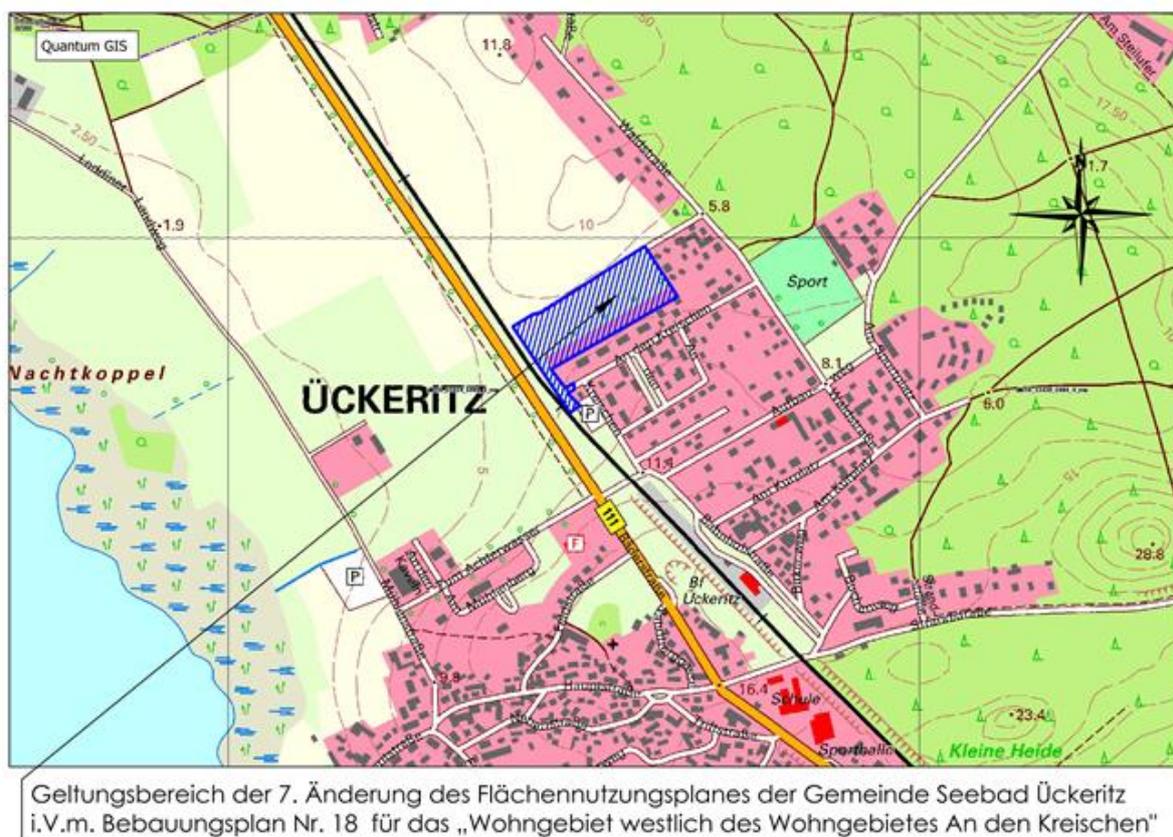


**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVUe-0437/18 vom 21.06.2018
über den Entwurf und die Auslegung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Seebad Ückeritz
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“
in der Fassung von 05-2018**

1.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 05-2018 gebilligt.



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	406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².

2.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz von 05-2018 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Schalltechnischem Gutachten sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag den 30.07.2018 bis Freitag den 31.08.2018

(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse www.amtusedom.de in der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Ückeritz zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz erläutert.
Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung:
 - o Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Geplante Nutzungsarten in der 7. Änderung des Flächen-nutzungsplanes:

- 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.

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.

- 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. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der in einem Schalltechnischen Gutachten berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für das sich südöstlich des Plangebietes befindende Wohngebiet *An den Kreischen* ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Befindlichkeiten.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. 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 man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat. 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. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Plangeltungsbereich entlang des Bahndammes sowie die Einordnung von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers. Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten Bauungen 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.

- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten ist die Anlage einer Trockenmauer im Nahbereich des Bahndammes an der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes vorgesehen. Weiterhin sind Bruthabitate für die Feldlerche zu schaffen. Hierzu sind auf den Ackerflächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers zwei Lerchenfenster in einer ackerbaulich bewirtschafteten Fläche einzuordnen.
- 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.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 12.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Gemeinde hat in den Planunterlagen nachzuweisen, dass die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft sind und sich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde beschränkt.
In der Begründung zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine eingehende Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung mit Begründung der Anpassung der Eigenbedarfspotentiale.
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
(Stellungnahme vom 22.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke Wolgast-Swinemünde und zur Bundesstraße 111 besteht die Erforderlichkeit einer Schallimmissionsprognose.
Die Forderung wurde berücksichtigt und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.
 - Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 23.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Artenschutz und Immissionsschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen entsprochen.
Insbesondere wurde die Forderung nach Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.
Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.
 - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“
(Stellungnahme vom 19.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Der Vorhabenträger hat mit dem Zweckverband vor Beginn der Erschließung einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Art und Ausführung der Trink- und Abwasseranlagen.
Die Umverlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserdruckleitung ist zu beachten.
 - Freiwillige Feuerwehr Ückeritz
(Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten.

3.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung im Usedomer Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: www.amtusedom.de unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ abrufbar.


Zeplin
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 28.06.2018



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz

Entwurfassung von 05-2018

Nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen:**

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 12.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 22.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 23.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 19.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Freiwillige Feuerwehr Ückeritz (Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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



Abb. 1 Plan- bzw. Untersuchungsgebiet (blau).

Auftraggeber: UPEG - USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Strandstraße 1a
17449 Trassenheide

Bearbeitet durch: Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg
Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin
fon 01624411062
fax 032127665452
email berg_jens@web.de
web

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

Inhalt

1. Einführung	2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Rechtliche Grundlagen	2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.4 Bearbeitungsschritte	6
1.5 Wirkungen	6
2. Relevanzprüfung	8
3. Datenquellen der Bestandsanalyse	8
4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	9
4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	9
4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökolo- gischen Funktionalität	9
5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	9
5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	10
5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	14
5.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen	16
6. Gutachterliches Fazit	17
7. Quellenverzeichnis	17

Anlage

A1 Relevanzprüfung

A2 Übersichtskarte Flächen für Lerchenfenster

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

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungs-*

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

- zeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFHRichtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des

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

Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet umfasst vor allem Ackerfläche und grenzt an die bestehende Bebauung, Acker und die Bundesstraße bzw. einen Bahndamm an. Angrenzend an das bestehende Wohngebiet „An den Kreischen“ soll ein weiteres Wohngebiet entstehen.

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



Abb. 2 Böschung am Rand der bestehenden Bebauung



Abb. 3 Ackerfläche



Abb. 4 Bahndamm



Abb. 5 Sandiger Ackerboden

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage.

Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

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

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmüllagerungen

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass

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

Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen. Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.

Für Schutzgebiete zeichnen sich baubedingte Wirkungen durch das Vorhaben nicht ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/ hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen
- Habitat- und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen durch geplante bauliche Anlagen
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Gehölzen
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohngebäuden. Es liegt im Charakter der Anlage, dass störende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Es ergibt sich jedoch eine erhöhte menschliche Präsenz und eine Erhöhung des Verkehrs und der Lichtemissionen.

Durch die geplante Nutzung und auf Grund der bestehenden angrenzenden Nutzungen sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

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

2. Relevanzprüfung (siehe Anlage)

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den Tabellen in der Anlage werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt. Für die anderen FFH-Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird von der Vegetation eines Sandackers mit Magerkeitszeigern bestimmt. Durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sowie durch die zu erwartenden Nutzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Verlust dieser Biotope zu erwarten. Durch die Flächenbeanspruchung können geschützte Tierarten erheblich gestört oder getötet werden bzw. können deren Lebensstätten zerstört werden.

Durch die Flächenbeanspruchung können geschützte Tierarten erheblich gestört oder getötet werden bzw. können deren Lebensstätten zerstört werden.

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Das Plangebiet wurde im Zeitraum Juni bis August 2014 wiederholt begangen. Zur Erfassung von Vogelarten (Revierkartierung) wurden an drei Terminen Geländebegehungen absolviert, jeweils aus einer abendlichen und eine morgendlichen Erfassung. Zudem wurden drei morgendliche Begehungen zur Erfassung von Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Zur Erfassung von Fledermausvorkommen wurde eine abendliche bzw. nächtliche Kartierung durchgeführt. Dabei kamen automatische Echtzeiterfassungsgeräte (Batcorder) zum Einsatz. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.

Daneben wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Außerdem wurden Daten des Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, kurz LINFOS M-V, bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

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

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu vermeiden. D. h. die Fläche ist bis zum Baubeginn z. B. durch regelmäßige Mahd oder Grubbern offen und für die Besiedlung unattraktiv zu halten. Es ist zu vermeiden, dass die Fläche mit Getreide bewachsen ist oder eine geeignete Brachfläche entstanden ist.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF1 Feldlerche

Jährlich wiederkehrend werden auf einer ackerbaulich genutzten Fläche von 6.800 m² vier Lerchenfenster (Mindestgröße 20 m²) angelegt. Bei Lerchenfenstern handelt es sich um Fehlstellen in Getreideäckern (außer Wintergerste), die während der Ansaat durch Anheben der Sämaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt werden (Abstand zu Feldrändern 25 m sowie zu Gebäuden und Gehölzgruppen von 50 m). Werden auf der Fläche andere Feldfrüchte angebaut, muss auf Nachbarflächen mit Getreideanbau (außer Wintergerste) ausgewichen werden.

CEF2 Zauneidechse

Anlage einer mind. 1,50 m breiten, mind. 25 m langen und 1 m hohen Trockenmauer parallel zum Bahndamm.

5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnah-

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

men untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand).

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden:

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

Im Untersuchungszeitraum wurde das Plangebiet von mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt.

Wiederholt gelang die Sichtbeobachtung von Zauneidechsen im Plangebiet nahe der Böschung zur angrenzenden Bebauung und des Bahndamms.

Ein potentielles Vorkommen der Wechselkröte kann auf Grund günstiger Habitatbedingungen nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion

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

der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

5.1.1 Amphibien

Wechselkröte (*Bufo viridis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 2 M-V: 2 Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Als kontinentale Steppenart ist die Wechselkröte an extreme Standortbedingungen sehr gut angepasst und bevorzugt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Offenlandhabitate mit grabfähigen Böden und teilweise fehlender oder lückiger und niedrigwüchsiger Gras- und Krautvegetation.

Als Landhabitate werden vor allem Abgrabungen wie Kies-, Sand- und Lehmgruben mit vegetationsfreien und Ruderalflächen, Bahndämme, Schuttplätze, Abraumhalden, Trocken- und Halbtrockenrasen, offene Küstendünen, Deiche, Gärten, Friedhöfe, Obstplantagen genutzt. Demgegenüber werden Wälder oder geschlossenere Gehölzbestände gemieden.

Lokale Population:

Im Plangebiet wird das Vorkommen auf Grund der guten Habitatbedingungen angenommen.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population kann nicht bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlt. Der Erhaltungszustand der Art wird in der kontinentalen Region jedoch als ungünstig-schlecht eingeschätzt.

Historisch wurde die Art in Vorpommern als relativ häufig und in Mecklenburg als weit verbreitet charakterisiert. Dies trifft aktuell in keiner Weise mehr zu. Es sind demnach sowohl die Bestände als auch die Vorkommensflächen im Laufe eines Jahrhunderts stark geschrumpft.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Verletzungen und Tötungen von Individuen können durch biotopverändernden Maßnahmen verursacht werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die flächigen Biotopveränderungen des Plangebietes nur einen kleinen Teil des pot. geeigneten Habitats ausmachen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

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

<p>Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)</p> <p style="text-align: right;">Tierart nach Anhang IV der FFH-RL</p>
<p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
<p>2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist nicht zu erwarten, da entsprechende Habitate fehlen.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>

5.1.2 Reptilien

<p>Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)</p> <p style="text-align: right;">Tierart nach Anhang IV der FFH-RL</p>
<p>1 Grundinformationen</p> <p>Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 2 Art im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Die Zauneidechse gehört zu den am weitesten verbreiteten Reptilienarten. In Deutschland ist die Art ± flächendeckend verbreitet. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalflächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimalhabitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Hauptgefährdung besteht in der Lebensraumveränderungen (Verlust von Kleinstrukturen und Landschaftsvielfalt, Eutrophierung).</p> <p>Lokale Population: Es gelangen wiederholt Sichtbeobachtungen der Zauneidechse. Die lockere Vegetation und Versteckplätze (Böschung und Bahndamm) bieten gute Habitatbedingungen.</p> <p>Der Erhaltungszustand der lokalen Population kann auf Grund der fehlenden Datengrundlage nicht sicher bewertet werden. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als unzureichend eingeschätzt. In Mecklenburg-Vorpommern hat die Zauneidechse erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen.</p>
<p>2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Verletzungen und Tötungen von Individuen können durch biotopverändernde Maßnahmen verursacht werden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:</p> <p>Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Reptilien zu vermeiden.</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>

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

<p>Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)</p> <p style="text-align: right;">Tierart nach Anhang IV der FFH-RL</p>
<p>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die flächigen Biotopveränderungen des Plangebietes nur einen kleinen Teil des pot. geeigneten Habitats ausmachen.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
<p>2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann auf Grund der Isolation der aktuell besonders besiedelten Böschung im Zuge der Bebauung nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:</p> <p>Anlage einer mind. 1,50 m breiten, mind. 25 m langen und 1 m hohen Trockenmauer parallel zum Bahndamm.</p> <p>Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>

5.1.3 Säugetiere

<p>Sammelsteckbrief Fledermäuse</p> <p style="text-align: right;">Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL</p>
<p>1 Grundinformationen</p> <p>Arten im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen und Höhlen in Bäumen und Gebäuden als Sommerquartier und bei Frostfreiheit auch als Winterquartier. Einige Arten sind auf unbeheizte, frostfreie und feuchte Kellerräume als Winterquartier angewiesen.</p> <p>Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen, wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen, zur Nahrungssuche angefliegen. Viele Arten sind auch im Siedlungsbereich anzutreffen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken oder Ufergehölzen von Gewässern.</p> <p>Lokale Population: Verschiedene Fledermausarten nutzen das Planänderungsgebiet als Jagdhabitat.</p> <p>Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht sicher bewertet werden, da dazu eine hinreichende Datengrundlage fehlt. Die festgestellten Fledermausarten zählen in Mecklenburg-Vorpommern zu den häufigen und landesweit verbreiteten Fledermausarten.</p>
<p>2.1 Prognose der Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Tötungen und Verletzungen sind nicht zu erwarten, da keine Quartiere betroffen sind und lediglich eine Wohnbebauung geplant ist.</p>

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

Sammelsteckbrief Fledermäuse	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: - Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Erhebliche Störungen sind trotz der flächigen Biotopveränderungen nicht zu erwarten. <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet vorkommen. <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: - Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

- | | |
|--|----------------|
| - Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) | → Brutvogel |
| - Star (<i>Sturnus vulgaris</i>) | → Nahrungsgast |
| - Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) | → Nahrungsgast |
| - Feldsperling (<i>Passer montanus</i>) | → Nahrungsgast |
| - Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>) | → Nahrungsgast |
| - Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) | → Nahrungsgast |
| - Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>) | → Nahrungsgast |
| - Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>) | → Nahrungsgast |
| - Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>) | → Nahrungsgast |

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: - Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Die Feldlerche bewohnt nicht zu feuchte, weiträumige Offenflächen aller Art mit niedriger und gerne lückenhafter Vegetation und ist in Mitteleuropa weitgehend an landwirtschaftlich genutzte Flächen gebunden. Die Hauptbruthabitats sind gedüngte Wiesen, Weiden und Äcker. Das Nest wird am Boden versteckt angelegt, bevorzugt in Bereichen mit einer 15 bis 25 cm hohen Vegetation und einer Bodenbedeckung von 20 bis 50 %.

