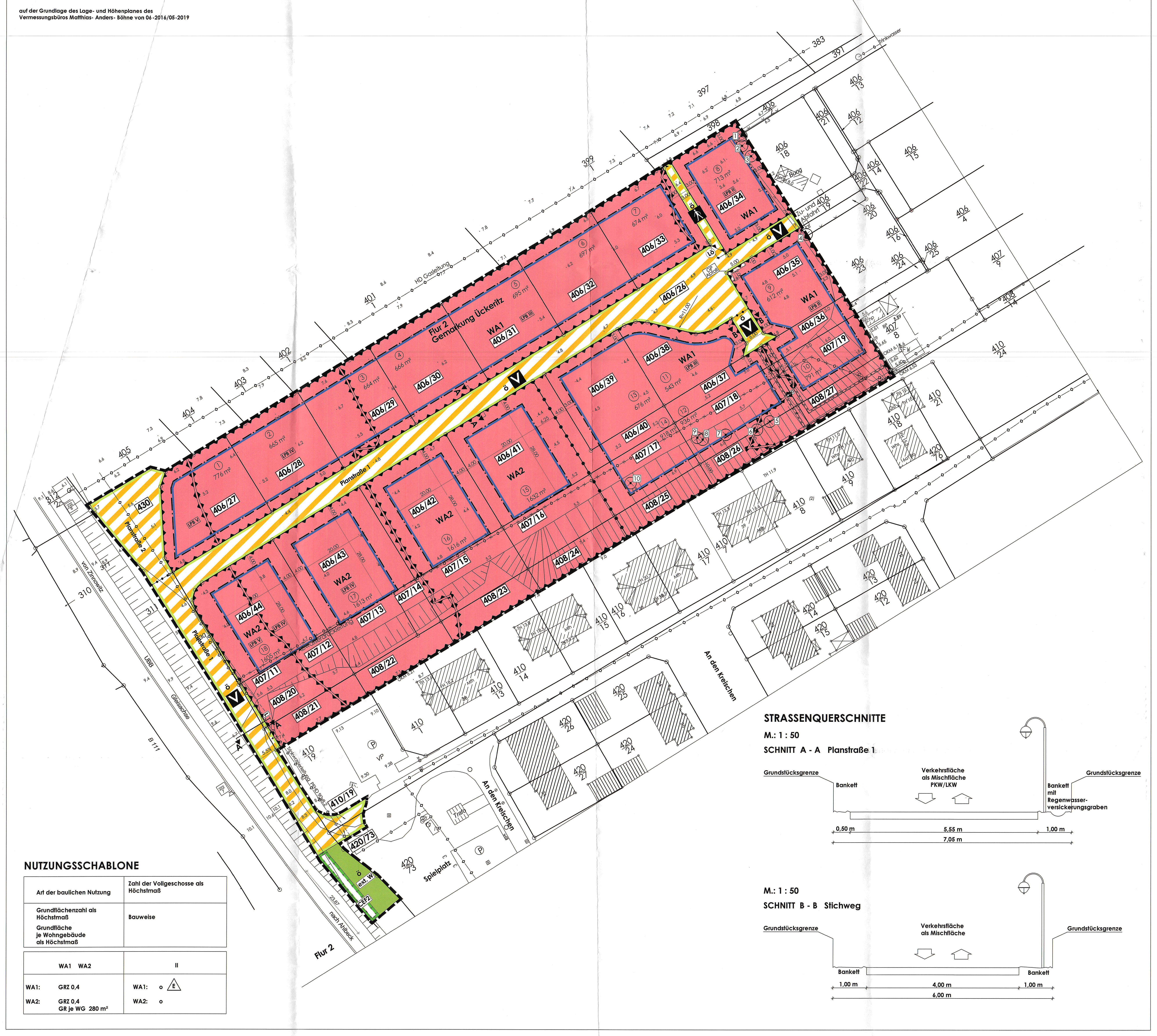
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz
über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 06-2016/05-2019



STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50
SCHNITT A - A Planstraße 1

M.: 1 : 50
SCHNITT B - B Stichweg

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
Grundfläche je Wohngebäude als Höchstmaß	

WA1 WA2	II
WA1: GRZ 0,4	WA1: o (E)
WA2: GRZ 0,4 GR je WG 280 m²	WA2: o

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.
Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes dient vorwiegend der Bereitstellung von Angeboten für den individuellen Wohnungsbau, Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen.
Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete WA 1 und WA 2.
(1)
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3)
Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

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

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
(2)
Die zulässige Grundfläche darf nur im Baugebiet WA 1 durch die Grundflächen der in Absatz (1) bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern im Baugebiet WA 2:
Je Mehrfamilienhaus ist nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen.

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

(1)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.
(2)
Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
(3)
Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.

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

(1)
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
Baugebiet WA 1 500 m²
Baugebiet WA 2 1.600 m²
(2)
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

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

(1)
Baugebiet WA 1
Zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen.
(2)
Baugebiet WA 2
Zulässig sind nur Stellplätze und Carports.
Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports:
- Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.
- Mindestens zwei Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.

(3)
Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3)
Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) als Nebenanlage mit einem **GP Abfall** gekennzeichneten Fläche ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

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

(1)
Baugebiet WA 1
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2)
Baugebiet WA 2
Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

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

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

(1)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.
(2)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
Auf den Grundstücksparzellen sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

(3)
Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

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

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

12. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

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

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

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden.
Daher werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:
(1)
Grundrissgestaltung
Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B111 und Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.
(2)
Passiver Schallschutz
In der Planzeichnung (Teil A) sind die Lärmpegelbereiche als „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gekennzeichnet, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen LPBII bis LPBV Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.
Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.
Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumart mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: Wohnungen, Übernachtungsräume	Raumarten: 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,
(3)
Belüftung schutzbedürftiger Räume
Im gesamten Plangebiet ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, der notwendige hygienische Luftwechsel durch Belüftung zu sichern, und zwar:
- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen oder
- durch Anordnung der Fenster an einer Fassade an der der Beurteilungspegel in der Nacht 45 d(B)A unterschreitet.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 45 dB(A) unterschreitet bzw. bei teilgeöffnetem Fenster im Innenraum ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
(4)
Schutz von Außenwohnbereichen
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90" und die „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege - Schall 03 (2012)" geführt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassaden

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Putz
- Verblendmauerwerk
- Glaskonstruktionen und
- auf maximal 30 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen

(2)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

(1)
Zulässig sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 49°.
(2)
Doppelgaragen und be nachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform auszuführen.

1.3 Dacheindeckungen

(1)
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Hartbedachung
- Glaskonstruktionen
- Gründächer und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)
Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.
(4)
Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

1.4 Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Sie dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

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

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(2)
Holz- und Betonpalisaden sowie mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung der südlichen Hanglage erforderlich ist.

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

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

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Sollen die Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes umgesetzt werden, sind die Ackerflächen für bodenbrütende Arten unattraktiv zu machen (Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern).
(4)
Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist zur Schaffung günstiger Habitatbedingungen für die Feldlerche auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276, Flur 3 der Gemarkung Ückeritz die Grünlandbewirtschaftung zu extensivieren. Die ca. 10.870 m² große Fläche ist 2x im Jahr zu mähen (Erstmahd zwischen Winterausgang und 15. März, Zweitmahd zwischen 10. Juli und 31. Juli). Bei der Zweitmahd wird in einer 2-Wochenfolge jeweils nur die Hälfte der Fläche gemäht. Die Schnitthöhe der Zweitmahd beträgt mindestens 15 cm. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Mulchen sowie der Einsatz von Pestiziden/Bioziden, Dünger und Gülle sind verboten.
Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.
(5)
Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese eine mindestens 1,5 m breite, 25,0 m lange und 1,0 m hohe Trockenmauer parallel zum Bahndamm zu errichten. Die Errichtung der Trockenmauer sowie die Anlage der Wiese sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind im Baugebiet WA 1 durch die zukünftigen Grundstückseigentümer, im Baugebiet WA 2 und der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Die Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 20.524 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II" (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(2)
Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3. Grünordnerische Empfehlungen

In Richtung der Ackerflächen nordwestlich des Plangebietes wird die Pflanzung von mehrreihigen frei wachsenden Hecken empfohlen. Die Pflanzung sollte sich aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zusammensetzen.

4. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M -V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

5. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume und Baumfällungen

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

6.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd" in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz vom 28.01.2020 folgende Bebauungsplansatzung Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" 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 ~~16.04.~~ 15.07. 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

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

Seebad Ückeritz(Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

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 ~~16.04.~~ 15.07. 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil (B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellengnahmen 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 den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen", „Gemeinde Ückeritz" eingestellt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07. 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 22.01.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den [Unterschrift] [Siegel]

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.01.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

9.
Der Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.01.2020 von der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz vom 28.01.2020 gebilligt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

10.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... mit Az.: .... mit .... erteilt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
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

12.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den ~~16.04.~~ 15.07 2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

13.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 19.08.20 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die endgültig ausgefertigten Planunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht", „Gemeinde Ückeritz" eingestellt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Ablauf des 19.08.20 rechtskräftig geworden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg/Vorpommern), den 24.08.2020 i. A. [Unterschrift] [Siegel]

Der Bürgermeister

Hinweis
Die Datumsangaben in den Verfahrensvermerken wurden korrigiert, da die erste Bekanntmachung fehlerhaft erfolgte.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
WA1/2 — Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB
o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
ö — öffentlich
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
Ver-und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
Ver-und Entsorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB
Grünfläche
Zweckbestimmung:
ö — öffentlich
ext. W — extensive Wiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB
Zweckbestimmung:
CEF2 — Feldsteinmauer für Zauneidechse

Sonstige Planzeichen
GP Abfall — Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter — § 9 (1) 4 BauGB
Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom zu belastende Flächen (Zuwegungsflächen) — § 9 (1) 21 BauGB
für schmale Flächen (Trinkwasserleitung) — § 9 (1) 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB
LPB II-V — Lärmpegelbereiche II bis V
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 — § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Maßes der Nutzung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 — § 16 BauNVO
Abgrenzung von Vorhaben unterschiedlicher Zweckbestimmung — § 16 BauNVO

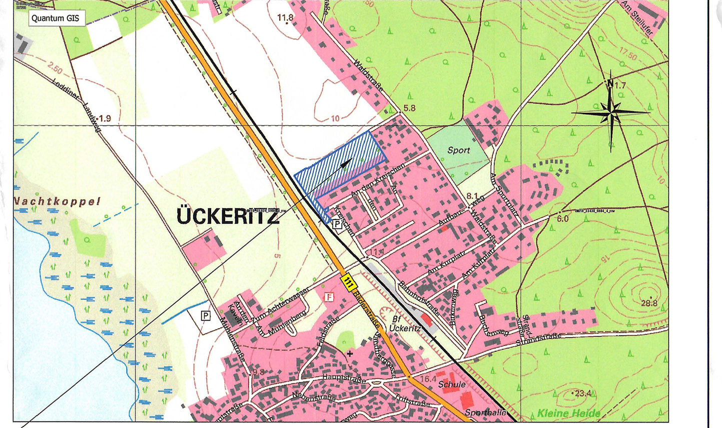
II. Darstellungen ohne Normcharakter
406/27 — Flurstücksbezeichnung
4.6 — Höhenangaben über NHN
①-⑱ 776 m² — angedachte Grundstücke mit Flächenangabe
Lö — Löschwasserbrunnen (Standortvorschlag)
Flurstücksgrenzen
Vermaßung in Meter
zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18
405/1 — Flurstücksbezeichnung
2.6 — Höhenangaben über NHN
vorhandene Böschung
UBB Gleisachse — Gleisachse Usedomer Bäderbahn
Flurstücksgrenzen
Zäune
Gas- Hochdruckleitung
Gebäudebestand

STANDORTANGABEN

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



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

Satzungsfassung	12-2019	Hoch	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	05-2018	Hoch	Lange	
Vorentwurfsfassung	05-2017	Hoch	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH, Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide, Tel.(038371)26010, Fax(038371)26026 — Projekt Nr.: 14 - 06_2

H/B = 845 / 1605 (1.36m²) — Allplan 2017

Erklärung der Gemeinde Seebad Ückeritz
nach § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 18
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"
der Gemeinde Seebad Ückeritz

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl . I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), *„ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."*

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 18
Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusschwerpunktraum und gehört zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern. Mit Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

In Umsetzung dieser Zielsetzungen beabsichtigt die Gemeinde Seebad Ückeritz westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen" angrenzend auf einer Fläche von rd. 2 ha ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.
Die Bezeichnung des Vorhabens lautet Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen".

Ein Vorhabenträger hat sich bereiterklärt für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen einzutreten.
Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat den Antrag des Vorhabenträgers zum Anlass genommen, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsflächen auf den Stand ihrer Umsetzung zu überprüfen.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz am 21.04.2004 wurden im Gemeindegebiet bestehende Baulücken weitestgehend geschlossen und auf Grundlage von Bebauungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau eröffnet.
Die planungsrechtlich geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau sind weitestgehend ausgeschöpft.
Auf Grundlage einer ausführlichen Bedarfsbegründung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Datum vom 28.05.2019 eine abschließende positive Stellungnahme abgegeben.
Die Herstellung des Einvernehmens mit dem Landkreis Vorpommern – Greifswald erfolgte mit Stellungnahme vom 12.11.2019.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz sind die betroffenen Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen einer Wohngebietsentwicklung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.
Im Rahmen der 7. Änderung soll der wirksame Flächennutzungsplan mit den durch die Errichtung eines Wohngebietes verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.
Folgende Nutzungsarten werden gemäß der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
- Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 (2) 3 BauGB dargestellt und die öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB, in Angrenzung an den Spielplatz an der Straße *An den Kreischen,* übernommen.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" und der zeitlich parallel erstellten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes schaffen.
Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 18 sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.
Auf 14 Grundstücken sollen Einfamilienhäuser und auf vier Grundstücken jeweils Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.
Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

Geltungsbereich
Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen" angrenzend. Es wird im Nordosten, Osten und Südosten durch Wohnbebauung, im Südwesten durch die Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde und im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst die Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.
Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².

Berücksichtigung der Umweltbelange

- Die Planung wurde nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:
  Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen und das Schutzgut **Mensch** nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 18 Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.
  Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 wurden die Eingriffe und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto erfolgt ist. Ersatzpflanzungen für die Fällung geschützter Bäume können im Plangebiet realisiert werden.
  Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.
  Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Plangebiet Zauneidechse und Wechselkröte gesichtet bzw. vermutet werden. Die Feldlerche wurde beim Aufsteigen und Singflug beobachtet. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.
  Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wurde das sich durch die Versiegelungen ergebende Kompensationserfordernis ermittelt.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Das Regenwasser kann auf den Privatgrundstücken versickert oder zur Begrünung der Grünflächen genutzt werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet.
Das Plangebiet 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 Gebüschen 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 Plangebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz gefasst und im „Usedomer Amtsblatt" am 24.08.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 22.07.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.

