)
- Begründung
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnisches Gutachten



## Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz 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.
- Es 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 **Entwurf 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.
- Das Änderungsverfahren wird mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen.
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 (1) BauGB einer Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald.

### 3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele

#### 3.1 Bisherige Zielstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz weist für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Nutzungsarten aus:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB,
- Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 BauNVO (Zufahrt von der Straße *An den Kreischen*),
- Trassenverlauf Trinkwasserleitung gemäß § 5 (2) 4 BauGB sowie
- nachrichtliche Darstellung der Grundstücksgrenzen (gestrichelte Linien)

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



Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- nördlich,  
nordöstlich und südöstlich Wohnbauflächen
- südwestlich Bahnflächen Usedomer Bäderbahn,
- nordwestlich Flächen für die Landwirtschaft

### 3.2 Neue Zielstellung

i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Die aktuellen Planungsabsichten zur Entwicklung eines Wohngebietes stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher eine Anpassung der gemeindlichen Planung vorgenommen und die Flächen des Planänderungsgebietes wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) 3 BauGB
- Trassenverlauf Trinkwasser und 20 kV gemäß § 5 (2) 4 BauGB
- Öffentliche Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB sowie
- Trassenverlauf Trinkwasserleitung gemäß § 5 (2) 4 BauGB

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



Zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wurde zeitlich parallel der Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ aufgestellt.

Während in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung der Flächen entsprechend der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) erfolgt, wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Nr. 18 als besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Hierfür werden städtebauliche Gründe angeführt.

- Als städtebauliche Zielstellung ist die Entwicklung eines Wohngebietes definiert, welches überwiegend dem Wohnen dient.
- Ergänzende Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO sollen zugelassen werden, da diese das Wohnen nicht wesentlich stören und das Gebiet beleben.

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 städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

- Die benachbarten Wohngebiete sind von ihrer Struktur ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.
- 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.

Die städtebauliche Konzeption wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten, wie Umgebungsbebauung, Naturraum, Geländere relief etc. erstellt.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrsseitig noch unerschlossen.

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

Zur inneren Erschließung der Grundstücke wird die Planstraße mit Wendeanlage angelegt. Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sichergestellt.

#### Wohnbauflächen

Das Nettobauland soll in insgesamt 18 Grundstücke aufgeteilt werden.

Auf 14 Grundstücken sollen maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen dürfen.

Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern. In Fortsetzung dieser bestehenden Bebauungsstruktur werden im Plangebiet auf den vier angrenzenden Grundstücken zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten 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 im Bebauungsplan Nr. 18 durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt.

#### Öffentliche Grünfläche

An der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes wird unmittelbar an die Bahngrundstücke angrenzend eine Grünfläche ausgewiesen.

Die Nutzung als öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan Nr. 18 unterlegt mit der Zweckbestimmung *Extensive Wiese* ausgewiesen.

In die Grünfläche wird eine CEF-Maßnahme integriert, die der Sicherung der Population der Zauneidechsen dient.

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 des Bebauungsplangebietes Nr. 18 mitgenutzt werden kann.

### 3.3 Flächenbilanz (überschlägig)

Geltungsbereich davon	1,98 ha
Wohnbauflächen	1,65 ha
öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen)	0,31 ha
öffentliche Grünfläche	0,02 ha

### 4.0 Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange

#### 4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz

untersetzt durch Umweltbericht (Teil 2 der Begründung), Eingriffs-  
/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Folgende maßgebliche Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in die Planänderung eingestellt:

- Landschaftsschutzgebiet  
Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- FFH- Vorprüfung  
Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht  
Die Planänderung wurde 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 auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 18  
 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 Planänderungsgebiet nur bedingt möglich. Es besteht die Möglichkeit, den Ersatz durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches oder durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto zu erbringen, das sich wie das Planänderungsgebiet in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.  
 Das Kompensationserfordernis von 20.524 KFÄ wurde aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022) abgelöst. Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos und dem Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 18 abgeschlossen.  
 Die Bestätigung der Abbuchung aus dem Ökokonto ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 18.
- Gehölzschutz auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 18  
 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 Geltungsbereichsgrenze 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 Planänderungsgebiet 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 Geltungsbereich 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 Habitate des Planänderungsgebietes lassen auf ein mögliches Vorkommen von Wechselkröten schließen.