Die Eiablage erfolgt in Mitteleuropa frühestens Mitte oder Ende März, meist aber erst ab Mitte April. Zweitbruten sind in Mitteleuropa häufig, selten wurden Drittbruten nachgewiesen. Die letzten Gelege werden Mitte Juli bis Anfang August begonnen. Die Brutzeit dauert 11 bis 12 Tage. Die Jungvögel verlassen mit 7 bis 11 Tagen das Nest und können nach 15 bis 20 Tagen schon kurze Strecken fliegen, nach 30 Tagen sind sie selbständig.

Die Feldlerche ist in Europa ein sehr häufiger Brutvogel und gilt trotz teilweise deutlicher Bestandsrückgänge in Teilen des Verbreitungsgebietes weltweit als ungefährdet.

Lokale Population:

Die Feldlerche konnte punktuell im Untersuchungsgebiet beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet werden. Die lokale Population wird im Plangebiet auf max. zwei Brutpaare geschätzt.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlt.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Verletzungen und Tötungen von Individuen können durch biotopverändernden Maßnahmen verursacht werden, wenn diese in der Brutzeit stattfinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

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

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen können nicht sicher ausgeschlossen werden, da im Plangebiet flächige Biotopveränderungen erfolgen und einen Großteil des Feldlerchenhabitats beanspruchen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Anlage von Lerchenfenstern in räumlicher Nähe

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche können durch biotopverändernden Maßnahmen verursacht werden, wenn diese in der Brutzeit stattfinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

5.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden geschützten Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt.

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Ringelnatter (*Natrix natrix*)

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird dem Schutz auch dieser Arten Rechnung getragen.

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind auf Grund der Untersuchung und der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

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

6. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

7. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

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

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm

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

Anlage A1

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Amphibien				
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke			
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte			
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch			
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch			
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch			
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch			
Reptilien				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Fledermäuse				
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, Vorhaben liegt nicht im aktuellen Verbreitungsgebiet der Art
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus			
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus			
<i>Myotis brandtii</i>	Brandfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler			
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus			
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja	Jagdhabitat	notwendig
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelige Fledermaus			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus			
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus			
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr			
Weichtiere				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel			
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke			
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke			
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke			
Libellen				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer			
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer			
<i>Sympetma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle			

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

Anlage Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries-Laufkäfer	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock			
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand			
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer			
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer			
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
Falter				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter			
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter			
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			
Meeressäuger				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
Landsäuger				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Castor fiber</i>	Biber			
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus			
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf			
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge			
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge			
Fische				
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Acipenser oxyrinchus (1)</i>	Stör			
<i>Alosa fallax</i>	Finte			
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen			
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel/ Ostseeschnäpel			
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer			
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger			
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege			
<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe			
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling			
<i>Romanogobio belingi (2)</i>	Stromgründling			
<i>Salmo salar</i>	Lachs			

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

Anlage Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Gefäßpflanzen				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nein	Erfassung nicht erforderlich	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie			
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh			
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte			
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut			
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut			

Erläuterungen:

(1) *Acipenser oxyrinchus* (Stör) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Acipenser sturio* geführt.

(2) *Romanogobio belingi* (Stromgründling) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Gobio albipinnatus* (Weißflossiger Gründling) geführt.

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

RL M-V: Abkürzungen der RL:

- 0 ausgestorben bzw. verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell bedroht
- in der jeweiligen RL nicht gelistet
- R extrem selten

Polenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

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

Bei den Vogelarten werden die Arten, die auf Grund ihrer Verbreitung oder ihren Lebensraumsprüchen keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen aufweisen ausgeschlossen und bereits die Kartierungsergebnisse berücksichtigt.

Anlage Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drösselrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger		✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acilis hypoleucos</i>	Flussuferläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche					ja	ja	notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente	✓			2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenieper				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumieper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	✓	✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	✓			1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente				2	ja	nein	nicht notwendig

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn		✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Burhinus oediconemus</i>	Triel				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	✓				ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard					ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kempeißer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig

Bebauungsplan Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen"
der Gemeinde Ückeritz

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähne/ Nebelkrähne					ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähne				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus monedula</i>	Dohle				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopos minor</i>	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	✓			V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenerle			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sterntaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austermischer				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		✓			ja	nein	nicht notwendig

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstimwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbemöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe		✓		2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan		✓			ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze					ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oeahthe oeanthe</i>	Steinschmätzer				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus aler</i>	Tannenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					ja	nein	nicht notwendig

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldperling				V	ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides major</i>	Buntspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides medius</i>	Mittelspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides minor</i>	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn					ja	nein	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe					ja	nein	nicht notwendig

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 (streng geschützt)	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	✓			3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					ja	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Domgrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme					ja	nein	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz			✓	2	ja	nein	nicht notwendig

Erläuterungen:

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

RL M-V: Abkürzungen der RL:

0 ausgestorben bzw. verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

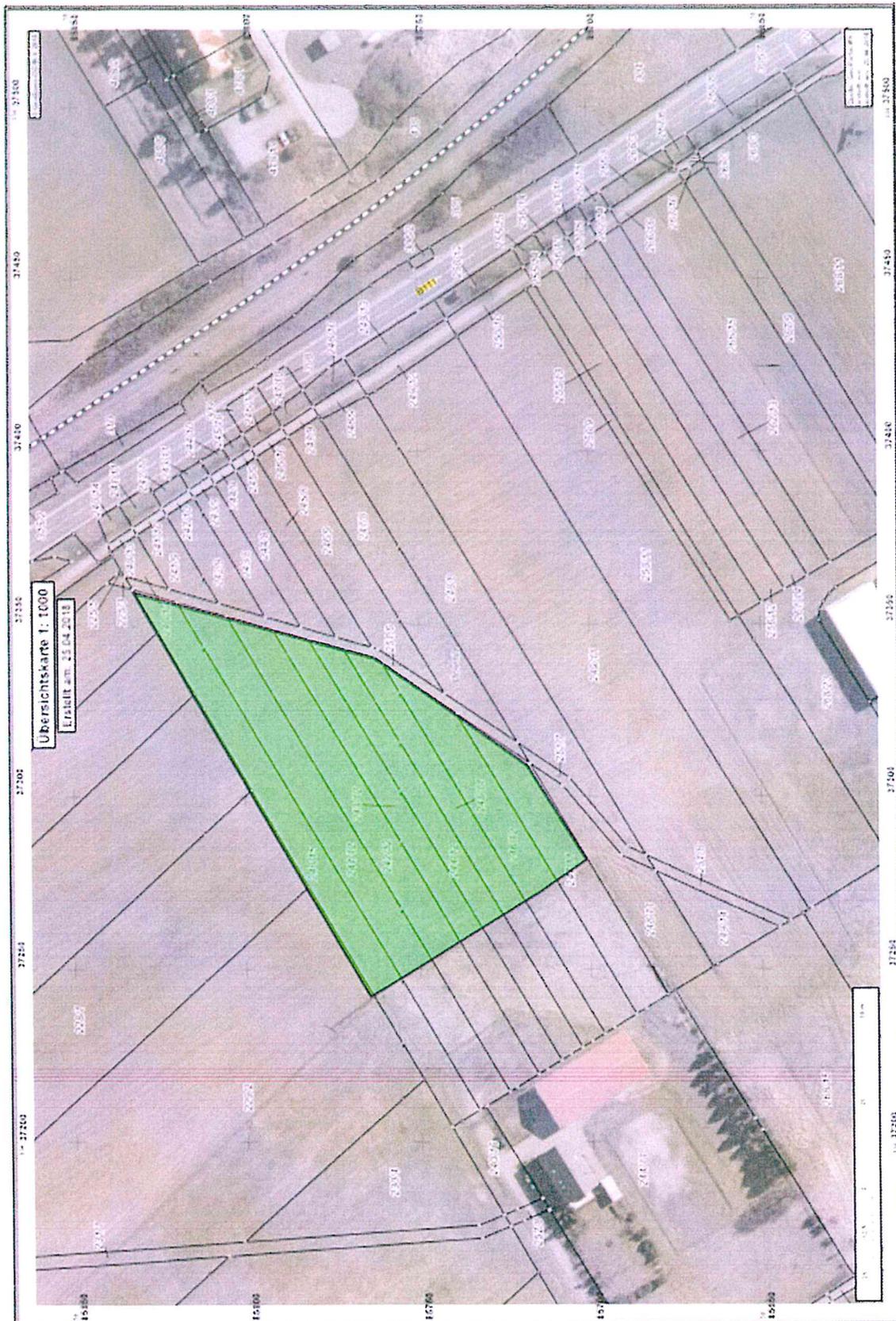
3 gefährdet

R extrem selten

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

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

Anlage A2



BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018

ENTWURFSFASSUNG VON 05-2018

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

	Seite
1.0 Einleitung	3 - 11
1.1 Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2 Bestandssituation	3 - 5
1.3 Planungsziel mit Begründung des Bedarfs und der Standortwahl	5 - 11
2.0 Rechtlicher Planungsrahmen	12 - 17
2.1 Gesetzliche Grundlagen	12
2.2 Belange der Raumordnung und Landesplanung	13 - 15
2.3 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	15 - 17
3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele	17 - 20
3.1 Bisherige Zielstellung	17 - 18
3.2 Neue Zielstellung i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“	18 - 20
3.3 Flächenbilanz	20
4.0 Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange	20 - 32
4.1 Natur- und Umweltschutz sowie Artenschutz untersetzt durch Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	20 - 23
4.2 Lärmimmissionen untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung	23 - 27
4.3 Verkehrs- und Mediienerschließung	27 - 30
4.4 Denkmalschutz	30 - 31
4.5 Küsten- und Hochwasserschutz	31 - 32
5.0 Nachrichtliche Hinweise	32 - 34
<u>TEIL 2 UMWELTBERICHT</u>	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	406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18 sind Privateigentum.

Das Flurstück 430 gehörte der Usedomer Bäderbahn (UBB) und wurde 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 Auflassung 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

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 eine Fläche von rd. 2 ha als Wohngebiet auszuweisen.

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.

Als geplante Nutzungsart in der **7. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO vorgesehen.

Im Parallelverfahren beabsichtigt die Gemeinde Seebad Ückeritz für das Planänderungsgebiet den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ aufzustellen. Der Eigentümer der geplanten Baugrundstücke hat sich bereiterklärt, als Vorhabenträger für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen einzutreten.

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Seebad Ückeritz die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung überprüft.

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

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

	Planung	Realisie- rungsstand	Reserven
<u>A. rechtskräftige Bebauungspläne</u>			
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
<u>Gesamt A</u>	52- 59 WE	37 WE	15 - 22 WE

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

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

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

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

	Planung	Realisie- rungsstand	Reserven
<u>B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:</u>			
1. Ergänzung Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen“	3 WE	0 WE	3 WE
Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ (7. Änderung des Flächennutzungsplanes)	30 WE	0 WE	30 WE
Gesamt B	33 WE	0 WE	33 WE

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

C. Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnraum für besondere Personengruppen

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

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

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

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

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

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

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

Zudem ist gemäß 4.2 (2) LEP 2016 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken.“

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

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat im Rahmen der Darstellung der Bestands-situation nachgewiesen, dass die Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgeschöpft sind. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um 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 bereitzustellen.

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.

Die Bevölkerungsentwicklung (nur Hauptwohnsitze) im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum von 1994 bis 2017 wie folgt:

12-1994	596
12-1996	655
12-1998	707
12-2000	743
12-2002	761
12-2004	790
12-2006	841
12-2008	897
12-2010	960
12-2012	1.046
12-2014	1.052
12-2016	1.050
12-2017	1.037

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 1994 - 2014 ein leichter Anstieg und bis 2017 eine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen ist. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ist insbesondere 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.

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 %

Dieser Trend wird sich auch in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Seebad Ückeritz widerspiegeln.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz möchte mit Erstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bewirken, dass in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden können, die dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird durch Untersetzung im Bebauungsplan Nr. 18 an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen insbesondere nach Wohneigentum, Mietwohnungen mit variablen Größen und generationsübergreifendem Wohnen angepasst.

Für die mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes prognostizierten 30 Wohneinheiten werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 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 die Flächen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie lässt sich dabei insbesondere von folgenden Argumenten leiten:

- In der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes sowie von Mitarbeitern einheimischer Beherrbergungseinrichtungen und Firmen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen ein.
- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung einer Wohnbaufläche geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen.
- Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt und entsprechend dem konkreten Bedarf bemessene Grundstücke bereitstellt.

- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.
- 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.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes hat die Gemeinde Seebad Ückeritz mit Beschluss vom 28.06.2016 das Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz eingeleitet.

Mit gleichem Datum wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" gefasst.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz stellt sich von allen aus der Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 18 resultierenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

2.0 Rechtlicher Planungsrahmen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 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 am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 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 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **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)
- 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 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)
- **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 wird 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.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Entwurf offengelegt.

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

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 sind zu beachten.

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 soll durch Vorstellung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes und Darlegung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.
- Die Entwurfsunterlagen werden den Gremien der Gemeinde Seebad Ückeritz zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie werden nach Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im „Usedomer Amtsblatt“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und können im Internet eingesehen werden. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden 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.