- Es wurde ein **Vorentwurf** mit Stand **von 03-2017**, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt. Die Kapazität des Gebietes wurde mit 22 Wohneinheiten angegeben.
- Nach Auswertung der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden die Entwurfsunterlagen erarbeitet. In dieser Planphase wurde deutlich, dass seit Einleitung des Planverfahrens 2016 aufgrund der gemeindlichen Entwicklung zusätzlich zu individuellem Wohnungsbau der Bedarf an 2 bis 4 Raum- Wohnungen und Mehrfamilienhäusern für generationsübergreifendes Wohnen stetig zugenommen hat.
  Daher hat sich die Gemeinde Seebad Ückeritz mit dem Vorschlag des Vorhabenträgers zur Ausweisung von Teilflächen des Plangebietes für Mehrfamilienhäuser auseinandergesetzt.
  In der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz vom 22.02.2018 wurde die Änderung des Planungskonzeptes mit der Ausweisung von 14 Grundstücken für Einzelhäuser und 4 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser bestätigt. Die Kapazität des Gebietes erhöht sich damit auf 30 Wohneinheiten.
  Auf dieser Grundlage wurde der **Entwurf von 05-2018** erarbeitet.
- Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz am **21.06.2018** durch Vorstellung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes und Darlegung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung.
- Die **Entwurfsunterlagen von 05-2018** wurden in der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz am **21.06.2018** zur Beurteilung und **Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage** nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
  Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 30.07.2018 – 31.08.2018 öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 hat die Gemeinde Seebad Ückeritz mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen, der verbindliche Regelungen hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der Kostentragung für die Maßnahmen der Planung und Umsetzung der Vorhaben trifft.
- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **28.01.2020**, nach sachgerechter Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den **Satzungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 18 gefasst.

Seebad Ückeritz, den 15.07.2020

Der Bürgermeister i.A.

DER LANDRAT DES LANDKREISES VORPOMMERN-GREIFSWALD

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

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

DER LANDRAT DES LANDKREISES VORPOMMERN-GREIFSWALD

SATZUNGSFASSUNG VON 12-2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1

		Seiten
1.0	EINLEITUNG	4 - 23
1.1	Anlass der Planaufstellung mit Begründung des Eigenbedarfs und der Standortwahl	4 - 13
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	13 - 15
1.3	Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	15 - 20
1.4	Rechtsgrundlagen	21
1.5	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	22 - 23
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	24 - 54
2.1	Planrechtliche Festsetzungen	24 - 45
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	24 - 27
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27 - 28
2.1.2.1	Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	27 - 28
2.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	28
2.1.3	Bauweise	29
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	29 - 30
2.1.5	Größe der Baugrundstücke	30
2.1.6	Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	31
2.1.7	Nebenanlagen	32 - 33
2.1.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33
2.1.9	Verkehrsflächen	34
2.1.10	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	34 - 35
2.1.11	Grünflächen	35
2.1.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36 - 38
2.1.13	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	38
2.1.14	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	39 - 45

		Seiten
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	46 - 49
2.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	46 - 48
2.2.1.1	Fassaden	46 - 47
2.2.1.2	Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	47 - 48
2.2.1.3	Werbeanlagen	48
2.2.2	Einfriedungen	48 - 49
2.2.3	Plätze für bewegliche Abfallbehälter	49
2.2.4	Ordnungswidrigkeiten	49
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG	49 - 52
2.4	Hinweise	53 - 54
2.4.1	Denkmalschutz	53
2.4.2	Küsten- und Hochwasserschutz	54
3.0	ERSCHLIESSUNG	55 - 60
3.1	Verkehr	55 - 56
3.2	Ver- und Entsorgung	56 - 60
4.0	FLÄCHENBILANZ	61
5.0	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	62 - 67
5.1	Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	62
5.2	Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	62 - 63
5.3	Weitere Kompensationserfordernisse	63
5.4	Kompensationserfordernisse durch Baumfällungen	64 - 65
5.5	Kompensationsmaßnahmen	65 - 67
6.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	68 - 74

TEIL 2
UMWELTBERICHT
mit Darstellung der Auswirkungen der Planung 1 - 43

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planaufstellung mit Begründung des Eigenbedarfs und der Standortwahl

Im Rahmen der Erstellung des Planentwurfes wurde eine Begründung zum Wohnbaubedarf und zur Standortwahl vorgelegt.
Aufgrund der vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 27.09.2018 erhobenen Forderungen zu ergänzenden Aussagen der Bedarfsbegründung der Wohnbauflächenausweisung wurde am 18.02.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Greifswald ein Planungsgespräch mit Vertretern des Amtes Usedom Süd und der Gemeinde Seebad Ückeritz durchgeführt.
Das vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erstellte Ergebnisprotokoll des Planungsgespräches vom 18.02.2019 wurde durch das Amt Usedom Süd am 01.04.2019 bestätigt und der Raumordnungsbehörde eine Interessenliste von Ansiedlungswilligen übergeben.

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

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

In Umsetzung dieser Zielsetzungen beabsichtigt die Gemeinde Seebad Ückeritz westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen" angrenzend auf einer Fläche von rd. 2 ha ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu entwickeln.
Die Bezeichnung des Vorhabens lautet Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen".

Die Eigentümerin der geplanten Baugrundstücke hat sich bereiterklärt, als Vorhabenträgerin für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen einzutreten.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz sind die betroffenen Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen einer Wohngebietsentwicklung mit der gesamtgemeindlichen Planung noch nicht in Übereinstimmung befinden.

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

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

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

	Planung	Realisierungsstand	Reserven
A. rechtskräftige Bebauungspläne			
Bebauungsplan Nr. 4A „Mischgebiet Kavelstücke" in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung und Bebauungsplan Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke" in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung	10 WE	8 WE	2 WE
Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße-Vor dem Hagen" in der Fassung der 1. und 2. Änderung	10 WE	8 WE	2 WE
Bebauungsplan Nr. 10 „An der Strandstraße-Waldschule"	16 WE	16 WE	0 WE
Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnbebauung an der Mühlenstraße"	7-14 WE	0 WE	7-14 WE
Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung am Gartenweg"	5 WE	5 WE	0 WE
Bebauungsplan Nr. 20 für das Allgemeine Wohngebiet „An der Bäderstraße-B111"	4 WE	0 WE	4 WE
Gesamt A	**52- 59 WE**	**37 WE**	**15 - 22 WE**

Die für die Bebauungsplangebiete Nr. 4a und 4b prognostizierten Wohneinheiten sind nicht für individuellen Wohnungsbau, sondern auf den Wohnbedarf innerhalb von Firmengebäuden ausgerichtet.
Im Bebauungsplangebiet Nr. 9 stehen nur noch 2 Grundstücke zur Verfügung.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 13 ist erschlossen und die Grundstücke sind veräußert.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 20 ist noch nicht erschlossen, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung nicht auszugehen ist.

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

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

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

C. Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnraum für besondere Personengruppen			
in Aufstellung befindliche 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke"	43 WE für Personal bzw. Betriebsangehörige der Vorort ansässigen Firmen	0 WE	43 WE
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße"	35 WE	35 WE	0 WE
Gesamt C	**78 WE**	**35 WE**	**43 WE**

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

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

D. ehemaliger Bebauungsplan Nr. 1

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Wohngebiet An den Kreischen" wurde ein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist seit 22.01.2015 rechtskräftig.
Zusätzliche Kapazitäten können durch Aufhebung der Satzung nicht prognostiziert werden.
Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mit der vollständigen Umsetzung der mit den Festsetzungen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten (ca. 36 WE) erreicht. Das Bebauungskonzept ist in Gänze umgesetzt.
Die Grundstücke sind nunmehr dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet.

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

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

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.
Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven für individuellen Wohnungsbau aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen (**A**) wären somit kurzfristig aufgebraucht.
Mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (**B**) kann der Bedarf für einen mittelfristigen Zeitraum abgedeckt werden.