Das Vorhandensein potentieller Fledermausquartiere kann ausgeschlossen werden. Das Gebiet 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 parallel zum Bahndamm eine mindestens 1,50 m breite, 1,00 m hohe sowie mindestens 25,00 m lange Trockenmauer vor, die als Ersatzhabitat für Zauneidechsen fungiert und vor der Erschließung des Plangebietes zu errichten ist. Der Verlust der Bruthabitate der Feldlerche ist durch Ersatzlebensräume zu kompensieren. Hierzu wurde die Extensivierung einer streifenförmigen Grünlandfläche auf den Flurstücken 275 und 276 in der Flur 3 der Gemarkung Ückeritz festgesetzt. Die CEF-Maßnahme ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (untere Naturschutzbehörde) dauerhaft gesichert. Mit der Umsetzung der CEF- Maßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet.

## 4.2 Lärmimmissionen

untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung

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 Planänderungsgebietes verlaufende Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund und die dahinter liegende Bundesstraße B111.

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

Innerhalb des Planänderungsgebietes 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 Gebiet nicht überschritten.

Senkrecht zur westlichen Gebietsgrenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 2.Obergeschoss tags bis zu einer Entfernung von ~145 m und nachts im gesamten Planänderungsgebiet 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 Gebietsgrenze ab einer Entfernung von ~70 m tags und ~140 m nachts unterschritten.

Die Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Planänderungsgebietes wird maßgeblich durch die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße 111 bestimmt. Im Tagzeitraum liegen die Straßenverkehrsbeurteilungspegel ca. 5 bis 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 Bebauungsplan Nr. 18 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 Verkehrsgeräuschimmissionen, 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	Bürräume u.ä. <sup>1)</sup>
II	56 bis 60	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	30	30
IV	66 bis 70	35	30
V	71 bis 75	40	35
		45	40

<sup>1)</sup>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 dB(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.

### **4.3 Verkehrs- und Medienerschließung**

#### **Verkehrseitige 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 Erschließung der Wohnbaufläche hat von Südwesten über die Straße „An den Kreischen“ und das Flurstück 430 zu erfolgen.



Die Gemeinde Seebad Ückeritz wird zu diesem Zweck das Flurstück 430 von der Usedomer Bäderbahn erwerben. Zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Usedomer Bäderbahn wird hierzu ein Grundstückstauschvertrag abgeschlossen.

Zur Erschließung der künftigen Wohngrundstücke wird eine Planstraße angelegt und mit einer Wendeanlage versehen.

Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke gesichert.

Ein separater Gehweg wird aus der Wohnbaufläche in Richtung Waldstraße angeordnet.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche parallel zur Bahn bis an die südwestliche Grenze des Planänderungsgebietes erfolgt als Vorhaltefläche der Gemeinde für eine langfristig mögliche Erweiterung des Gebietes.

### **Medienseitige Erschließung**

Für die Wohnbaufläche ist eine umfassende medienseitige Erschließung notwendig.

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

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

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

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 Planänderungsgebietes wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

Hinweise des Gesundheitsamtes (im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 27.08.2018):

„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.“*

- **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. Zusätzlich werden unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorgesehen.

- **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 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.

- **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 Abstand zwischen der Gashochdruckleitung und der Grenze des Planänderungsgebietes beträgt mindestens 6 m, so dass Belange des Versorgungsträgers durch die Planänderung 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.

Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

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

#### 4.4 Denkmalschutz

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Bau- und Bodendenkmalpflege, hat im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB zum Vorhaben Stellung genommen.

Durch die Planänderung werden keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt.

Grundsätzliche Aussagen zu den beachtlichen Belangen des Denkmalschutzes wurden im Bebauungsplan Nr. 18 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

*(3)*

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

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 zum Bebauungsplan Nr. 18 auf die durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

#### **4.5 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.

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

#### **5.0 Nachrichtliche Hinweise**

##### **Bundesbehörden**

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 24.07.2018)

„Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).“

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

##### **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 den Vorhabenträger 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 Auskunftersuchen 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."*



## **Landkreis Vorpommern- Greifswald**

(Stellungnahmen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 20.08.2018/27.08.2018/17.09.2018 zum Entwurf von 05-2018)

### **• Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„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)

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.