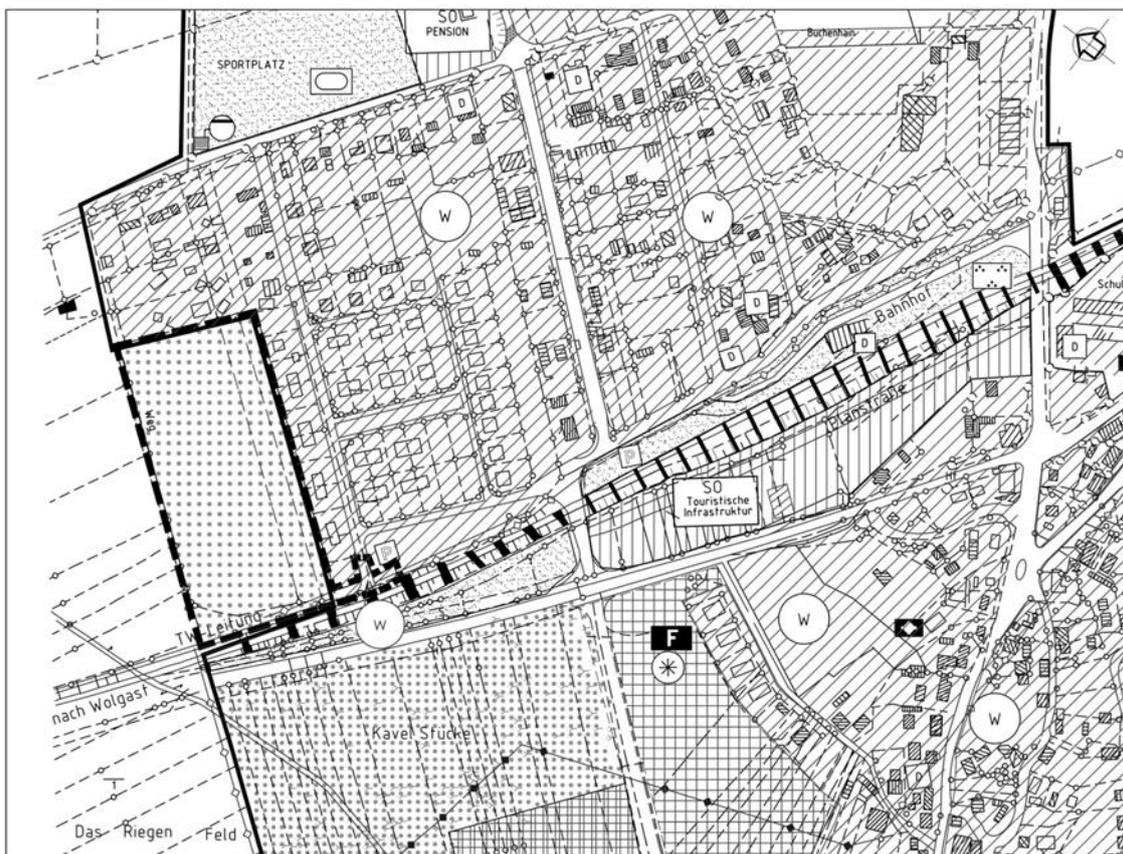
3.0 Städtebauliche Entwicklungsziele

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

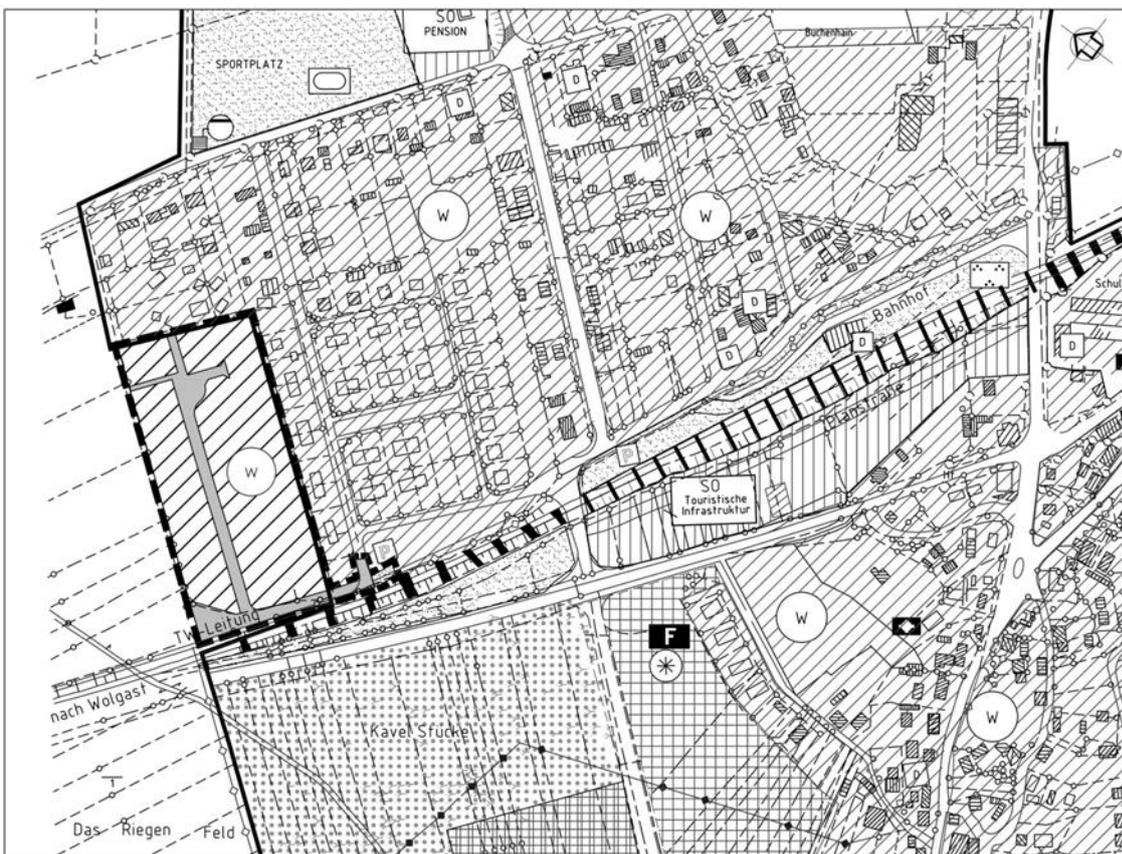
i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

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 wird 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 der 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	1,98 ha
davon	
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 wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in die Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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 soll aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022) abgelöst werden. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes 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 Habitats 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 als Vermeidungsmaßnahmen vor, dass biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur im Zeitraum von Oktober bis März des darauffolgenden Jahres zulässig sind. Ggf. sind Maßnahmen zur Einschränkung der Plangebietsflächen als Bruthabitate für Feldlerchen umzusetzen. Damit können Tötungen, Verletzungen sowie erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien vermieden werden.

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

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.

(2)

Passiver Schallschutz

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

Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.

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

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä. ¹⁾
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

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

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

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

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

(3)

Belüftung schutzbedürftiger Räume

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

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

Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

Das Schalltechnische Gutachten wird im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen den betroffenen Behörden (Landkreis Vorpommern-Greifswald, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V) zur Stellungnahme übergeben.

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 hat zu diesem Zweck das Flurstück 430 von der Usedomer Bäderbahn erworben. Zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Usedomer Bäderbahn wurde 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.

Daher wurden bereits im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen 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 Stellungnahme vom 19.06.2017)

„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.

- **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.

- **Elektroenergieversorgung**

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

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig den Leistungsbedarf anzumelden.

Im Plangebiet selbst wurde kein Leitungsbestand angezeigt.

- **Gasversorgung**

Die HanseGas GmbH informierte mit Stellungnahme vom 04.09.2017, 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.

Entsprechend der Stellungnahme der GDMcom i.A. der Ontras Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH vom 22.09.2016 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.“

- **Telekommunikation**

Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.09.2016 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 des Vorhabenträgers für die Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

4.4 Denkmalschutz

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

Grundsätzlich werden durch die Planänderung 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 Werktagen 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 den Vorhabenträger 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

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.

Landkreis Vorpommern- Greifswald

(Stellungnahme vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige)

- **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)

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)“

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 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.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Hinweise und Anregungen werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Seebad Ückeritz im Mai 2018

Der Bürgermeister



KOHLLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik

Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz
18055 Rostock, Rosa-Luxemburg-Str.14, Tel. (0381) 68 16 11 Fax (0381) 68 30 37

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.21018 - 31.08.2018

Schalltechnisches Gutachten

GP 1226/18

*Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 18
für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den
Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz*

Auftraggeber : Peter + Petra Esser GbR
Am Fuchsberg 3

17483 Wolgast

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgabe:

Dipl.-Ing. Jens Hahn

Rostock, 24. April 2018

Diese Unterlage enthält 43 Seiten inkl. Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Beurteilungsmaßstäbe	3
2.1 Orientierungswerte / Grenzwerte	3
2.2 Beurteilungspegel	4
2.3 Immissionsorte	5
2.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Planungsprozess	5
3. Verwendete Unterlagen	6
4. Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten und zum Planvorhaben	7
5. Berechnungstechnische Grundlagen	7
6. Emissionskennwerte	8
6.1 Q1 – Straßenverkehr (B111)	8
6.2 Q2 –Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund	9
7. Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutzmaßnahmen)	10
8. Lärmschutzmaßnahmen	11
8.1 Lärmschutzbauwerke (Wände, Wälle, Wall-Wand-Kombinationen, Gebäuderiegel)	11
8.2 Abrücken der Baugrenzen in nordöstlicher Richtung	12
8.3 Grundrissgestaltung (Lärmabgewandte Raumorientierung)	12
8.4 Passiver Schallschutz	12
9. Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan	13
10. Vorschläge für die Begründung	15

Anlagen

Anlage 1 - Emissionskennwerte Straßenverkehr

A1 : Emissionskennwerte Straßenverkehr (Planfall 2030)	20
--	----

Anlage 2 - Emissionskennwerte Schienenverkehr

A2 : Emissionskennwerte Schienenverkehr (Planfall 2030)	22
---	----

Anlage 3 - Lagepläne

A3.1.1: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Schienenverkehr – Tag – DIN 18005	24
A3.1.2: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Schienenverkehr – Nacht – DIN 18005	25
A3.2.1: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Straßenverkehr - Tag – DIN 18005	26
A3.2.2: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Straßenverkehr – Nacht – DIN 18005	27
A3.3.1: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Gesamtverkehr - Tag – DIN 18005	28
A3.3.2: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Gesamtverkehr - Nacht – DIN 18005	29
A3.4.1: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Gesamtverkehr - Tag – 16.BImSchV	30
A3.4.2: Flächenhafte Immissionspegelverteilung Gesamtverkehr - Nacht – 16.BImSchV	31
A3.5: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	32
A3.6: Fotostandorte	33

Anlage 4 - Einzelpunktberechnungsergebnisse

A4: Einzelpunktberechnungsergebnisse	35
--	----

Anlage 5 – Fotodokumentation

A5: Fotodokumentation	39
-----------------------------	----



1. AUFGABENSTELLUNG

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde das Applikationszentrum Akustik mit der Erstellung eines schalltechnischen Fachbeitrages beauftragt. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung und Beurteilung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die südwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund und die Bundesstraße B111. Im Konfliktfall waren Lärmschutzmaßnahmen zu benennen.

2. BEURTEILUNGSMASSTÄBE

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Regel schalltechnische Orientierungswerte zugeordnet. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt gemäß DIN 18005 Teil 1 [2]. Für die vorhandenen bzw. für die gemäß Planentwurf [10] beabsichtigten Nutzungen gelten die in Tabelle 2-1 aufgeführten Orientierungswerte des Bbl. 1 zu DIN 18005 Teil 1 [12].

2.1 Orientierungswerte / Grenzwerte

Tabelle 2-1: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [12]

Gebietsstatus	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete und Campingplatzgebiete	55	45 (40)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen anzuwenden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar, sondern definieren vielmehr im Vorgriff auf entsprechende Sachverständigenaussagen Anhaltswerte für einen wünschenswerten Schallschutz. Sie bilden die Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung und sind nach Möglichkeit einzuhalten. Hinsichtlich des Abwägungsspielraums gibt es keine verbindlichen Regelungen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird zur Definition des Abwägungsspielraums für Verkehrsgeräusche hilfsweise auf die nachfolgend dargestellten Grenzwerte der 16.BImSchV zurückgegriffen.

Tabelle 2-2: Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV [11]

Gebietsstatus	Orientierungswerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Reine und Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49



Die Grenzwerte der 16.BImSchV werden dabei als Obergrenze dessen angesehen, was der Gesetzgeber offensichtlich als zumutbar ansieht. Diese Betrachtungsweise ist aus Sicht des Gutachters insofern gerechtfertigt, da fachlich kein Unterschied darin besteht, ob ein neu gebauter Verkehrsweg (Straße, Schiene) an ein bestehendes Wohngebiet heranrückt oder ob eine Kommune ein Baugebiet in der Nähe bestehender Verkehrswege ausweisen will.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Zuvor ist die Einhaltung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen.

Das BVerwG hat bestätigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung als Orientierungshilfe herangezogen werden können, um die zumutbare Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen der gerechten Abwägung zu bestimmen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete durch Verkehrslärm um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.¹

Grundsätzlich gilt:²

"Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern."

Für ein geplantes Wohngebiet, an dessen Rändern die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr durch Verkehrslärm überschritten werden, bedeutet dies nicht grundsätzlich, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn

- die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe gewichtig sind,
- der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpft, die ihm zu Gebote stehen, um negative Lärmauswirkungen zu verhindern,
- im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird
- in besonderer Weise darauf geachtet wird, dass auf den lärmabgewandten Seiten der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können.

Im Einzelfall kann aus Vorsorgegründen aber auch die Vorgabe geringerer Beurteilungspegel, als in den Orientierungswerten vorgesehen, Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein.

2.2 Beurteilungspegel

Für die an einem Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen sind nach [2] Beurteilungspegel L_r zu bilden. Der Beurteilungspegel ist ein Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während der Beurteilungszeit T_r unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für bestimmte Geräusche, Zeiten und Situationen. Der Beurteilungspegel ist der mit den schalltechnischen Orientierungswerten bzw.

¹ BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88

² BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06



anderen Immissionsrichtwerten zu vergleichende Pegel.

In Abhängigkeit von der Geräuschart sind bei der Bildung der Beurteilungspegel verschiedene Beurteilungszeiträume zu berücksichtigen. Beim Verkehrslärm gilt eine 16-stündige Beurteilungszeit für den Tagzeitraum und eine 8-stündige Beurteilungszeit für die Nacht. Abweichend hierzu wird beim Gewerbelärm der Beurteilungspegel Nacht für die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel bestimmt.

2.3 Immissionsorte

Lage der Immissionsorte

Die Lage der maßgebenden Immissionsorte richtet sich nach den Umständen im Einzelfall.

Sie befinden sich

- **vor Gebäuden** in Höhe der Geschoßdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) an der Außenfassade des zu schützenden Raumes
- bei **Balkonen und Loggien** an deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschoßdecke der betroffenen Wohnung
- **bei Außenwohnbereichen (Balkonen, Terrassen, Kleingärten)** liegen die Immissionsorte 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche.