Im Rahmen der Planungsanzeige sowie der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit den Stellungnahmen vom 29.08.2016 und 12.06.2017 darauf hingewiesen, dass *„die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Für eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, wie mit der vorgelegten Planung beabsichtigt wird, ist nachzuweisen, dass eine Nutzung von Innenentwicklungspotentialen nicht umsetzbar ist (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016)). Zudem ist gemäß 4.2 (2) LEP 2016 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken."*
„Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B beabsichtigt die Gemeinde bereits 43 Wohneinheiten zu entwickeln. Ich bitte nochmals darum, im Bauleitplanverfahren die geplanten Wohneinheiten und den geplanten Standort vor dem Hintergrund der innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzustellen und zu begründen."

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat im Rahmen der Darstellung der Bestandssituation nachgewiesen, dass die Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgeschöpft sind. Mit der Neuausweisung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 sollen in angemessenem Rahmen für einen mittelfristigen Zeitraum Flächen für den gemeindlichen Eigenbedarf mit einer Durchmischung von individuellem Wohnbauland und Angeboten für Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen bereitgestellt werden.
Die Wohnbauentwicklungsflächen werden in Anbindung an die Ortslage ausgewiesen. Damit wird den landesplanerischen Vorgaben gefolgt. (Punkt 4.1 (5) LEP MV)
Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke" angezeigten 43 Wohneinheiten sind gesondert zu betrachten, da es sich um Kapazitäten handelt, die für Personal bzw. für Betriebsangehörige der Vorort im Mischgebiet ansässigen Firmen vorgehalten werden sollen.

E. Entwicklung der Bevölkerung

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

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

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 2003 - 2014 ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes lässt sich ein mittleres Bevölkerungssaldo (Saldo EW) von +22,67 nachweisen. Gleichermaßen verhält sich ergo die Entwicklung der Wohneinheiten. Hier werden 2 Personen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Das mittlere Saldo, welches sich aus o.g. Betrachtungszeitraum ergibt (Saldo WE), beträgt hier +11,33 Wohneinheiten pro Jahr. Eine genaue Betrachtung lässt für die Jahre ab 2016 eine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen erkennen. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass die durch rechtskräftige Bebauungspläne breitgestellten Reserven an Wohneinheiten deutlich zurückgegangen sind. Insbesondere die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2003 - 2015 ist auf die mit der Realisierung der neuen Wohngebiete (z. B. Bebauungsplangebiete Nr. 10 und Nr. 15 und im ehemaligen Bebauungsplangebiet Nr. 1) einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen.
Zieht man letztlich den mittleren Bedarf von 11,33 Wohneinheiten/Jahr heran, wird deutlich, dass die durch B-Plan Nr. 18 bereitgestellten Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig lediglich zur Deckung des durchschnittlichen Jahresbedarfes ausreichen. Als Katalysator hinsichtlich des mittelfristigen Bedarfes an Wohnraum wirkt gleichermaßen ein jüngst eingegangener Antrag (Eingang: 17.04.2019) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Schaffung einer Kureinrichtung in der Wockinstraße.

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

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

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

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

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

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

Für die im Bebauungsplangebiet Nr. 18 geplanten 30 Wohneinheiten werden hinsichtlich der Kapazitätsdeckelung textliche Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude getroffen.
Zusammenfassung:
Die Gemeinde Seebad Ückeritz befürwortet und unterstützt die Entwicklungsabsichten für das Bebauungsplangebiet Nr. 18. Sie lässt sich dabei insbesondere von folgenden Argumenten leiten:

- Eine durchweg positive Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2003 – 2018 verbunden mit einem positiven Migrationssaldo unterstreichen einen Bedarf an Wohnraum
- In der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes sowie von Mitarbeitern einheimischer Beherbergungseinrichtungen und Firmen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen ein. Es liegt eine Liste vor, aus der ersichtlich ist, dass für mindestens 50 % der Eigenheimgrundstücke Ansiedlungsanfragen, vornehmlich von Bürgern der Gemeinde Ückeritz und des Amtsbereiche Usedom Süd, vorliegen.
  Als Wohnformen der Mehrfamilienhäuser sollen Mietwohnungen mit variablen Größen und generationsübergreifendes Wohnen angeboten werden. In der Gemeinde Ückeritz werden Mietwohnungen stark nachgefragt, insbesondere von Singles, jungen Paaren und Familien mit Kindern.
  Nach Vorlage der planungsrechtlichen Voraussetzungen beabsichtigt die Vorhabenträgerin daher das Gebiet unverzüglich zu erschließen und die Einfamilienhausgrundstücke entsprechend der angedachten Parzellierung zu veräußern. Die Bebauung der Mehrfamilienhausgrundstücke beabsichtigt die Vorhabenträgerin weitestgehend selbst vorzunehmen.
  Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungskonzeptes auszugehen.
- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen. Durch die vorgelegte Planung, wird eine Abrundung des Ortsbildes angestrebt.

- Es steht eine konkrete Vorhabenträgerin bereit, die auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt und entsprechend dem konkreten Bedarf bemessene Grundstücke bereitstellt.
- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.
  Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
- Es liegen gute Voraussetzungen vor, um in den wesentlichen Bereichen der Versorgung der sich neu ansiedelnden Bevölkerung gerecht zu werden. Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinische Einrichtungen, Sportplatz, uam. befinden sich im näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen.
  Die Gemeinde ist in der Lage, den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur mit den vorhandenen Einrichtungen mit abzudecken.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über die Straße An den Kreischen gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.
- Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die für das Wohngebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich vorhandenen und künftig zu erwartenden Immissionsverhältnisse analysiert und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Herstellung des Einvernehmens mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald

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

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

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

Die Bedenken des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung, konnten mit der abschließenden positiven Stellungnahme vom 04.06.2019 ausgeräumt werden, da nachgewiesen wurde, dass seitens der Nachbargemeinden Loddin, Pudagla, Ostseebad Heringsdorf und des angrenzenden Grundzentrums Zinnowitz keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 18 und die damit geplanten Wohnkapazitäten bestehen.
Auf die Forderung des Nachweises der Rechtsverbindlichkeit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Kavelstücke" als Voraussetzung, um das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" abzuschließen, wurde verzichtet.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

Größe des Plangebietes
Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².
Die Flächenberechnung basiert auf dem amtlichen Lage - und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 06-2016/Aktualisierung 05-2019.

Eigentumsverhältnisse
Die Flurstücke 406/26 - 406/44, 407/11 - 407/19, 408/20 - 408/27 sind Privateigentum.
Das Flurstück 430 gehört der Usedomer Bäderbahn (UBB) und wird von der Gemeinde Seebad Ückeritz im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages erworben, um die öffentliche Erschließung des Planänderungsgebietes grundstücksrechtlich abzusichern.

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

Zustand der Plangebietsfläche

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

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

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

Blick über die Ackerfläche hinweg in Richtung der sich südöstlich an das Plangebiet anschliessender mehrgeschossiger Wohnbebauung. Entlang der Grenze hat sich ein Siedlungsgehölz aus vorwiegend Kiefern und Ahorn ausprägen können.
Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde für kurze Zeit ausgesetzt. Im Feldblockkataster ist die Fläche als Intensivacker ausgewiesen.

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

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

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

Baugrundverhältnisse

Es wurde bereits eine erste punktuelle Untersuchung der Baugrundverhältnisse zur Ermittlung der bautechnischen Schlussfolgerungen durchgeführt. Hierzu liegt ein Geotechnischer Bericht von 10-2017 vom Erdbaulabor Hinrichs vor.
In der Trasse der Planstraße 1 wurden vier Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Gelände durchgeführt.
Der Oberboden besteht vornehmlich aus einem humosen mittelsandigen Feinsand. Der humose Boden ist nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet (Abtrag erforderlich). Es schließen sich überwiegend Fein- und Mittelsande an. Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 3,70 m unter Gelände angetroffen.
Der Standort ist für die Durchführung des Vorhabens geeignet und wird in die geotechnische Kategorie I eingeordnet. Aufgrund des vorliegenden Kartenmaterials konnten keine Schwächezonen im tieferen Untergrund festgestellt werden. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt $7*10^{-5}$ m/s und lässt die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zu.