- **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 Pflichten der 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.“

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

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

- **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.“*

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

*„Grundsätzlich bestehen zur 7. Änderung des FNP der Gemeinde Ückeritz (i.V.m. der Aufstellung des B-Planes Nr. 18) keine Einwände, wenn:  
- die Verkehrs- und Medienserschließung gewährleistet ist.“*

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

## 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



**Erklärung der Gemeinde Seebad Ückeritz  
nach § 6a (1) BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Seebad Ückeritz**

i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den  
Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

Gemäß § 6 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), „ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

**Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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“.

Ein Vorhabenträger hat sich bereiterklärt für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen einzutreten.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat den Antrag des Vorhabenträgers 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.

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

Die Herstellung des Einvernehmens mit dem Landkreis Vorpommern – Greifswald erfolgte mit Stellungnahme vom 12.11.2019.

### Bisherige und geplante Zielstellung

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.

Im Rahmen der 7. Änderung soll der wirksame Flächennutzungsplan mit den durch die Errichtung eines Wohngebietes verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Folgende Nutzungsarten werden gemäß der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen:

- Wohnbaufläche 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.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz möchte mit Erstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes schaffen.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 18 sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.

Auf 14 Grundstücken sollen Einfamilienhäuser und auf vier Grundstücken jeweils Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

### **Geltungsbereich**

Das Planänderungsgebiet 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m<sup>2</sup>.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen und das Schutzgut **Mensch** nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, 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 im Bebauungsplan Nr. 18 Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.

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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 wurden die Eingriffe und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Der Ausgleich kann im Planänderungsgebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgt ist. Ersatzpflanzungen für die Fällung geschützter Bäume können im Planänderungsgebiet realisiert werden.

Gesetzlich geschützte Biotope 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. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wurde das sich durch die Versiegelungen ergebende Kompensationserfordernis ermittelt.

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 Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und außerhalb von **hochwassergefährdeten Bereichen**.

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 Ausweisung einer Wohnbaufläche 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. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wurden Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, getroffen, so dass eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben ist.

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 Planänderungsgebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

#### **Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz 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.



- Es wurde ein **Vorentwurf** mit Stand **von 03-2017**, 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.
- 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 **Entwurf 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. Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 30.07.2018 – 31.08.2018 öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 hat die Gemeinde Seebad Ückeritz mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen, der verbindliche Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben trifft.
- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **19.12.2019**, nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den **Feststellungsbeschluss** für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Seebad Ückeritz, den 27.01.2020