Bei **unbebautem Plangebiet** befinden sich die Immissionsorte an der im B-Plan gekennzeichneten Baugrenze.

Die Lage der Berechnungsprofile kann den Schalltechnischen Lageplänen Anlage 3 entnommen werden.

Höhe der Immissionsorte

Der Vorentwurf [10] lässt für die Baugebiete WA1 und WA2 max. 2 Vollgeschosse zu. Unter Berücksichtigung möglicher Dachgeschossausbauten bzw. unter Berücksichtigung von Staffelgeschossen wurden für die Ausbreitungsrechnung 3 Geschossebenen (EG, 1.OG, 2.OG) mit einer Geschosshöhe von 2,8m pro Geschossebene berücksichtigt.

2.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Planungsprozess

Um bereits im Planungsprozess Konflikte zwischen dicht beieinander liegenden Verkehrslärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen

- die räumliche und bei gewerblichen Quellen auch zeitliche Gliederung des Plangebietes entsprechend dem Grad der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Nutzungen;
- die Anordnung aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle oder Wall-Wand-kombination bzw. die Anordnung einer Zweckbebauung zum Schutz der nachgelagerten Bauflächen ;
- die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite³);

³ Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden



- die Anordnung der Außenwohnbereiche in abgeschirmten Gebäudebereichen sowie
- der ersatzweise passive Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

3. Verwendete Unterlagen

Zur Erarbeitung der Prognose wurden nachfolgend aufgeführte Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Unterlagen verwendet:

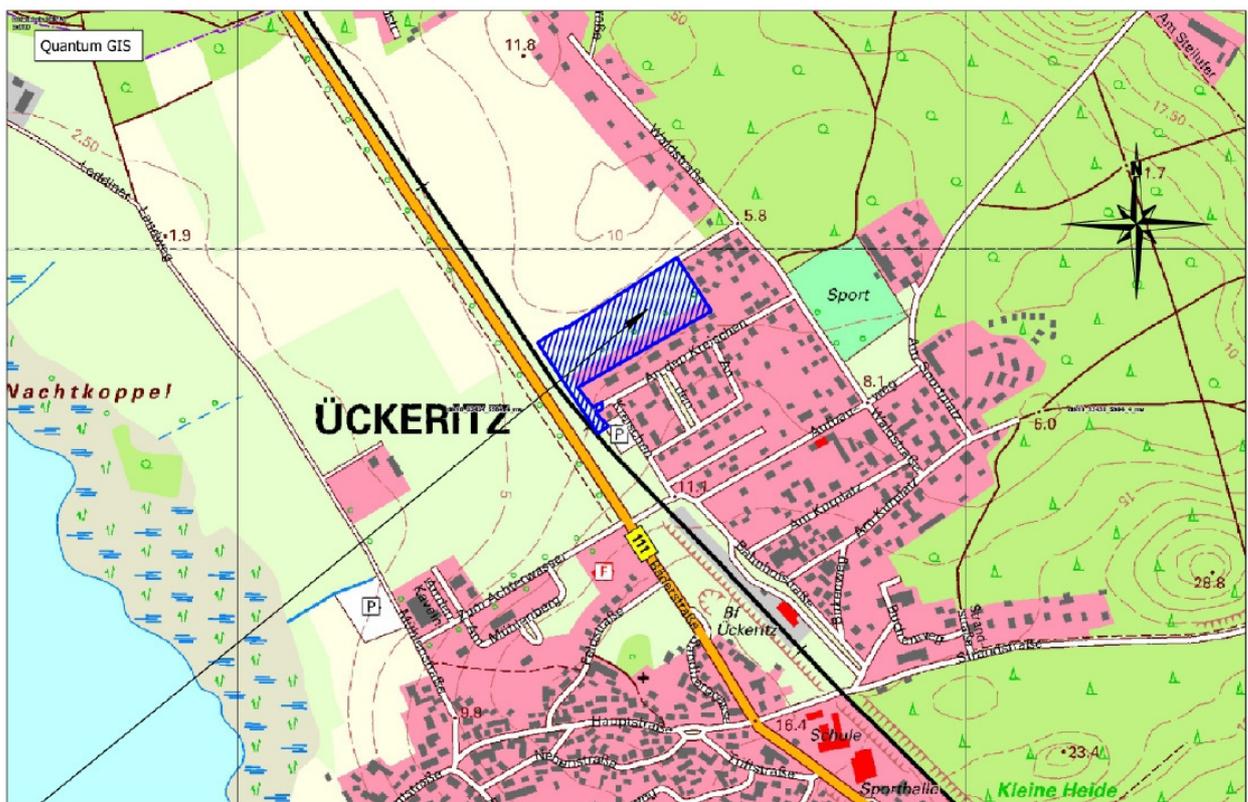
01	BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
02	DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
03	RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen
04	VTU-Straße	Email des SBA Neustrelitz vom 05.04.2018; Verkehrswerte Planfall 1 aus „Usedom – Verkehrsuntersuchung feste Swinequerung“;
05	Schall 03	Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, 2012
06	Schienenverkehrsdaten	Verkehrsdaten Schienenverkehr Prognose 2030 Usedomer Bäderbahn GmbH; 15.03.2018
07	DIN 4109:1989-11	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise; November 1989
08	DIN 4109-1:2018-01	Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen; Januar 2018
09	DIN 4109-2:2018-02	Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen; Januar 2018
10	B-Plan-Entwurf	Satzung der Gemeinde Ückeritz über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“; Vorentwurfsfassung; UPEG Usedom Projektentwicklungsgesellschaft mbH; 03/2018
11	16.BImSchV	Verkehrslärmschutzverordnung
12	Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	Beiblatt 1 zu DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
13	VDI 2720	VDI 2720 Blatt 1:1997-03, Schallschutz durch Abschirmung im Freien

4. Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten und zum Planvorhaben

Das untersuchte Plangebiet befindet sich nordwestlich des Wohngebietes An den Kreischen und wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: Wohnbebauung an der Waldstraße
im Südosten: Wohnbebauung An den Kreischen
im Südwesten: Bahnstrecke Ahlbeck-Stralsund UBB und Bundesstraße B111
im Nordwesten: Freiflächen

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb einer Senke, ca. 5m unterhalb Schienenniveau der südwestlich gelegenen Gleise der Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund. Die südwestlich hinter dem Bahndamm gelegene B111 wird durch den Bahndamm teilweise abgeschirmt. Im primär emissionsrelevanten Bereich ist auf der B111 eine Höchstgeschwindigkeit von 100km/h zulässig. Die Straßenlängsneigung/-steigung der B111 beträgt im untersuchungsrelevanten Streckenbereich weniger als 5%. Die Lage des B-Plan-Geltungsbereiches wurde innerhalb des nachfolgenden TOP-Karten-Auszuges gekennzeichnet.



Auszug aus [10]

5. Berechnungstechnische Grundlagen

Der von einer Schallquelle in ihrem unmittelbaren Einwirkungsbereich erzeugte Schalldruckpegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle, der Geometrie des Schallfeldes, den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Schallausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.



Zur Berechnung der Beurteilungspegel wurde die perspektivisch zu erwartende Emissionssituation auf ein akustisches Prognosemodell abgebildet. Zusätzliche Ausbreitungsdämpfungen durch Hindernisse im Ausbreitungsweg des Schalls wurden durch Festlegungen nach VDI 2720 berücksichtigt. Das Prognosemodell berücksichtigt Reflexionen 1. Ordnung. Gemäß Schall 03 [05] wurden die Beurteilungspegel für den Schienenverkehrslärm mit 3-facher Reflexion bestimmt.

Für die Berechnung der Beurteilungspegel wurde die Software SoundPlan in der aktuellen Fassung (Update: 11.04.2018) eingesetzt.

6. Emissionskennwerte

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die nachfolgenden, in Tabelle 6-1 aufgeführten Emissionsquellen berücksichtigt.

Tabelle 6-1: Übersicht Emissionsquellen

Quellencodierung	Bezeichnung	Emissionsdaten
Q1 Straßenverkehr Planjahr 2030	Bundesstraße B111	siehe Pkt. 6.1
Q2 Schienenverkehr Planjahr 2030	Bahnlinie Ahlbeck – Stralsund (Betreiber: Usedomer Bäder Bahn)	siehe Pkt. 6.2

6.1 Q1 – Straßenverkehr (B111)

Der Emissionspegel als charakteristische Kenngröße zur Beschreibung der Emission eines Straßenabschnittes wird im Wesentlichen durch das Gesamtfahrzeugaufkommen (DTV-/M-Wert), den maßgebenden Lkw-Anteil (p) am Gesamtfahrzeugaufkommen, die fahrzeugklassenbezogene zulässige Höchstgeschwindigkeit (v) und die Straßenoberfläche bestimmt. Zusätzlich wirken sich Reflexionen an Gebäudewänden und Lärmschutzbauwerken, der Einfluss von Lichtsignalanlagen sowie die Straßenbreite und -steigung auf die Höhe des Beurteilungspegels an den Immissionsorten aus.

Im Berechnungsmodell wurden die jeweils betrachteten Straßen in homogene Teilstücke, d.h. Teilstücke mit identischen Berechnungsparametern unterteilt. Alle verwendeten Berechnungsparameter der im Ausbreitungsmodell berücksichtigten Straßenabschnitte können der Anlage 1 entnommen werden.

Die Ermittlung der Teilverkehrsstrombelegung der einzelnen Straßenabschnitte erfolgte auf der Grundlage der Prognose-Verkehrsstrombelegung für das Planjahr 2030 [04].

Die Bundesstr. B111 verläuft ca. 35m südwestlich des Geltungsbereiches des B-Plan-Entwurfes. Die Straßengradiente liegt ca. 5-6m über B-Plan-Geländeniveau und steigt in südöstlicher Richtung an. In Höhe des Plangebietes werden Teilstücke der B111 teilweise deutlich durch den Bahndamm, der bis zu ca.5m über Straßenniveau liegt abgeschirmt.

Für die plangebietsnahen Straßenabschnitte der B111 mit relevanter Rückwirkung auf das Plangebiet gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100km/h. Die Bundesstraße hat einen Asphalt Belag. Die Straßensteigung-/längsneigung beträgt weniger als 5%.



Tab. 6-2 : Verkehrszahlen (alle Varianten)

B111		Verkehrswerte Planfall 1 aus „Usedom – Verkehrsuntersuchung feste Swinequerung“
DTV ₂₀₃₀	[Kfz/24h]	11.900
M _{Tag}	[Kfz/h]	714,0
M _{Nacht}	[Kfz/h]	130,9
p _{Tag/Nacht,2017:}	%	3,3 / 3,3
Straßentyp :	-	Bundesstraße
Straßenoberfläche :	-	Asphalt
D _{STRO:}	[dB(A)]	0
D _{Steigung :}	[dB(A)]	0
Geschwindigkeit		100/50
LSA	-	ohne Rückwirkung auf Plangebiet

Eine detaillierte, variantenbezogene Darstellung der Emissionskennwerte ist Bestandteil der Anlage 3 dieses Gutachtens.

6.2 Q2 –Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund

Die Geräuschemissionen und –immissionen durch den Schienenverkehr werden nach der Berechnungsvorschrift Schall 03 [05] berechnet. Danach werden die Emissionspegel auf Grundlage der Anzahl der prognostizierten Bahnen, der jeweiligen Fahrzeugart und der Geschwindigkeit auf dem zu betrachtenden Streckenabschnitt berechnet. Berücksichtigt werden die Schallpegelwerte von Fahrzeugen und Fahrwegen, die Einflüsse auf dem Ausbreitungsweg und die Besonderheiten des Schienenverkehrs durch Auf- und Abschlüge, wie für Lästigkeit von Geräuschen infolge ihres zeitlichen Verlaufs, ihrer Dauer, ihrer Häufigkeit und ihrer Frequenz sowie für die Lästigkeit ton- oder impulshaltiger Geräusche.

Die in Höhe des Plangebietes eingleisig geführte Bahnstrecke Ahlbeck-Stralsund verläuft ca. 8-10m südwestlich der nächstgelegenen B-Plangrenze. Das Gleisbett (Betonschwelle im Schotterbett) liegt ca. 5m über B-Plan-Geländeniveau. Die zul. Höchstgeschwindigkeit der Züge beträgt gemäß [06] 80km/h.

Grundlage der Immissionsermittlung bilden die prognostischen Emissionskennwerte für das Planjahr 2030 [06].

Tab. 6-3 : Kennwerte Schienenverkehr gem. Schall-03

Zugart- Traktion	Anzahl Züge ⁴		V _{max} km/h	Kategorie gem. Schall-03 im Zugverband	
	Tag	Nacht		Fahrzeugkategorie	Anzahl
Dieseltriebzug (VT)	47	11	80	6-VT-A6	3



Die verwendeten Emissionskennwerte (längenbez. Schalleistungspegel) sind Bestandteil der Anlage 2 dieses Gutachtens.

Anmerkung:

Zur Feststellung der örtlichen Gegebenheiten erfolgte am 17.04.2018 eine Vorortbegehung des Plangebietes. Im Rahmen der Vorortbegehung wurden auch Schallimmissionsmessungen insbesondere zur Feststellung der Schienenverkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Neben der Bestimmung der Schienenfahrzeugvorbeifahrtpegel in Abständen von 7m bzw. 60m bezogen auf die Schienenachse wurden auch die Zuggeschwindigkeiten mittels Radarpistole bestimmt. Bei der Ermittlung der Zuggeschwindigkeiten wurde festgestellt, dass infolge der Bahnhofsnähe insbesondere die Zuggeschwindigkeiten der aus Richtung Zinnowitz einfahrenden Züge mit $v_{\max} \sim 40 \text{ km/h}$ erheblich von den angegebenen v_{\max} -Werten der Tab. 6-3 abweichen. Auch die Zuggeschwindigkeiten der in Richtung Zinnowitz ausfahrenden und beschleunigenden Züge liegen mit 50-70 km/h noch unterhalb der Werte der Tab. 6-3. Bezüglich der Schienenverkehrsgeräuschimmission ist deshalb zu erwarten, dass die real auftretenden Beurteilungspegel tendenziell unterhalb der rechnerisch ermittelten Werte liegen.

7. Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutzmaßnahmen)

Zur Visualisierung der Verkehrsgeräuschimmission innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden flächenhafte Immissionspegelverteilungen berechnet.

Mit den flächenhaften Immissionspegelverteilungen erfolgt eine farblich codierte, beurteilungszeitraumabhängige Darstellung der Beurteilungspegel. Die farblich dargestellten Pegelstufen umfassen jeweils einen Bereich von 5 dB(A). Die Grenzen der Pegelstufen sind durch Isophonen-Linien, d.h. Linien mit gleichen Pegelwerten, markiert. Die dargestellten Beurteilungspegel können punktuell mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen werden, gelten jedoch nur für die in den Rasterlärmkarten angegebene Berechnungshöhe. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ausschließlich das maßgebende 2.OG berechnet.