1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.

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

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

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

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

- Die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt.

- Landschaftsschutzgebiet
  Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".
- FFH- Vorprüfung
  Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht
  Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.
  Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in die Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

  Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind neben ackerbaulich genutzten Biotopen auch ruderale Vegetationen und Gehölzbestände sowie Siedlungsbiotope, die von unterschiedlicher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.
  Es wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
  Unter Berücksichtigung der Kriterien für eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" ist der Ausgleich im Plangebiet nur bedingt möglich. Es besteht die Möglichkeit, den Ersatz durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes oder durch Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto zu erbringen, das sich wie das Plangebiet in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet.
  Das Kompensationserfordernis von 20.524 KFÄ soll aus dem Ökokonto „Roter See II" (VR-022) abgelöst werden. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos und dem Vorhabenträger abgeschlossen.
  Die Bestätigung der Abbuchung aus dem Ökokonto ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

- Gehölzschutz

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

- Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

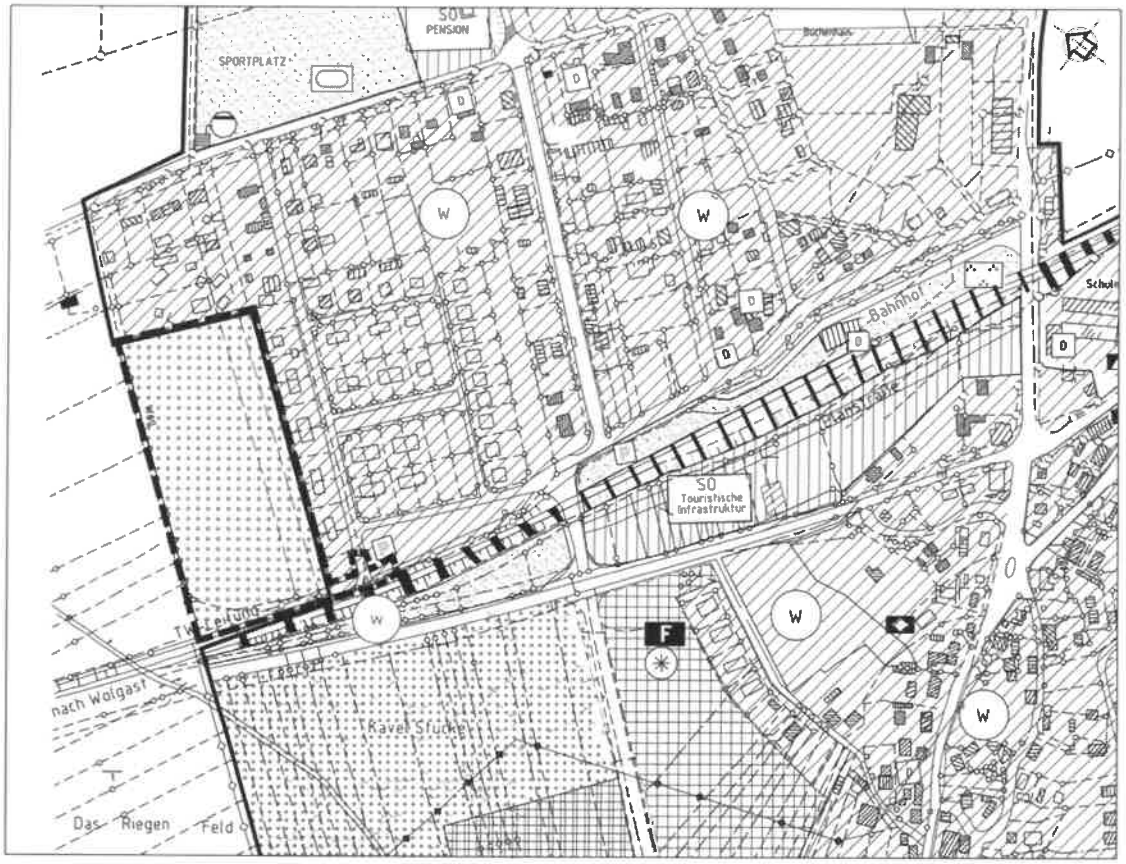
- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie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

Flächennutzungsplan

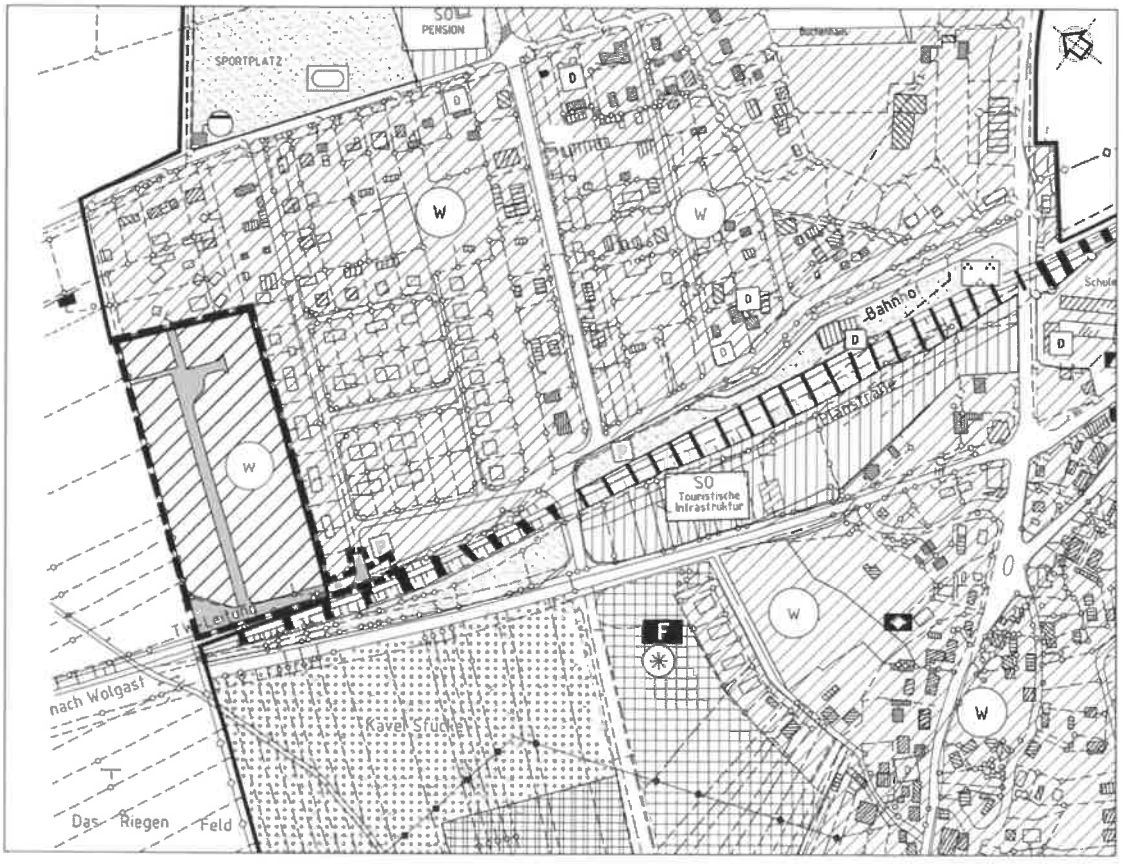
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz, in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung, bisher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen ist, befinden sich die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen. Hierzu hat die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz am 28.06.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Plangebietsflächen in Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO. Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 (2) 3 BauGB dargestellt und die öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB, in Angrenzung an den Spielplatz an der Straße *An den Kreischen*, übernommen.