Der Bürgermeister *Jul Vils*



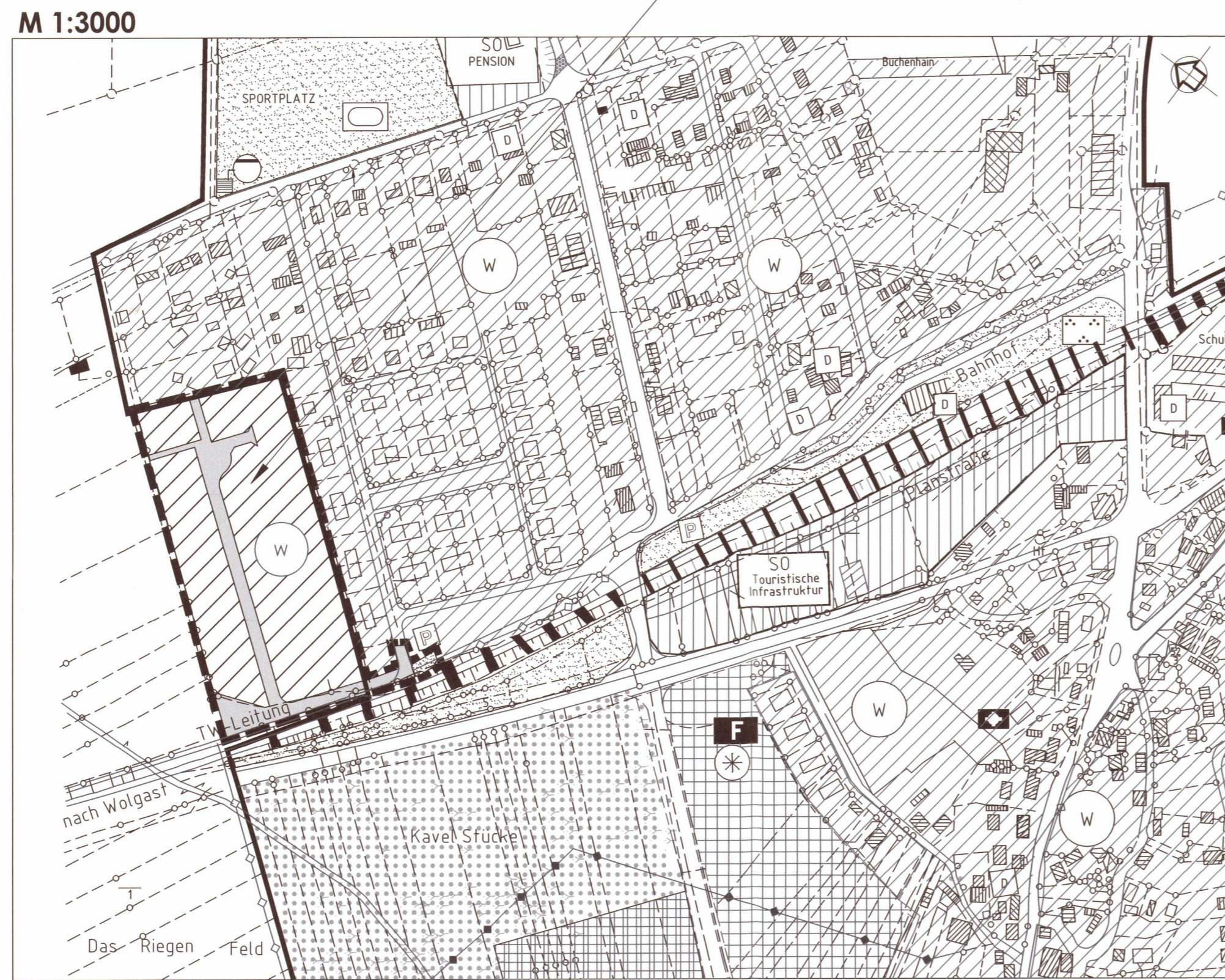


# 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz

## i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

### PLANZEICHNUNG

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Darstellung der Flächennutzung gemäß der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