Zur detaillierten Ermittlung der Geräuschimmissionen wurden die Beurteilungspegel durch Einzelpunktberechnungen bestimmt. Hierzu wurden innerhalb des Plangebietes im Bereich der Baugrenzen bzw. weiter untersetzt Parzellengrenzen die Immissionsorte (P1-P18) angeordnet. Die Lage der Immissionsorte ist in den Lageplänen der Anlage 3 dargestellt. Die Berechnungsergebnisse der Einzelpunktberechnungen wurden zusammen mit den Ergebnissen der flächenhaften Immissionsermittlung in den Lageplänen der Anlage 3 dargestellt. Zusätzlich wurden die Berechnungsergebnisse tabellarisch in Anlage 4 zusammengefasst und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. hilfsweise, zur Abschätzung des Abwägungsspielraums mit den Grenzwerten der 16.BImSchV verglichen.

Diskussion der Berechnungsergebnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes 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 Plangeltungsbereich nicht überschritten.

Senkrecht zur westlichen B-Plan-Grenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 2.OG tags bis zu einer Entfernung von $\sim 145 \text{ m}$ und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16.BImSchV werden bezogen auf die westliche B-Plan-Grenze ab einer Entfernung von $\sim 70 \text{ m}$ tags und $\sim 140 \text{ m}$ nachts unterschritten.

Die Ergebnisse der flächenhaften Immissionsermittlung in Anlage 3 bzw. die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung in Anlage 4 zeigen, dass die Verkehrsgeräuschimmission maßgeblich durch Straßenverkehrsgeräusche der B111 bestimmt wird. Im Tagzeitraum liegen die Straßenverkehrsbeurteilungspegel ca. 5-9 dB(A) oberhalb der



Schienenverkehrsbeurteilungspegel. Nachts beträgt die einfache Differenz beider Beurteilungspegel ($L_{r,STR} - L_{r,SCH}$) noch 1 bis 5 dB(A).

Im Nahbereich des Bahndamms (Parzellen P1 und P18) weisen die Immissionspegel aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bahndamms eine deutliche Höhenabhängigkeit auf. Vom EG zum 2.OG nimmt der Beurteilungspegel um ca. 4-5 dB(A) zu. In den nachgelagerten Baufeldern beträgt die Höhenabhängigkeit zwischen EG und 2.OG überwiegend 1 dB(A).

8. Lärmschutzmaßnahmen

8.1 Lärmschutzbauwerke (Wände, Wälle, Wall-Wand-Kombinationen, Gebäuderiegel)

Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie, wie

- hochliegende Quellen,
- Planbebauung innerhalb Senke,
- signifikant ansteigendes und abfallendes Gelände außerhalb des B-Plangeltungsbereiches ,
- Lärmquellen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches

sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden aus Sicht des Gutachters unverhältnismäßig und praktisch kaum umsetzbar. Modellrechnungen haben gezeigt, dass zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches eine ca. 7m hohe und 270m lange, auf dem Bahndamm befindliche Lärmschutzwand⁵ erforderlich wäre. Zur Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV würde die Wandhöhe bei gleicher Wandlänge noch 5m betragen. Auch unter Vernachlässigung städtebaulicher Aspekte dürfte ein derartiges Bauwerk im Bereich von Bahnanlagen praktisch kaum umsetzbar sein.

Eine fiktive, innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches, direkt an der westlichen B-Plangrenze befindliche Lärmschutzwand hat rein akademischen Wert, da die Wand zunächst den Höhenunterschied zwischen Niveau B-Plan-Gelände und Oberkante Bahngleis von ca. 5-6m ausgleichen müsste um überhaupt akustisch wirksam zu werden. Aufgrund der unzureichenden Wandüberstandslänge⁶ und des damit verbundenen seitlichen Schalleinfalls kann dann selbst bei Wandhöhen über 15m keine Einhaltung der Orientierungswerte im gesamten Plangebiet erreicht werden.

Eine Zweckbebauung (Gebäuderiegel) an der westlichen Plangrenze innerhalb der Parzellen 1 und 18 zur teilweisen Abschirmung der nachgelagerten Bauflächen wird seitens des Planerstellers ausgeschlossen, da damit die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes nicht mehr gewährleistet werden kann.

⁵ Die fiktiv modellierte Lärmschutzwand befindet sich auf dem Bahndamm zwischen Schienenkilometer 0+390 und 0+660 in einem Abstand von 3m bezogen auf die Gleisachse und ca. 28m bezogen auf Fahrbahnachse B111. Die trotz Dammlage erforderlichen hohen Wandhöhen zur ORW-Einhaltung resultieren aus dem mit 28m großen Abstand zwischen LSW und B111, welche maßgeblich die Geräuschimmission innerhalb des Plangebietes bestimmt.

⁶ Die max. Wandlänge ist durch die Plan-Nord- und –Südgrenze auf 150m begrenzt.



Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

- das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung⁷,
- eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit
- passiven Schallschutz

geschaffen werden.

8.2 Abrücken der Baugrenzen in nordöstlicher Richtung

Durch das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung können die ORW nicht unterschritten werden, da das gesamte Plangebiet im maßgebenden Nachtzeitraum von Orientierungswertüberschreitung betroffen ist. Ein Abrücken in östlicher Richtung um 140m⁸ mit dem Ziel der Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV ist gleichfalls nicht zielführend, da damit ca. 50% der ursprünglichen Baufläche (Parzellen 1-5 und 15-18) nicht nutzbar wären.

Eine alternative partielle Verschiebung der Baugrenze im Bereich der bahnnahen Parzellen 1 und 18 (Berechnungspunkte P1 und P18 in Anlage 3) an deren SW-Grenze Nachtbeurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) im 2.OG erreicht werden, wird seitens des B-Plan-Erstellers ebenso wie eine alternative Reduktion der Bauhöhe auf ein Vollgeschoss (ohne Staffelgeschoss und Dachausbau) aus wirtschaftlichen bzw. städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

8.3 Grundrissgestaltung (Lärmabgewandte Raumorientierung)

Es wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den 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.

8.4 Passiver Schallschutz

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Lärmpegelbereiche als Grundlage der Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm auf der Grundlage der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:1989-11 bestimmt.

Der Außenlärmpegel L_a berechnet sich nach DIN 4109:1989-11 gem. Pkt. 5 durch einen Zuschlag von +3 dB(A) auf den nach DIN 18005 berechneten Beurteilungspegel Tag des Gesamtverkehrs (Straße+Schiene). Da im vorliegenden Fall die einfache Differenz der Tag/Nacht Beurteilungspegel kleiner als 10 dB(A) ist, wurde der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes analog [08] aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) bestimmt.

7

Durch das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung können die ORW nicht unterschritten werden, da das gesamte Plangebiet im maßgebenden Nachtzeitraum von Orientierungswertüberschreitung betroffen ist. Ein Abrücken in östlicher Richtung bis zur Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV würde ein Abrücken um ~140m bedeuten. Damit wären ca. 50% der ursprünglichen Baufläche (Parzellen 1-5 und 15-18) nicht nutzbar.

8

bez. auf die westliche B-Plangrenze



In der Anlage A3.5 sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für den Gesamtverkehr (Straße, Schiene) dargestellt, in denen für die Außenfassaden in den Lärmpegelbereichen II-V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die in Anlage A3.5 dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf das lauteste Geschoss (2.OG). Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen					

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.

9. Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan

Nachfolgend werden Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

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.

Passiver Schallschutz

In der Anlage A3.5 der schalltechnischen Untersuchung GP1226/18 des Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II-V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die Festsetzung bezieht 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:

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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.

Belüftung schutzbedürftiger Räume

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

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

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

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.

10. Vorschlag für die Begründung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde durch das Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gegenstand der schalltechnischen Berechnungen war die Ermittlung und Beurteilung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche, hervorgerufen durch die südwestlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund und die dahinter liegende Bundesstraße B111.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes 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 B-Plan-Geltungsbereich nicht überschritten.

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

Die Verkehrsreräuschimmission innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches wird maßgeblich durch Straßenverkehrsgeräusche der B111 bestimmt wird. Im Tagzeitraum liegen die Straßenverkehrsbeurteilungspegel ca. 5-9 dB(A) oberhalb der Schienenverkehrsbeurteilungspegel. Nachts beträgt die einfache Differenz beider Beurteilungspegel ($L_{r,STR} - L_{r,SCH}$) noch 1 bis 5 dB(A).

Aufgrund der ungünstigen Gelände und Schallquellengeometrie, wie

- hochliegende Quellen,
- Planbebauung innerhalb Senke,
- signifikant ansteigendes und abfallendes Gelände außerhalb des B-Plangeltungsbereiches ,
- Lärmquellen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

- eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit
- passiven Schallschutz

geschaffen werden.



Akustisch günstige 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.

Passiver Schallschutz

In der Anlage A3.5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II-V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die Festsetzung bezieht 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:

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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 Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:1989-11 reduziert werden.

Belüftung schutzbedürftiger Räume

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



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

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

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 Außenwohnbereiche 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.



Anlagen



Anlage 1

Emissionskennwerte Straßenverkehr

Emissionskennwerte Straßenverkehr (Planfall 2030)

Anlage 1

Abschnittsname	Stationierung km	DTV Kfz/24h	Verkehrszahlen				Geschwindigkeit (v_{Pkw} / v_N)		Korrekturen			Steigung Min / Max %	Emissionspegel	
			p_T %	p_N %	M/DTV _T	M/DTV _N	T km/h	N km/h	$D_{Str0(T)}$ dB(A)	$D_{Str0(N)}$ dB(A)	D_{Ref}		LmE _T dB(A)	LmE _N dB(A)
B111 Verkehrsrichtung: Beide Richtungen														
-	0+000	11900	3,3	3,3	0,060	0,011	100 / 80	100 / 80	-	-	-	0,8	66,8	59,5
-	0+771	11900	3,3	3,3	0,060	0,011	50 / 50	50 / 50	-	-	-	0,8	61,6	54,3
-	0+949	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik	B-Plan 18 / „Wohngebiet westlich des Wohngebiets An den Kreischen“ Gemeinde Seebad Ückeritz	GP 1226/18
---	--	------------



Anlage 2

Emissionskennwerte Schienenverkehr

Emissionskennwerte Schienenverkehr (Planfall 2030)

Anlage 2

Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund		Gleis: 1		Richtung: alle Richtungen			Abschnitt: 1			Km: 0+000		
	Zugart Name	Anzahl Züge		Geschwin- digkeit km/h	Länge je Zug m	Max	Emissionspegel L'w [dB(A)]					
		Tag	nachts				0 m	Tag 4 m	5 m	0 m	nachts 4 m	5 m
2	6-VT-A6	47,0	11,0	80	104	-	78,0	58,1	-	74,7	54,9	-
-	Gesamt	47,0	11,0	-	-	-	78,0	58,1	-	74,7	54,9	-
Schienen- kilometer km	Fahrbahnart c1	Fahrfächen- zustand c2		Kurvenfahr- geräusch dB	Gleisbrems- geräusch KL dB	Vorkehrungen g. Quietschgeräusche dB	Sonstige Geräusche dB	Brücke				
								KBr dB	KLM dB			
0+000	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-			
0+855	Standardfahrbahn	-	-	-	-	-	-	-	-			

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik

B-Plan 18 / „Wohngebiet westlich des Wohngebiets An den Kreisichen“
Gemeinde Seebad Ückeritz

GP 1226/18



Anlage 3

Lagepläne



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
 R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.1.1

Auftraggeber :
 Peter+Petra Esser GbR
 Am Fuchsberg 3
 17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes
 an den Kreischen" der Gemeinde
 Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
 Straßenverkehr
 Isophonendarstellung Tag - DIN 18005
 Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

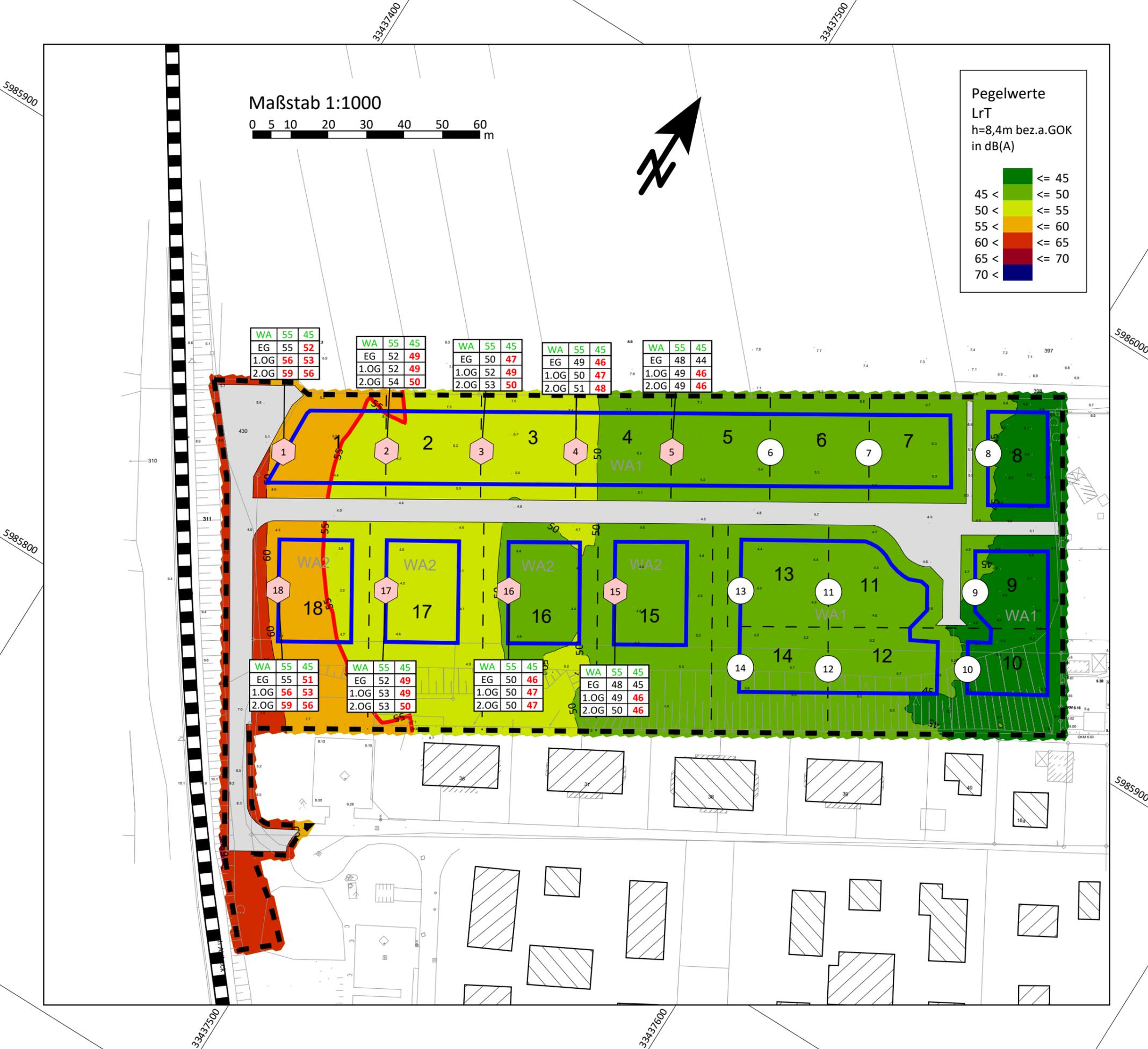
Projektnummer : GP 1226/18

Lageplan A3.1.2

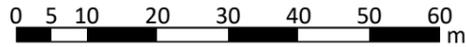
Auftraggeber :
Peter+Petra Esser GbR
Am Fuchsberg 3
17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes
an den Kreischen" der Gemeinde
Seebad Ückeritz