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



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



1.4 Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V Gl Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
-
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch aufgestellt.
Gemäß § 2 (4) des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung vorgeschrieben.
Die verfahrensrechtlichen Vorschriften u. a. zu Inhalten und Bekanntmachungen der Beschlüsse, Beteiligung der Öffentlichkeit, Abstimmung mit den betroffenen Behörden und den Nachbargemeinden, einzuhaltende Fristen und eine sachgerechte Interessenabwägung sind zu beachten.

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

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1

  Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2

  Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Konfliktplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnisches Gutachten

Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 22.07.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin 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 der Vorhabenträgerin zur Ausweisung von Teilflächen des Plangebietes für Mehrfamilienhäuser auseinandergesetzt.
In der Gemeindevertretersitzung des Seebades Ückeritz vom 22.02.2018 wurde die Änderung des Planungskonzeptes mit der Ausweisung von 14 Grundstücken für Einzelhäuser und 4 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser bestätigt. Die Kapazität des Gebietes erhöht sich damit auf 30 Wohneinheiten.
Auf dieser Grundlage wurde der **Planentwurf von 05-2018** erarbeitet.

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

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

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

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

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

> *Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1)und § 4 (2) BauNVO.*
> *Die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes dient vorwiegend der Bereitstellung von Angeboten für den individuellen Wohnungsbau, Mietwohnungen und generationsübergreifendes Wohnen.*
> *Entsprechend den differenzierten Nutzungsabsichten erfolgt die Unterteilung in die Baugebiete WA 1 und WA 2.*
> *(1)*
> *Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*
> *(2)*
> *Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:*
> 1. *Wohngebäude,*
> 2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
> 3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
>
> *(3)*
> *Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.*
> *Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*
> *Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*

Entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen und der aktuellen Bedarfssituation wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 vom 28.06.2016 war zunächst ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

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

Hierfür werden städtebauliche Gründe angeführt.

- Die benachbarten Wohngebiete sind von ihrer Struktur ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.
- Die städtebaulichen Grundziele und die vorgesehene Eigenart des Gebietes werden beibehalten, da gemäß § 4 (1) BauNVO Allgemeine Wohngebiete überwiegend dem Wohnen dienen.
- Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) 2. und 3. ergänzende Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.
  Hierzu gehören:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

  Räume für Freiberufler sind gemäß § 13 BauNVO zugelassen, wenn diese als ergänzende Nutzungen fungieren und kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind.
  Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

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

Hierzu zählen

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

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

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

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

Für den Bebauungsplan Nr. 18 wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten, wie Umgebungsbebauung, Naturraum, Geländerelief und Leitungsbeständen, eine städtebauliche Konzeption erstellt.
Das Konzept sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.
Im Baugebiet WA 1 mit den Grundstücken 1 bis 14 können insgesamt 14 maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen.
Im Baugebiet WA 2 soll auf den Grundstücken 15 bis 18 jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht aus Mehrfamilienhäusern. In Fortsetzung dieser bestehenden Bebauungsstruktur werden auf den vier angrenzenden Grundstücken die Mehrfamilienhäuser zugelassen. Entsprechend der konkreten Nachfrage sollen sowohl der Verkauf von Grundstücken, z. B. für generations-übergreifendes Wohnen, als auch Mietwohnungsbau ermöglicht werden.
Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt. Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig noch unerschlossen.
Zur Anbindung an das gemeindliche Straßennetz wird von Südwesten über die Straße *An den Kreischen* und das Flurstück 430 die Erschließung sichergestellt.
Zur inneren Erschließung der Grundstücke wird die Planstraße 1 mit Wendeanlage angelegt. Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung bis Flurstück 406/19 eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sichergestellt.

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

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Landesbauordnung M-V ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Laut § 8 (2) Satz 2 Landesbauordnung M-V gilt dies nicht, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist.
Auf die Ausweisung eines gesonderten Spielplatzes im Bebauungsplangebiet Nr. 18 soll verzichtet werden, da südlich des Plangebietes an der Straße *An den Kreischen* ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, der von den künftigen Bewohnern mitgenutzt werden kann.
Das Flurstück 430 wird weitestgehend für die Erschließung des Plangebietes vorgesehen.

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

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

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

In der Baunutzungsverordnung ist im § 17 als zulässige Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete ein Wert von 0,4 festgesetzt.
Das zulässige Höchstmaß der *Grundflächenzahl (GRZ)* von *0,4* soll für das Plangebiet gelten und wurde in der Nutzungsschablone entsprechend festgelegt.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden.

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

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:
„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen für das Baugebiet WA 1 zugelassen werden.
Beispielhaft ist im Baugebiet WA 1 bei einer GRZ von 0,4 und einer Grundstücksgröße von 600 m² eine Überbauung von maximal 240 m² durch Wohngebäude und weitere maximal 120 m² durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zulässig.
Für das Baugebiet WA 2 wurde die Grundflächenzahl durch eine zulässige Grundfläche von 280 m² je Wohngebäude untersetzt.

Mit dieser Regelung, einschl. der Festsetzung zu den zulässigen Vollgeschossen, soll sichergestellt werden, dass sich die Kubatur der geplanten Gebäude in das bebaute Umfeld einfügt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist im Baugebiet WA 2 aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.600 m² nicht erforderlich.

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

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen.
(2)
Die zulässige Grundfläche darf nur im Baugebiet WA 1 durch die Grundflächen der in Absatz (1) bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

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

(3)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden zum Abstellen von Gartengeräten und Fahrrädern im Baugebiet WA 2:
Je Mehrfamilienhaus ist nur ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zugelassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.
Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.
Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

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

> *(1)*
> *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.*
> *Die Wohngebäude sind parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.*
> *(2)*
> *Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.*
> *(3)*
> *Carports, Garagen und Nebengebäude sind jedoch nicht in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen zulässig.*

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

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

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

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

(1)
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird wie folgt festgesetzt:
Baugebiet WA 1 *500 m²*
Baugebiet WA 2 *1.600 m²*
(2)
Je Einzelgrundstück ist maximal ein Hauptgebäude zulässig.

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

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten angedachten Parzellierung werden für die im Baugebiet WA 1 geplanten Einfamilienhäuser Grundstücksgrößen zwischen 545 m² und 937 m² und für die im Baugebiet WA 2 geplanten Mehrfamilienhäuser Grundstücksgrößen zwischen 1.603 m² und 1.631 m² vorgesehen.
Die festgesetzten Grundstücksgrößen orientieren sich an der aktuellen Nachfrage in der Gemeinde Seebad Ückeritz und dienen der Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen für das Plangebiet.
Um sicherzustellen, dass je Einzelgrundstück maximal ein Wohngebäude errichtet wird, wurde klarstellend eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die Festsetzungen zu den Grundstücksgrößen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser im WA 1 zulässig) und zur zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude untersetzt.
(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

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

(1)
Baugebiet WA 1
Zulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen.
(2)
Baugebiet WA 2
Zulässig sind nur Stellplätze und Carports.
Einschränkung für die Zulässigkeit von Carports:
- *Je Wohneinheit ist maximal ein Carport zulässig.*
- *Mindestens zwei Carports sind zu einer gemeinsamen Anlage zu verbinden.*

(3)
Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die Vorschriften der LBauO M-V einzuhalten.
Im Zusammenhang mit der Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auf der jeweiligen Parzelle nachzuweisen ist.

Für die Einzelhausbebauung im Baugebiet WA 1 sollen Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen werden.
Im Baugebiet WA 2 sind nur Stellplätze und Carports zulässig, d.h. die Anlage von Garagen wird ausgeschlossen, da diese aufgrund der vorgesehenen Intensität der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und damit den Wohn- und Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da aufgrund der großzügigen Grundstücksflächen eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann.
Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zugelassen werden sollen.