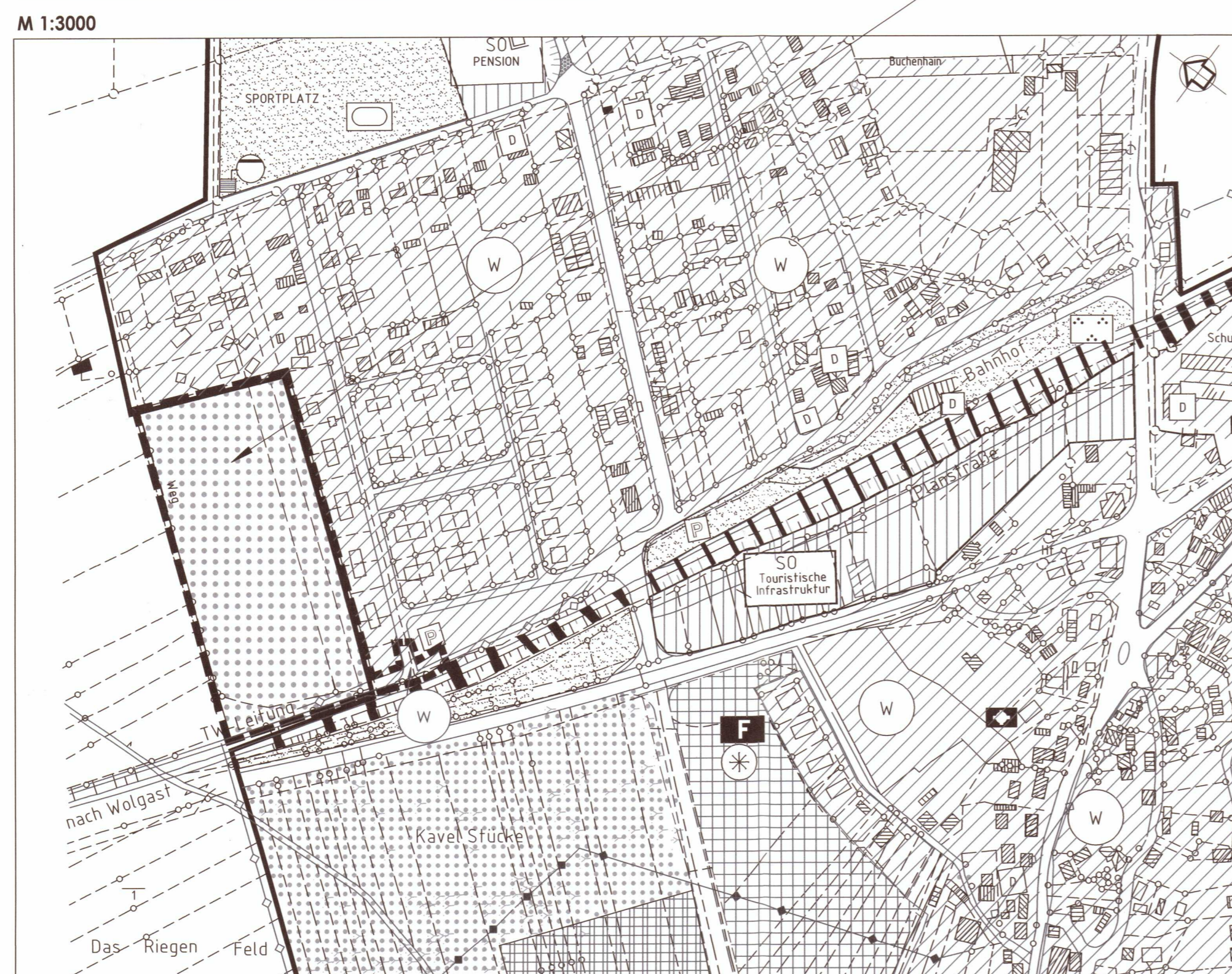


#### Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
  - W Wohnbauflächen § 5 (2) 1 BauGB
  - § 1 (1) 1 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 5 (2) 3 BauGB
  - öffentliche Verkehrsflächen (geplante Erschließungsstraße)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** § 5 (2) 4 BauGB
  - unterirdisch (Trinkwasserleitung)
- Grünflächen** § 5 (2) 5 BauGB
  - öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nachrichtlich Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung



#### Nachrichtlich Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
  - W Wohnbauflächen § 5 (2) 1 BauGB
  - § 1 (1) 1 BauNVO
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** § 5 (2) 4 BauGB
  - unterirdisch (Trinkwasserleitung)
- Flächen für die Landwirtschaft** § 5 (2) 9 a BauGB
  - Flächen für die Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Flurstücksgrenzen

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde durch die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz am 28.06.2016 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2016.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.06.2018 durchgeführt worden.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 21.06.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 während folgender Zeiten:  
montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr  
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr  
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 18.07.2018 örtlich bekanntgemacht worden.  
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, „Gemeinde Ückeritz“ eingestellt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die von der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.12.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde am 19.12.2019, von der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz beschlossen.  
Die Begründung einschl. Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz vom 19.12.2019 gebilligt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.01.2020  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 16.07.2020 mit Az.: 03837/1/26026/17 mit dem Bescheid Az.: 03837/1/26026/17 genehmigt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.07.2020  
Der Bürgermeister
- Die Aufträge wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz vom 19.12.2019 erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 16.07.2020 mit Az.: 03837/1/26026/17 bestätigt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 16.07.2020  
Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wird hiermit ausgefertigt.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.05.2020  
Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) BauGB sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.07.2020 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBli. M - V S. 777) hingewiesen worden.  
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die endgültig ausgefertigten Planunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Ortsrecht“, „Gemeinde Ückeritz“ eingestellt.  
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Ablauf des 29.08.2020 wirksam geworden.  
Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.05.2020  
Der Bürgermeister