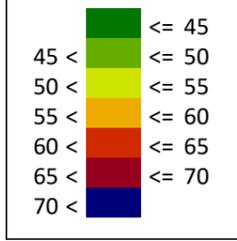
Schalltechnischer Lageplan
Straßenverkehr
Isophonendarstellung Nacht - DIN 18005
Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Maßstab 1:1000



Pegelwerte
LrT
h=8,4m bez.a.GOK
in dB(A)



WA	55	45
EG	55	52
1.OG	56	53
2.OG	59	56

WA	55	45
EG	52	49
1.OG	52	49
2.OG	54	50

WA	55	45
EG	50	47
1.OG	52	49
2.OG	53	50

WA	55	45
EG	49	46
1.OG	50	47
2.OG	51	48

WA	55	45
EG	48	44
1.OG	49	46
2.OG	49	46

WA	55	45
EG	55	51
1.OG	56	53
2.OG	59	56

WA	55	45
EG	52	49
1.OG	53	49
2.OG	53	50

WA	55	45
EG	50	46
1.OG	50	47
2.OG	50	47

WA	55	45
EG	48	45
1.OG	49	46
2.OG	50	46

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baugrenze
- Immissionsort
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.2.1

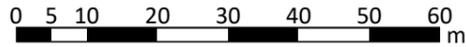
Auftraggeber :
Peter+Petra Esser GbR
Am Fuchsberg 3
17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes
an den Kreischen" der Gemeinde
Seebad Ückeritz

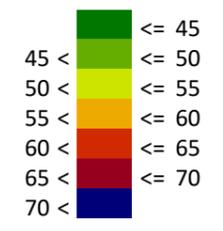
Schalltechnischer Lageplan
Schienenverkehr
Isophonendarstellung Tag - DIN 18005
Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Maßstab 1:1000



Pegelwerte
LrN
h=8,4m bez.a.GOK
in dB(A)



WA	55	45
EG	55	52
1.OG	56	53
2.OG	59	56

WA	55	45
EG	52	49
1.OG	52	49
2.OG	54	50

WA	55	45
EG	50	47
1.OG	52	49
2.OG	53	50

WA	55	45
EG	49	46
1.OG	50	47
2.OG	51	48

WA	55	45
EG	48	44
1.OG	49	46
2.OG	49	46

WA	55	45
EG	55	51
1.OG	56	53
2.OG	59	56

WA	55	45
EG	52	49
1.OG	53	49
2.OG	53	50

WA	55	45
EG	50	46
1.OG	50	47
2.OG	50	47

WA	55	45
EG	48	45
1.OG	49	46
2.OG	50	46

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baugrenze
- Immissionsort
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
R.-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18

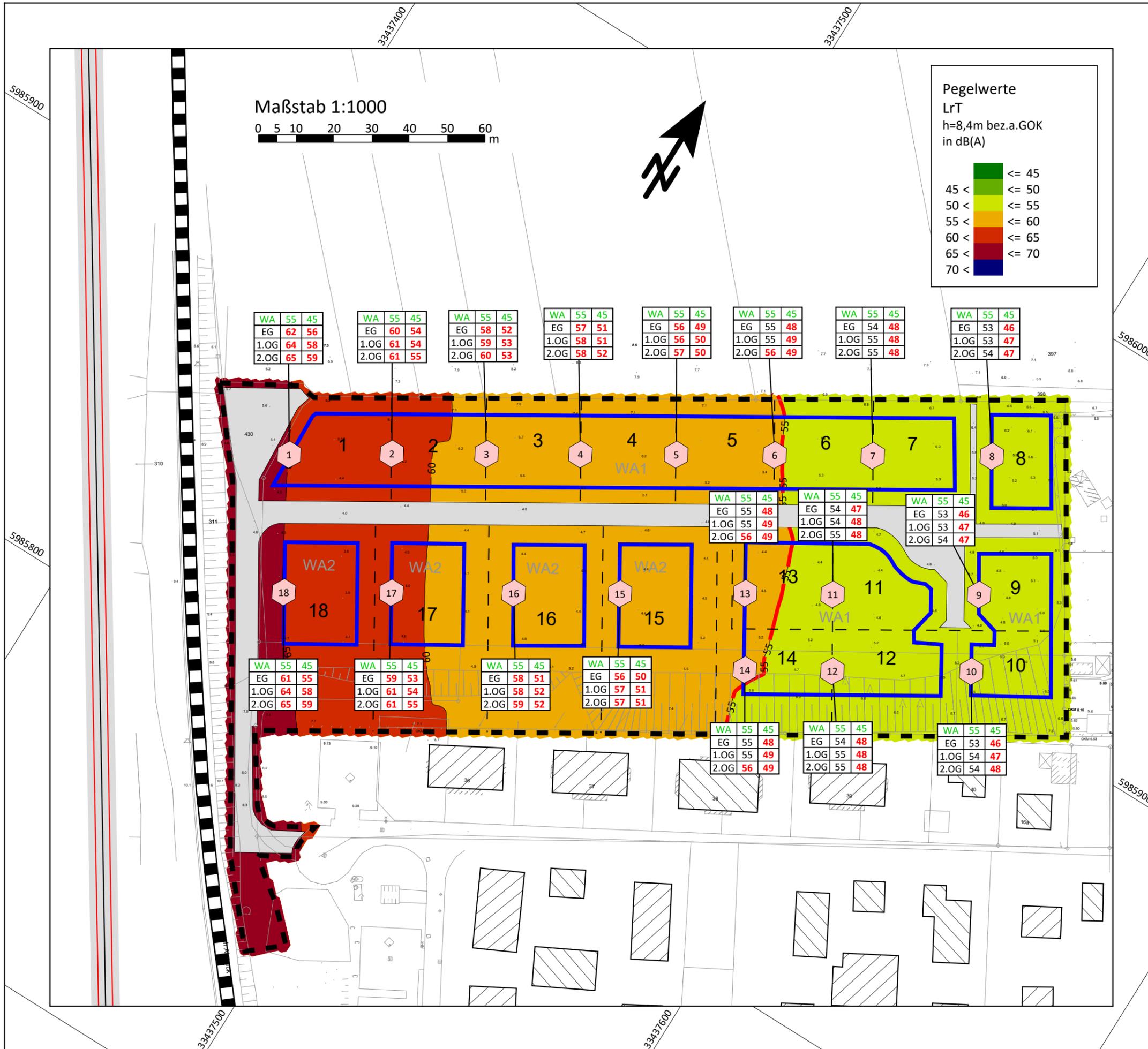
Lageplan A3.2.2

Auftraggeber :

Peter+Petra Esser GbR
Am Fuchsberg 3
17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes
an den Kreischen" der Gemeinde
Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
Schienenverkehr
Isophonendarstellung Nacht - DIN 18005
Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
 R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.3.1

Auftraggeber :
 Peter+Petra Esser GbR
 Am Fuchsberg 3
 17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes
 an den Kreischen" der Gemeinde
 Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
 Gesamtverkehr (Straße + Schiene)
 Isophonendarstellung Tag - DIN 18005
 Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
 R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.3.2

Auftraggeber :
 Peter+Petra Esser GbR
 Am Fuchsberg 3
 17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes
 an den Kreischen" der Gemeinde
 Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
 Gesamtverkehr (Straßenverkehr + Schienenverkehr)
 Isophonendarstellung Nacht - DIN 18005
 Einzelpunkt berechnungsergebnisse tags / nachts



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik
 R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.4.1

Auftraggeber :
 Peter+Petra Esser GbR
 Am Fuchsberg 3
 17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes
 an den Kreischen" der Gemeinde
 Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
 Straßenverkehr + Schienenverkehr
 Isofonenplan Tag - 16.BlmSchV
 Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Schiene

Kohlen & Wendland
Applikationszentrum Akustik
 R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18
Lageplan A3.4.2

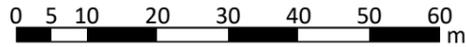
Auftraggeber :
 Peter+Petra Esser GbR
 Am Fuchsberg 3
 17438 Wolgast

B-Plan Nr. 18
 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes
 an den Kreischen" der Gemeinde
 Seebad Ückeritz

Schalltechnischer Lageplan
 Gesamtverkehr (Straßenverkehr + Schienenverkehr)
 Isophonenplan Nacht - 16.BlmSchV
 Einzelpunktberechnungsergebnisse tags / nachts



Maßstab 1:1000



Lärmpegelbereiche n. DIN 4109
h=8,4m bez. auf GOK (2.OG)
[dB(A)]

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <

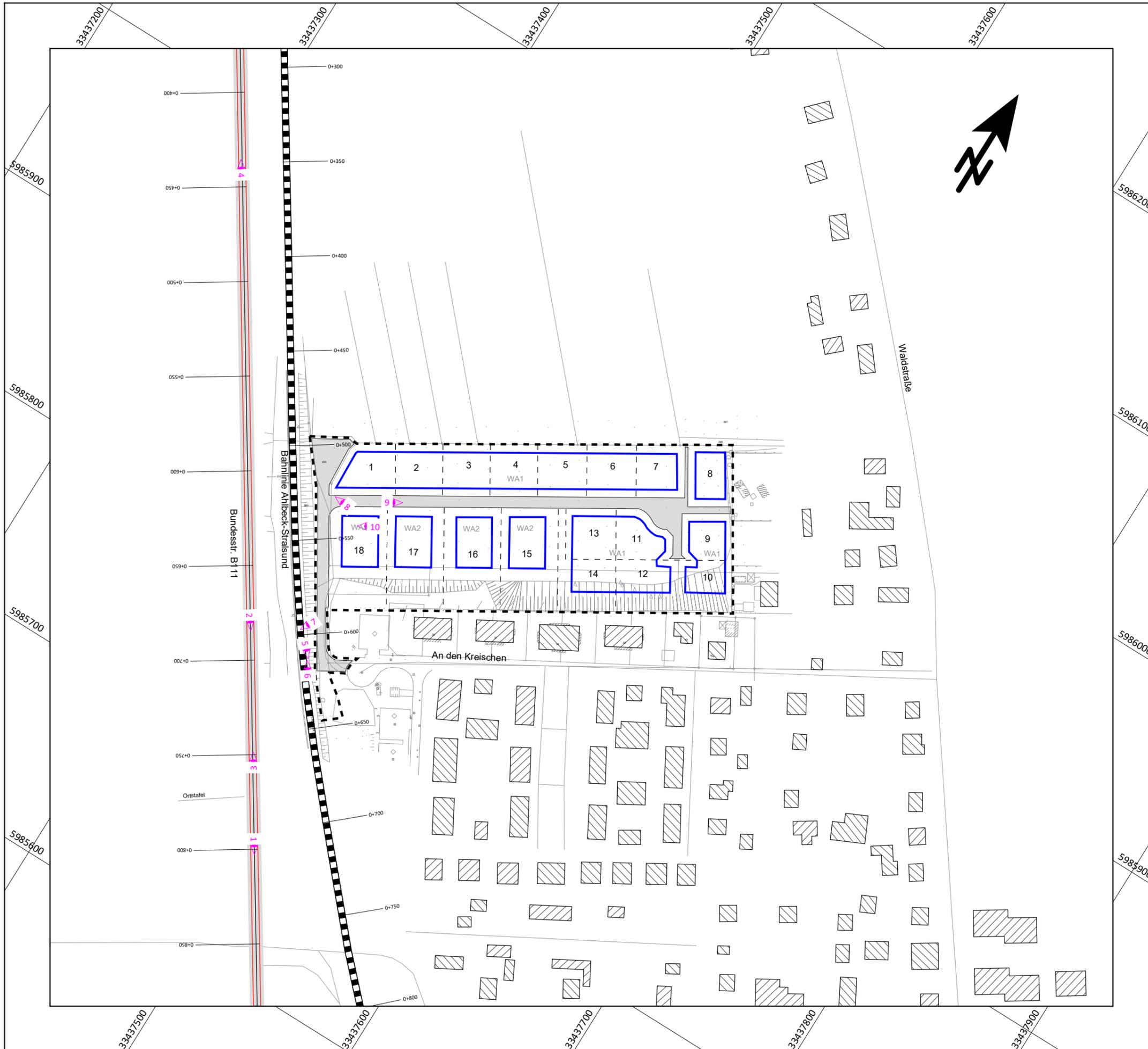
Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straße
- Freifeldpunkt
- Konflikt-Freifeldpunkt
- Pegel (Tag,Nacht)
- B-Plan-Grenze
- Baufeld
- Schiene

	Kohlen & Wendland Applikationszentrum Akustik R.-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock Tel. (0381) 681 611	Projektnummer : GP 1226/18
	Lageplan A3.5	

Auftraggeber : Peter+Petra Esser GbR Am Fuchsberg 3 17438 Wolgast	B-Plan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes an den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz
--	--

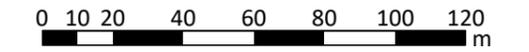
Schalltechnischer Lageplan
 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
 Der maßgebliche Außenlärmpegel La wurde auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels LrN im Nachtzeitraum wie folgt bestimmt:
 La = LrN + 13 dB(A).



Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  B111
-  B-Plan-Grenze
-  Baufeld
-  Bahnlinie
-  Fotopunkt

Maßstab 1:2000



	Kohlen & Wendland Applikationszentrum Akustik <small>R.-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock Tel. (0381) 681 611</small>	Projektnummer : GP 1226/18 Lageplan A3.6
	Auftraggeber : Peter+Petra Esser GbR Am Fuchsberg 3 17438 Wolgast	B-Plan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes an den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz
Schalltechnischer Lageplan Fotocodierung und -standorte		



Anlage 4

Einzelpunktberechnungsergebnisse

Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

Anlage 4

1 Lfd. Nr.	2 Immissionsort	3 SW	4 Nutz	5 6 ORW Verkehr		7 8 IGW		9 10 Schiene (SCH)		11 12 Straße (STR)		13 14 Verkehr (STR+SCH)		15 16 Überschreitung ORW (Gesamtverkehr) STR + SCH		17 18 Überschreitung IGW (Gesamtverkehr) STR + SCH	
				TAG	NACHT	Tag	Nacht	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN	Tag	Nacht	Tag	Nacht
				[dB(A)]				dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)	
1	P1	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	54,8	51,5	60,3	52,9	61,4	55,3	6,4	10,3	2,4	6,3
1		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	55,6	52,3	62,8	55,5	63,6	57,2	8,6	12,2	4,6	8,2
1		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	59,0	55,7	63,7	56,3	65,0	59,0	10,0	14,0	6,0	10,0
2	P2	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	51,8	48,6	59,1	51,8	59,8	53,5	4,8	8,5	0,8	4,5
2		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	52,0	48,7	59,7	52,3	60,4	53,9	5,4	8,9	1,4	4,9
2		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	53,2	49,9	60,3	52,9	61,1	54,7	6,1	9,7	2,1	5,7
3	P3	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	50,0	46,7	57,3	49,9	58,0	51,6	3,0	6,6	-	2,6
3		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	51,9	48,6	57,7	50,3	58,7	52,5	3,7	7,5	-	3,5
3		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	52,5	49,2	58,1	50,7	59,2	53,0	4,2	8,0	0,2	4,0
4	P4	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	48,5	45,2	55,9	48,5	56,6	50,2	1,6	5,2	-	1,2
4		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	50,0	46,7	56,2	48,8	57,1	50,9	2,1	5,9	-	1,9
4		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	50,4	47,1	56,5	49,1	57,5	51,2	2,5	6,2	-	2,2
5	P5	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	47,2	43,9	54,7	47,4	55,4	49,0	0,4	4,0	-	-
5		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	48,3	45,1	55,0	47,7	55,8	49,6	0,8	4,6	-	0,6
5		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	48,8	45,5	55,3	47,9	56,2	49,9	1,2	4,9	-	0,9
6	P6	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	46,1	42,8	53,7	46,4	54,4	48,0	-	3,0	-	-
6		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	47,0	43,7	54,0	46,7	54,8	48,5	-	3,5	-	-
6		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	47,4	44,1	54,2	46,9	55,0	48,7	-	3,7	-	-
7	P7	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	45,1	41,8	53,0	45,6	53,7	47,1	-	2,1	-	-
7		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	45,9	42,6	53,3	46,0	54,0	47,6	-	2,6	-	-
7		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	46,3	43,0	53,4	46,1	54,2	47,8	-	2,8	-	-
8	P8	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	43,9	40,6	51,7	44,3	52,4	45,8	-	0,8	-	-
8		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	44,7	41,4	52,2	44,8	52,9	46,4	-	1,4	-	-
8		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	45,0	41,7	52,3	45,0	53,0	46,7	-	1,7	-	-
9	P9	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	43,5	40,2	51,6	44,3	52,2	45,7	-	0,7	-	-
9		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	44,4	41,1	52,3	44,9	53,0	46,4	-	1,4	-	-
9		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	45,0	41,7	52,7	45,3	53,4	46,9	-	1,9	-	-
10	P10	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	43,2	39,9	51,8	44,4	52,4	45,7	-	0,7	-	-
10		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	44,4	41,1	52,6	45,2	53,2	46,6	-	1,6	-	-

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik

Gemeinde Seebad Ückeritz
Bebauungsplan Nr. 18
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreisichen“

GP 1226/18

Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

Anlage 4

1 Lfd. Nr.	2 Immissionsort	3 SW (m)	4 Nutz	5 6 ORW Verkehr		7 8 IGW		9 10 Schiene (SCH)		11 12 Straße (STR)		13 14 Verkehr (STR+SCH)		15 16 Überschreitung ORW (Gesamtverkehr) STR + SCH		17 18 Überschreitung IGW (Gesamtverkehr) STR + SCH	
				TAG	NACHT	Tag	Nacht	LrT	LrN	LrT	LrN	LrT	LrN	Tag	Nacht	Tag	Nacht
				[dB(A)]				dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)	
10	P10	(8,4 m)	WA	55	45	59	49	45,0	41,7	52,9	45,6	53,6	47,1	-	2,1	-	-
11	P11	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	44,6	41,3	52,7	45,4	53,3	46,8	-	1,8	-	-
11		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	45,6	42,3	53,2	45,9	53,9	47,5	-	2,5	-	-
11		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	46,1	42,8	53,6	46,2	54,3	47,8	-	2,8	-	-
12	P12	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	44,3	41,0	53,2	45,8	53,7	47,0	-	2,0	-	-
12		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	45,6	42,3	53,6	46,3	54,2	47,8	-	2,8	-	-
12		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	46,3	43,0	53,7	46,4	54,4	48,0	-	3,0	-	-
13	P13	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	45,7	42,4	53,9	46,5	54,5	47,9	-	2,9	-	-
13		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	46,8	43,5	54,3	47,0	55,0	48,6	-	3,6	-	-
13		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	47,4	44,1	54,7	47,3	55,4	49,0	0,4	4,0	-	-
14	P14	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	45,3	42,0	53,5	46,1	54,1	47,5	-	2,5	-	-
14		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	46,6	43,3	54,1	46,7	54,8	48,3	-	3,3	-	-
14		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	47,3	44,0	54,5	47,2	55,3	48,9	0,3	3,9	-	-
15	P15	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	47,5	44,2	55,2	47,8	55,9	49,4	0,9	4,4	-	0,4
15		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	48,8	45,5	55,6	48,2	56,4	50,1	1,4	5,1	-	1,1
15		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	49,3	46,0	55,9	48,6	56,8	50,5	1,8	5,5	-	1,5
16	P16	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	49,3	46,0	56,6	49,2	57,3	50,9	2,3	5,9	-	1,9
16		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	49,5	46,2	57,1	49,7	57,8	51,3	2,8	6,3	-	2,3
16		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	49,8	46,5	57,5	50,1	58,2	51,7	3,2	6,7	-	2,7
17	P17	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	51,7	48,4	57,9	50,6	58,8	52,6	3,8	7,6	-	3,6
17		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	52,1	48,8	59,6	52,2	60,3	53,8	5,3	8,8	1,3	4,8
17		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	52,6	49,3	60,1	52,8	60,8	54,4	5,8	9,4	1,8	5,4
18	P18	(2,8 m)	WA	55	45	59	49	54,3	51,0	59,0	51,6	60,3	54,3	5,3	9,3	1,3	5,3
18		(5,6 m)	WA	55	45	59	49	55,7	52,4	62,8	55,4	63,6	57,2	8,6	12,2	4,6	8,2
18		(8,4 m)	WA	55	45	59	49	58,6	55,3	63,7	56,4	64,9	58,9	9,9	13,9	5,9	9,9

Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

Anlage 4

Spalte	Spalten- nummer	Beschreibung
Lfd.	1	Nr. des Berechnungspunktes;
Immissionsort	2	Bezeichnung des Immissionsortes;
SW	3	Stockwerk;
Nutz	4	Gebietsnutzung (WA-Allgemeines Wohngebiet; MI-Mischgebiet; GE-Gewerbegebiet);
ORW Verkehr	5-6	Orientierungswert Tag/Nacht für Verkehrsgeräusche gem. Bbl. 1 zu DIN 18005
IGW	7-8	Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht der 16.BImSchV
Schiene (SCH)	9-10	Beurteilungspegel Tag/Nacht Schienenverkehr Bahntrasse Ahlbeck-Stralsund (ORW Überschreitung rot markiert)
Straße (STR)	11-12	Beurteilungspegel Tag/Nacht Straßenverkehr (B111) (ORW Überschreitung rot markiert)
Verkehr (STR+SCH)	13-14	Summenpegel Gesamtverkehr (Straße + Schiene) Tag/Nacht (ORW Überschreitung rot markiert)
Überschreitung ORW	15-16	Überschreitung der ORW der DIN 18005 durch den Gesamtverkehr (STR+SCH)
Überschreitung IGW	17-18	Überschreitung der IGW der 16.BImSchV durch den Gesamtverkehr (STR+SCH)

Kohlen & Wendlandt
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18



Anlage 5

Fotodokumentation

1 B111



2 B111



3

B111



4

B111



5

Bahntrasse



6

Bahntrasse



7 Plangebiet



8 An den Kreischen 33-36



9

Bahnlinie (MP2)



10

Plangebiet



GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

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

zur

7. Änderung des Flächennutzungsplanes



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018

ENTWURFSFASSUNG VON 05-2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	1
1.1	Angaben des Standortes	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden	3
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN	4
2.1	Baugesetzbuch	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V	4
2.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	5
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen	5
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
3.1	Schutzgut Mensch	6
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Wasser	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft	9
3.5	Schutzgut Landschaftsbild	11
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna	12
3.8	Biologische Vielfalt	16
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	17
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
4.1.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch	17
4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden	22
4.1.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser	23
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft	24
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild	25
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..	26
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna	27
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	31
4.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	31
4.1.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	32

4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	35
7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	36
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	37
9	ZUSAMMENFASSUNG	39
10	QUELLENVERZEICHNIS	41

1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Angaben des Standortes

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

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

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

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

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

In südlicher Richtung haben sich weiterführend zur Gebüschfläche wiederum ruderales Vegetationen entwickelt, die in ein Siedlungsgebüsch aus vorwiegend

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

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

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

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 26.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst. Parallel dazu erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Plangebietsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen ist. Als geplante Nutzungsart in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO vorgesehen.

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

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

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone gemäß dem Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 ist für die geplanten Grundstücke mit Einfamilienhausbebauungen zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu 60% erfolgen darf. Auf den Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig. Mit der Festlegung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke kann eine lockere Bebauung in dem geplanten Wohngebiet gesichert werden.

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

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

Die medienseitige Erschließung des Planänderungsgebietes kann gesichert werden.

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

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich der Planänderung	1,98 ha
davon	
• Wohnbauflächen	1,65 ha
• Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen)	0,31 ha
• Öffentliche Grünfläche	0,02 ha

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

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl I S. 3434).

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

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

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

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

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

2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Auf der Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Gemäß dem RREP VP liegt das Gemeindegebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

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

Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von

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

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

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

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

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

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

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

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

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

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

3.1 Schutzgut Mensch

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

Wohnen/ Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Ückeritz. Die Bundesstraße 111 verläuft ca. 35 m südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Teilstücke der Bundesstraße werden durch den Bahndamm der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck abgeschirmt. Der Bahndamm befindet sich ca. 8-10 m südwestlich der Planänderungsgrenze und ca. 5 m über dem Geländeneiveau des Planänderungsgebietes. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die sich mit der Lage des Planänderungsgebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr und Bahnstrecke ergebenden Konflikte für die

geplanten Wohnbebauungen dargestellt und Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen für die schutzbedürftigen Nutzungen aufgezeigt.

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

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

Erholung und Freizeit

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

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

Das Gemeindegebiet ist durch Radfern- und Wanderwege erschlossen.

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

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

3.2 Schutzgut Boden

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

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

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

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

Bei dem Großteil der ackerbaulich genutzten Flächen kann man aufgrund der Nutzungsintensität von anthropogen beeinträchtigten Böden ausgehen. Die sich in Auflassung befindlichen Hangbereiche wurden möglicherweise zur Befestigung mit Fremdböden vermischt. Generell kann man kaum von natürlich gewachsenen Bodenstrukturen ausgehen. Nährstoffbelastungen der Böden infolge der ackerbaulichen Nutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

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

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten des LUNG M-V im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht aus.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

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

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

Oberflächenwasser

In den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Oberflächenwasser angetroffen.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

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

Hochwasserschutz

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

Gewässerschutz

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

3.4 Schutzgut Klima und Luft

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

eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition durch die Land-Seewind-Zirkulation.

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

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

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

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

Bezüglich möglicher Luftschadstoffe kann das Planänderungsgebiet als unbelastet eingestuft werden. Im Umfeld befinden sich Wohnbebauungen, die keine schädigenden Emissionen hervorrufen. Auch durch den Bahnverkehr der an das Geltungsbereich der Planänderung angrenzenden Usedomer Bäderbahn ergeben sich keine maßgeblichen Schadstoffbelastungen. Mögliche Luftbelastungen, insbesondere durch Stäube, sind im Zuge der Ernte der Felder bei einer entsprechend trockenen Wetterlage zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

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

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Küstenwald zwischen Zinnowitz und Ahlbeck“ (Bild- Nr. IV 8-1) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzt.

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

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

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

Die das Planänderungsgebiet umgebenden Flächen weisen siedlungstypische und ackerbauliche Nutzungen auf. Die sich westlich des Planbereiches befindende Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn sowie die sich anschließende Bundesstraße B111 bilden landschaftszerschneidende Strukturen, die eine Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellen.

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

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

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Die Aufnahme des Vegetationsbestandes erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz im Oktober des Jahres 2016. Anhand der vorgefundenen Vegetationen konnten die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotope eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Anwendung fand hierbei die an die FFH- Lebensraumtypen angepasste aktualisierte Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ in Mecklenburg-Vorpommern (2013). Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

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

Dieses waren: *Breit-Wegerich* (*Plantago major*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gänse-Fingerkraut* (*Potentilla anserina*), *Gemeines Leinkraut* (*Linaria*

vulgaris), *Rauhhaar-Wicke* (*Vicia hirsuta*), *Kleiner Sauerampfer* (*Rumex acetosella*), *Graukresse* (*Berteroa incana*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene alba*), *Schutt-Kresse* (*Lepidium vulgare*), *Gemeines Leimkraut* (*Silene vulgaris*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Gewöhnlicher Beifuß* (*Artemisia vulgaris*), *Gewöhnlicher Reiherschnabel* (*Erodium cicutarium*), *Gebräuchliche Ochsenzunge* (*Anchusa officinalis*) sowie *Hasen-Klee* (*Trifolium arvense*) u.a. Die vorgefundenen Pflanzenarten tolerieren die sandigen Standortverhältnisse.

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

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

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

Die Biotopflächen der ruderalen Hochstaudenfluren haben als Trittsteinbiotop in dem ansonsten von landwirtschaftlichen und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Raum eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung.

Entlang des Bahndammes und in Weiterführung der ruderalen Staudenfluren an der südlichen Spitze des Planänderungsgebietes haben sich einzelne Gebüschflächen aus *Weiden* (*Salix spec.*), *Schlehen* (*Prunus spinosa*) und *Ahorn-Gehölzen* (*Acer*

spec.) entwickelt. Aufgrund der siedlungsnahen Lage wurden die Gehölze als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** kartiert. Auch diese Gehölzflächen sind aufgrund der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von höherer Bedeutung.

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

Die Siedlungsbiotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.