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

2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
(3)
*Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke ist auf der in der Planzeichnung (Teil A) als Nebenanlage mit einem **GP Abfall** gekennzeichneten Fläche ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.*

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

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.
Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

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

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Bewohnern nicht zuzumuten sind.
Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

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

Die Fahrzeuge der Entsorgung können nicht direkt an die geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie an die unmittelbar nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke gelangen.
Daher sind die Abfallbehälter an den Abholtagen des Entsorgers an der Planstraße 1 im Bereich der Wendeanlage zu deponieren.
Hierzu wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche von 8 m² vorgehalten.

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

(1)
Baugebiet WA 1
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
(2)
Baugebiet WA 2
Je Wohngebäude werden maximal vier Dauerwohnungen zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Wohneinheiten gesteuert werden kann.
Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke gemäß Text (Teil B) I. 4. (Punkt 2.1.5 der Begründung) sowie zu der vorgeschriebenen Bauweise mit Einzelhäusern (Punkt 2.1.3 der Begründung) untersetzen diese Planungsabsicht.

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

Baugebiet WA 1
Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgröße 600 m²)
Je Wohngebäude ist jeweils
maximal eine Dauerwohnung zulässig.
14 Grundstücke a 1 Wohneinheit **14 Wohneinheiten**

Baugebiet WA 2
Mehrfamilienhäuser (Mindestgrundstücksgröße 1.600 m²)
Je Wohngebäude werden maximal vier
Dauerwohnungen zugelassen.
4 Grundstücke a 4 Wohneinheiten **16 Wohneinheiten**

Gesamt **30 Wohneinheiten**

2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

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

Die Abgrenzung zwischen den Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung ist durch eine Perlenschnur gekennzeichnet.
Unter der Planzeichnung (Teil A) wurden für die Planstraße 1 und den Stichweg die vorgesehenen Querschnitte für die Anlage der Verkehrsflächen ausgewiesen.
Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung erfolgen in Punkt *„3.1 Verkehr"*.

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

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

Eine Abwasserdruckleitung verläuft quer über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18 und wird entsprechend den Planungen als umzuverlegende Leitung gekennzeichnet.
Die Darstellung der Leitungen erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanzV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

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

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

An der südlichen Spitze des Plangebietes ist in Angrenzung zum Bahndamm die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung *Extensive Wiese* vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine ruderalisierte Vegetationsfläche mit zahlreichen Gehölzinitialen vorwiegend aus Ahorn, die sich aufgrund der fehlenden Pflege ungehindert entwickeln konnte.
In der Grünfläche ist an der westlichen Grenze zum Bahndamm als CEF-Maßnahme die Anlage einer Trockenmauer zur Sicherung der Zauneidechsen-Populationen, die insbesondere entlang des Bahndammes gesichtet wurden, vorgesehen. Um die Funktionalität dieser Trockenmauer als Lebensraum für Zauneidechsen zu sichern und eine vollständige Besonnung zu gewährleisten, ist die Umwandlung der Gehölzfläche in eine Wiesenfläche mit niedrig wachsenden Vegetationen erforderlich.
Nach Entfernung der Vegetationen ist die Fläche vorerst einer natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist eine Entwicklung von Magerrasenvegetationen möglich. Eine Ansaat von Landschaftsrasen ist nicht erforderlich. Die Mahd soll entsprechend der Ausprägung der Vegetationen erfolgen, sollte jedoch maximal 2x im Jahr erfolgen. Zur Aushagerung des Standortes und der Sicherung der Entwicklung von Magerrasenvegetationen ist das Mähgut zu entfernen.
Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

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

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

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

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

(1)
Ebenerdige Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

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

(2)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

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

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

(1)
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2)
Auf den Grundstücksparzellen sind je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Begründung:
In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für erforderliche Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sowie um Ausgleichsmaßnahmen, die in die Bilanzierung der Kompensation eingestellt wurden.

(3)
Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

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

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

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

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

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

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

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.
Die vorhandene Leitungstrasse der Trinkwasserleitung im südwestlichen Randbereich des geplanten Grundstückes 18 wird als Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom gesichert.

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes werden Beurteilungspegel von 52-65 dB(A) tags und 46-59 dB(A) nachts erreicht.
Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.
Senkrecht zur westlichen Plangebietsgrenze werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 2.Obergeschoss tags bis zu einer Entfernung von ~145 m und nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16.BImSchV die als Obergrenze dessen angesehen werden können, was der Gesetzgeber offensichtlich als zumutbar ansieht, werden bezogen auf die westliche Plangebietsgrenze ab einer Entfernung von ~70 m tags und ~140 m nachts unterschritten.

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

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

geschaffen werden.

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

> *Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.*
> *Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden.*
> *Daher werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:*

(1)

Grundrissgestaltung

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B111 und Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

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

(2)

Passiver Schallschutz

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

Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.

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

Lärmpegel-bereich	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 d(B)A unterschreitet.*

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

(4)

Schutz von Außenwohnbereichen

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 in der Fassung von 05-2018 hat das Gesundheitsamt des LK VG zur fachlichen Beurteilung des Schalltechnischen Gutachtens das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern einbezogen.
Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hat mit Schreiben vom 16.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben, in der Hinweise zu den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen und die Überprüfung der Möglichkeit der Anlage einer Lärmschutzwand an der B 111 vorgebracht wurden.

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

zu [1]
Infolge der fehlerhaften Höhenlage der B111 wurde die Verkehrs-geräuschimmission innerhalb des Plangebietes und damit auch ihr Einfluss auf das Gesamtgeräusch Verkehr (Straße + Schiene) zu hoch bestimmt. Die Gesamtgeräuschimmission wurde mit der Oktoberfassung neu berechnet. Die Ergebnisse der Berechnungen wurden neu bewertet.
Neben den bereits diskutierten aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der B-Plan-Westgrenze und auf dem Bahndamm wurde zusätzlich ein straßennahes Lärmschutzbauwerk an der B111 berücksichtigt. Die Wirkung des Lärmschutzbauwerkes und die Kosten wurden unter Pkt. 8, S.11 ff. dargestellt. Die grafische Darstellung (Raster, Schnitt, Einzelpunkte) ist Bestandteil der Anlagen A3.7.1 und A3.7.2.
Im Interesse einer übersichtlichen Darstellung aller untersuchten Lärmschutzmaßnahmen wurde das Gutachten zusätzlich durch eine Maßnahmenübersicht ergänzt (siehe Gutachten Pkt.8, Seite 14 ff.).

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

zu [3]
Zur Vermeidung von Fehlinterpretationen wurde Pkt. 9/ Grundrissgestaltung (Seite 15 ff.) wie folgt präzisiert:
".... Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den von den Hauptlärmquellen B111 und Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Als lärmabgewandte Seite gilt eine Fassade, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist.

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

zu [4]
Die Änderung der Formulierung zum Schutz von Außenwohnbereichen wurde gemäß Vorschlag des LaGuS in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 18 präzisiert.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Grundrissgestaltung (Lärmabgewandte Raumorientierung) und die passiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. 13 des Bebauungsplanes Nr. 18 beibehalten und berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
Der Bau einer Lärmschutzwand wird entsprechend der abwägenden Diskussion nicht in Betracht gezogen.
Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II bis V wurde gemäß Lageplan 3.5 des Gutachters in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 18 präzisiert.

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

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

mit der Bitte um abschließende Stellungnahme vorgelegt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Gesundheitsamt, hat keine erneute Stellungnahme abgegeben.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 18.12.2018 dem geänderten Schalltechnischen Gutachten von 10-2018 zugestimmt.

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 13.12.2018 keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht, wenn die Festlegungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen beachtet werden. Der Anregung zur Ergänzung der Festsetzung unter *(1) Grundrissgestaltung,* 2. Absatz, wurde gefolgt.