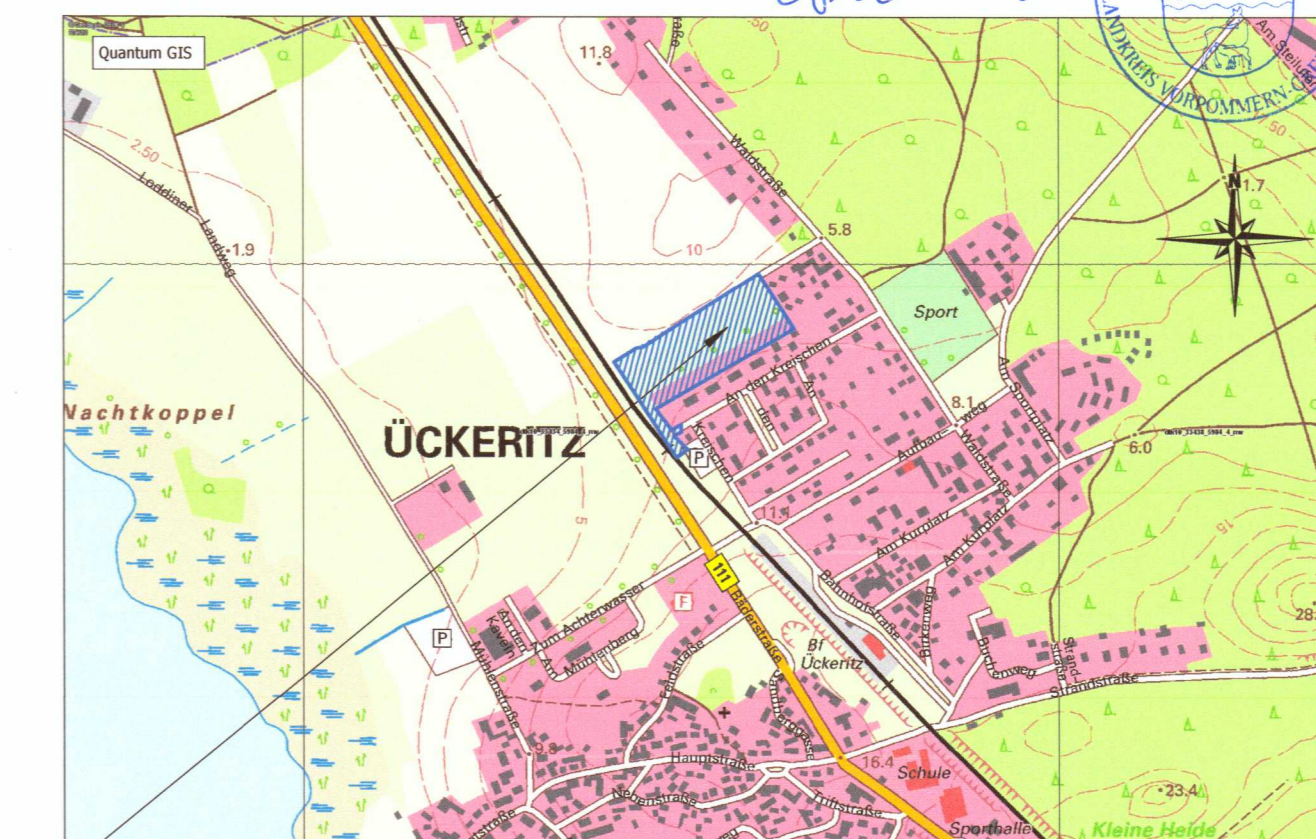
### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBli. 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 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBli. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBli. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBli. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP - M-V) vom 09.06.2016 (GVOBli. M-V S. 322)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

### STANDORTANGABEN

Land Mecklenburg - Vorpommern  
Landkreis Vorpommern - Greifswald  
Gemeinde Seebad Ückeritz  
Gemarkung Ückeritz  
Flur 2  
Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teillflächen aus 410/19, 420/73 und 430

### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Abschließende Fassung	12-2019	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 3000
Entwurfassung	05-2018	Hogh	Lange	
Vorentwurfsfassung	05-2017	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:  
**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“**

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH  
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide  
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.:  
14 - 07