Foto: Hier wurde der Hangbereich flächig mit der Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri*) bepflanzt. Auch relativ anspruchslose Sträucher und Gehölze wurden für die Begrünung verwendet. Im Hintergrund sind die Ackerflächen und die ruderalen Hochstaudenfluren mit vereinzeltem Gehölzbestand von Kiefern zu erkennen.

In Richtung der Ackerflächen und zwischen dem Acker und dem Hangbereich zum Wohngebiet An den Kreischen führt ein unbefestigter Weg. Aufgrund des sandigen Bodens sind die Verdichtungen begrenzt. Als Vegetationen entwickeln sich zumeist ausdauernde Pflanzenarten und Arten, die den sandigen Standort und die

Beanspruchungen tolerieren. Der Weg wurde als **Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** kartiert.

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

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

Die Beschreibung des **faunistischen Bestandes** erfolgt auf der Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 18 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden von Juni bis August des Jahres 2014 durchgeführt.

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

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

Das Planänderungsgebiet wird von mehreren **Fledermausarten** als Jagdhabitat genutzt. Es konnten mittels akustischer Erfassung folgende Arten erfasst werden:

Großer Abendsegler, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhhautfledermaus. Es handelt sich hierbei um Fledermausarten, die im besiedelten Bereich weit verbreitet sind.

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

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

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

3.8 Biologische Vielfalt

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

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

Im Zuge der Unterbrechung der Bewirtschaftung des Sandackers haben sich vielfältige Arten entwickelt, die für den sandigen Standort prädestiniert sind. Es handelt sich hierbei um Arten, die sich durch eine große Artenvielfalt und Blühreichtum auszeichnen. Zudem ist der Acker als Brachfläche ein geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche.

Im Planänderungsgebiet werden auf engstem Raum Habitats geboten, die eine hohe biologische Vielfalt ermöglichen.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Parallel dazu wurde von der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst und damit der Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau und Wohnraum in Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen.

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

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

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

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

Die Planungsabsichten der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sehen die Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO vor. Die Planänderung berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen des parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18. Dieser

sieht die Ausweisung von 18 Wohnbauparzellen für Einzel- bzw. Mehrfamilienhausbebauungen vor. Damit wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen.

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

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

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung und der Zulässigkeiten im Bebauungsplan werden Kapazitätsgrenzen vorgegeben und eine raumverträgliche Einbindung in das Siedlungsumfeld gesichert. Die Gesamtkapazitäten belaufen sich auf 30 Wohneinheiten.

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

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

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

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

Eine eingleisig geführte Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn verläuft ca. 8-10 m südwestlich der Plangebietsgrenze. Das Gleisbett liegt ca. 5 m über dem

Geländeniveau des Planänderungsgebietes. Die Höchstgeschwindigkeit der Züge beträgt hier 80 km/h.

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

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

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

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

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

Das Gutachten stellt heraus, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur durch eine akustisch günstige Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden können, die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzt wurden.

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

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

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

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

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

Weiterhin sind im gesamten Planänderungsgebiet in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenwohnbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmen wurden in dem Schalltechnischen Gutachten benannt.

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

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

verursachen. Für die geplanten Wohnbebauungen werden eine umweltfreundliche Infrastruktur und eine energieeffiziente Bauweise angestrebt.

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

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

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

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

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit der Umsetzung der Planinhalte Veränderungen der natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten sind und sich dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die mit der Errichtung

der Gebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen verbundenen Versiegelungen ergeben.

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

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

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

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

Oberflächenwasser

Im Planänderungsgebiet kommen keine Oberflächenwasser vor.

Trinkwasserschutz

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

Hochwasserschutz

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

Gewässerschutz

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

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

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Klimatisch positiven Einfluss auf das Wohngebiet haben die gute naturräumliche Lage des Planänderungsgebietes in der Nähe zur Ostsee und zum Achterwasser sowie die sich im Gemeindegebiet befindenden Küstenwälder und Grünlandflächen. Die geplante Durchgrünung des Gebietes fördert eine Verbesserung der klimatischen Situation an dem Standort. Dazu sind Maßnahmen

und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan getroffen worden.

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

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

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

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

Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität und eine positive Weiterentwicklung des Ortsbildes wurde durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen der Gestaltungsvorschriften berücksichtigen die sich südöstlich des Planänderungsgebietes befindenden Wohnhäuser des Wohngebietes An den Kreischen. Damit kann eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das gewachsene Ortsbild gewährleistet werden.

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

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

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

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

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

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

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

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

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

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

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

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

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

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

Der **Verlust der Biotope** und die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Versiegelungen von Biotopflächen wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V. Im Ergebnis der Bilanzierung ergab sich ein Kompensationserfordernis von **20.880 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Im Planänderungsgebiet können im Bereich der Wohnbauparzellen aufgrund der Grundstückszuschnitte lediglich Einzelbaumpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Weiterhin soll entlang des Bahndammes im Anschluss an eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese auf einer Länge von 25 m eine **Trockenmauer** errichtet werden. Die Mauer soll eine Breite von mindestens 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m haben. Die umgebenden Vegetationsflächen sollen den Habitatansprüchen niedrig wachsende Vegetationen aufweisen. Die Anlage der Trockenmauer dient der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Planänderungsgebietes und ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert eine Strukturänderung und damit einen funktionalen Verlust der ruderalen Staudenfluren, die als Eingriff in die Bilanzierung eingestellt wurde. Mit den benannten Maßnahmen kann lediglich ein Ausgleich von 1,7% des Gesamt- Kompensationserfordernisses erbracht werden. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **20.524 KFÄ**.

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

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

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

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-,

Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den Verlust des Brutquartiers für die Feldlerche ist die Anlage von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche einzuordnen. Die sich im Gemeindeeigentum befindenden Grundstücke befinden sich westlich der Bundesstraße in Richtung des Achterwassers. Davon werden ca. 7.210 m² der Grundstücksflächen ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 240/15, 241/12, 242/12, 243/12, 244/12, 245/11, 246/12, 247/11, 251/6 der Flur 2, Gemarkung Ückeritz.

Die Lerchenfenster sind nördlich und südlich der Grundstücksflächen einzuordnen. Der Mindestabstand zum Feldrand soll 25 m sowie zu Gebäuden und zu Gehölzgruppen 50 m betragen. Durch die Standortwahl kann den benannten Parametern Rechnung getragen werden.

Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, durchzuführen. Dieses beinhaltet, dass die Funktionalität des Ersatzhabitates vor der Umsetzung der Baumaßnahme nachgewiesen werden muss. Mit der Gemeinde und den Pächtern der Ackerflächen sind hierzu erforderliche Abstimmungen zu treffen. Zur Sicherung der Umsetzung der CEF-Maßnahme wird eine Maßnahmenbeschreibung in den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

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

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

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

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

4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

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

4.1.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

vegetationsschonende jahreszeitliche Festlegung der Bauzeiten (Vegetationsruhe).

- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Diese Maßnahmen sind insbesondere aufgrund der im Planänderungsgebiet existierenden Grundwasserflurabstände, der sandigen Bodenverhältnisse und des sich daraus ergebenden geringen Schutzes des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen erforderlich.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme sind zu gewährleisten.
- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Planänderungsgebietes lebenden Tiere darstellen.
- Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten bei Tieren, insbesondere Säugetieren, Amphibien und Vogelarten, zu berücksichtigen. Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) umzusetzen.
- Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und der Erhaltung der Zauneidechsen-Populationen (CEF-Maßnahme) die Errichtung einer Trockenmauer im Bereich des Bahndammes vor. Die hochwachsenden ruderalen Staudenfluren und Gehölzflächen sind zu entfernen, um eine Besonnung zu erreichen. Im Umfeld ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche vorgesehen, die vorrangig niedrig wachsende Vegetationen aufweist. Der Standort ist auszuhagern und vor der Entwicklung der Wiesenfläche humoser Oberboden zu entfernen, um die Ausprägung von Magerrasenvegetationen zu fördern.
- Als weitere CEF-Maßnahme ist die Anlage von Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers vorgesehen. Durch diese Maßnahmen können Ersatz-Brutplätze für die im Untersuchungsraum vorkommende Feldlerche geschaffen werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Planänderungsgebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge

eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.

- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.
- Eine energieoptimierte Bauweise sowie umweltfreundliche Infrastruktur (u. a. Energieversorgung) sind anzustreben.

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

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

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad beinhaltet die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB in Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO.

Im Gemeindegebiet wurden seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes bestehende Baulücken geschlossen und auf der Grundlage von Bebauungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau geschaffen. Die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten sind weitestgehend ausgeschöpft (siehe Begründung zum Nachweis des gemeindlichen Eigenbedarfs). Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen soll den steigenden Nachfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen

Wohnungsbau und für Mietwohnungen Rechnung getragen werden. Der Standort für das geplante Wohngebiet wurde aus folgenden Gründen favorisiert:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet, da er unmittelbar an eine bestehende Wohngebietsstruktur anschließt.
- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.
- Das Planänderungsgebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Der Standort zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinischen Einrichtungen, Sportplatz u.a. aus.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über die Straße *An den Kreischen* gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Damit sind keine alternativen Standorte in der Diskussion.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

Der faunistische Bestand des Planänderungsgebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potentiell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmeveraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

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

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

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

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ückeritz.

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der	BA, EP, NK 1, NK5	Gemeinde Ückeritz	Begehung/ Dokumentation

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen.			
Kontrolle der Umsetzung der konfliktmindernden Maßnahmen zum Artenschutz, diese beinhalten den Ausschluss von biotopverändernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu Brutzeiten von Vögeln, speziell der Feldlerche. Ggf. sind die Planflächen für Bodenbrüter dahingehend zu verändern, dass sie nicht zur Brut zur Verfügung stehen.	BF	Gemeinde Ückeritz	Begehung, Aktennotiz
Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Errichtung einer Trockenmauer (CEF-Maßnahme) im Nahbereich zum Bahndamm	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme
Anlage einer extensiven Wiese im Anschluss an die Trockenmauer (öffentliche Grünfläche) gemäß den Festsetzungen des B-Planes. Der Standort ist auszuagern, um niedrig wachsende Magerrasenvegetationen zu entwickeln.	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme
Nachweis der Einordnung der Lerchenfenster in die benannten ackerbaulich genutzten Flächen sowie ihrer Funktionalität	vM, NK 1	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme

BF.....Baufreimachung

vM.....vorgezogene Maßnahme

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle,

NK 2-8..Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 26.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz gefasst. Die aktuellen Planungsabsichten des zeitgleich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ befinden sich nicht in Übereinstimmung mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, so dass eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von 19.826 m². Das Planänderungsgebiet betrifft einen Bereich, der an die vorhandene Siedlungsstruktur mit Wohnbebauungen anschließt und derzeit von bewirtschafteten Ackerflächen und aufgelassenen Vegetations- und Gehölzflächen gekennzeichnet ist.

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

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

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen kann durch die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgen.

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen auf den Wohnbauflächen ersetzt werden können. 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. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitats der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Planänderungsgebiet entlang des Bahndammes sowie die jährliche Einordnung von zwei Lerchenfenstern in ackerbaulich genutzte Flächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers.

Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt werden, wurden zusätzlich als Eingriffe gewertet.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes 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 **hochwassergefährdeter Bereiche**.

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

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

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Planänderungsgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Bebauungsplanung 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.

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

10 Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Internet-Quellen

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

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

M 1:3000



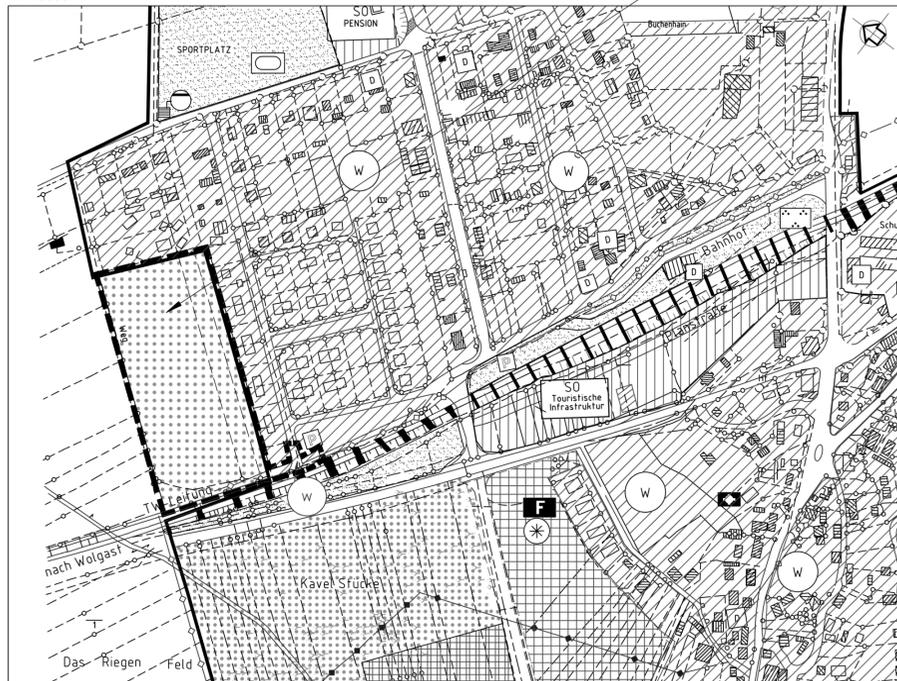
Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** § 5 (2) 1 BauGB
 - W Wohnbauflächen § 1 (1) 1 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 5 (2) 3 BauGB
 - öffentliche Verkehrsflächen (geplante Erschließungsstraße)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 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

M 1:3000



Nachrichtlich Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung** § 5 (2) 1 BauGB
 - W Wohnbauflächen § 1 (1) 1 BauNVO
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 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

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde durch die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz am 28.06.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2016.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.06.2018 durchgeführt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. 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

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. 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 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

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 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde am 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 gebilligt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am mit Az.: mit erteilt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz vom erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am mit Az.: bestätigt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht 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 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 Erdöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

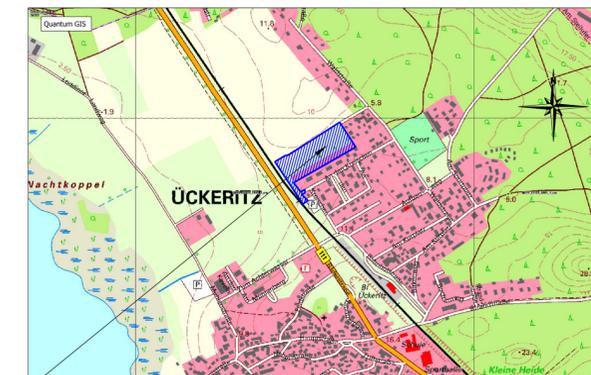
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**): 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 am 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V, Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- 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 (LBO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- 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 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)
- 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 406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18, 410/19 teilweise, 420/73 und 430 teilweise

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“

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 – 31.08.2018

Entwurfssfassung	05-2018	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 3000
Vorentwurfssfassung	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