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

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

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Südlich und östlich des Plangebietes sind verfestigte Bebauungsstrukturen, bestehend aus ein- bis zweigeschossiger Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern zu Wohn- und Ferienzwecken, vorhanden. Vorherrschend sind Ziegeldächer in Rot und Anthrazit und Fassaden geputzt bzw. mit Klinker.
Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Im Westen ist durch die Trasse der Usedomer Bäderbahn und die Bundesstraße 111 eine klare Abgrenzung gegeben.

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

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

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

2.2.1.1 Fassaden

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- *Putz*
- *Verblendmauerwerk*
- *Glaskonstruktionen und*
- *auf maximal 30 % der Fassadenflächen Verbretterungen sowie Flächen mit Schiefer- und Faserzementstrukturen*

(2)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

Mit den Vorschriften gemäß II., Punkt 1.1 sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlen) ausgeschlossen werden, die dem angestrebten ortstypischen Baustil entgegenstehen.
Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.
Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen soll dazu beitragen, die gewollte gestalterische Homogenität des Plangebietes zu befördern.

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

2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

(1)
Zulässig sind nur Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 49°.
(2)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform auszuführen.

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

(1)
Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:
- *Hartbedachung*
- *Glaskonstruktionen*
- *Gründächer und*
- *Technik für erneuerbare Energien.*

(2)
Für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.
(4)
Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.

Die gemäß II., Punkt 1.3 zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassene Vielfalt der Dachformen ab.
Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.
Die Festsetzungen sollen nicht für die unter Absatz (2) aufgeführten baulichen Anlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die zu detaillierte Vorschriften nicht erfordern.

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden.
Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.
Für eine Rohrbedachung sind die angedachten Grundstücksgrößen aufgrund der bei Weichbedachung einzuhaltenden Abstandsflächen nicht ausgelegt.
Des Weiteren wäre bei Rohreindeckung von erhöhten Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung auszugehen.

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

2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Sie dürfen nur
- *flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder*
- *als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.*

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 LBauO M-V sind in Allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Da im Plangebiet neben der Dauerwohnnutzung auch Anlagen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO sowie Räume für Freiberufler zulässig sein sollen, sind Festsetzungen für zulässige Werbeanlagen erforderlich.
Die örtliche Zulässigkeit der Werbeanlagen wurde eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

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

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

(1)
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, Hecken und bepflanzte Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(2)
Holz- und Betonpalisaden sowie mit Natursteinen verfüllte Gabionen sind zugelassen, wo dies zur Geländestabilisierung der südlichen Hanglage erforderlich ist.

Die Vorschriften für die Gestaltung der Einfriedungen sollen auf die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten begrenzt werden, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu betonen.
Die Gestaltung der Einfriedungen zu angrenzenden privaten Grundstücken soll unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen freigestellt werden.
Für die Einfriedungen der Grundstücke in Richtung der Ackerflächen werden grünordnerische Empfehlungen hinsichtlich der Anlage frei wachsender naturnaher Hecken gegeben.

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

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

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

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 (siehe Punkte 2.2.1-2.2.3 der Begründung) *vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

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

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

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

Die Erfassung der **Brutvogelfauna** erfolgte im Zuge von Kartierungen im Juni bis August des Jahres 2014.
Revierkartierungen der vorkommenden Vogelarten erfolgten an drei Terminen in den abendlichen und morgendlichen Stunden. Zudem wurden drei morgendliche Begehungen zur Erfassung von Reptilien und Amphibien durchgeführt.
Zur Erfassung von Fledermausvorkommen wurde eine abendliche bzw. nächtliche Kartierung durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mit automatischen Echtzeiterfassungsgeräten. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten festgestellt werden:

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

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

Bezüglich der im Untersuchungsraum vorkommenden Vogelarten kam das Gutachten zu folgenden Ergebnissen: Die **Feldlerche** konnte im Untersuchungsgebiet punktuell beim Aufsteigen und im Singflug beobachtet werden. Die lokale Population im Plangebiet wird auf maximal zwei Brutpaare geschätzt.
Als Nahrungsgäste des Plangebietes wurden Star, Rotmilan, Feldsperling, Bachstelze, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Stieglitz und Mäusebussard registriert.

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

Die in dem Gutachten vorgegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen 1 und 2) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Text (Teil B) Punkt III, übernommen.
Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für die Feldlerche (CEF 1) und um die Anlage einer Trockenmauer mit vorgelagerter extensiver Wiese zur Sicherung der Populationen der Zauneidechsen (CEF 2).

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

CEF-Maßnahme 2:
Die Umsetzung der Trockenmauer sowie die Anlage der vorgelagerten Extensivwiese sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen. Die zeitliche Vorgabe wurde ergänzend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 aufgenommen. Für die Trockenmauer ist eine Ausführungsplanung vorzulegen. Die Gemeinde als zukünftiger Eigentümer des Flurstückes 430 erteilt schon jetzt die Zustimmung zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern - Greifswald (Untere Naturschutzbehörde).

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

Im Ergebnis der Prüfung im **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.
Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt **„III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG"** folgende Festsetzungen getroffen:

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen.
(3)
Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu vermeiden. Sollen die Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes umgesetzt werden, sind die Ackerflächen für bodenbrütende Arten unattraktiv zu machen (Umbruch, regelmäßiges Mähen oder Grubbern).
(4)
Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist zur Schaffung günstiger Habitatbedingungen für die Feldlerche auf den streifenförmigen Flurstücken 275 und 276, Flur 3 der Gemarkung Ückeritz die Grünlandbewirtschaftung zu extensivieren. Die ca. 10.870 m² große Fläche ist 2x im Jahr zu mähen (Erstmahd zwischen Winterausgang und 15. März, Zweitmahd zwischen 10. Juli und 31. Juli). Bei der Zweitmahd wird in einer 2-Wochenfolge jeweils nur die Hälfte der Fläche gemäht. Die Schnitthöhe der Zweitmahd beträgt mindestens 15 cm. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Mulchen sowie der Einsatz von Pestiziden/Bioziden, Dünger und Gülle sind verboten.
Die Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.
(5)
Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) ist westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese eine mindestens 1,5 m breite, 25,0 m lange und 1,0 m hohe Trockenmauer parallel zum Bahndamm zu errichten. Die Errichtung der Trockenmauer sowie die Anlage der Wiese sind vor der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Denkmalschutz

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

> *Baudenkmalpflege*
> *Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*
>
> *Bodendenkmalpflege*
> *Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*
> *Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*
> *(1)*
> *Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*
> *(2)*
> *Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.*
> *Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*
> *(3)*
> *Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.*

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.
Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch die Vorhabenträgerin zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz

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

Daher wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bereits vorgezogen beteiligt. Mit Stellungnahme vom 11.10.2016 wurde mitgeteilt, dass *„Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes von dem Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz nicht betroffen sind.*
Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.
Die Geländehöhen des Planbereiches liegen entsprechend der topografischen Karte auf Geländehöhen zwischen 5,00 und 7,50 m NHN.

Entsprechend der topografischen Karte liegt das Plangebiet auf Geländehöhen zwischen 5,0 und 7,5 m NHN.
Aufgrund dieser Höhenlage sowie des Abstandes von ca. 630 m zum Küstengewässer "Achterwasser" ist eine Gefährdung bei Sturmfluten nicht ersichtlich."

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

Das Seebad Ückeritz ist über die Bundesstraße 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.
Nördlich der Bundesstraße 111 verläuft die Trasse der Usedomer Bäderbahn.
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 und der Trasse der Usedomer Bäderbahn.

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

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

- Innere Erschließung

Planstraße 1
Vom südwestlichen Endpunkt der Wendeanlage an der Straße *An den Kreischen* soll über die gemeindlichen Flurstücke 410/19, 420/73 und 430 sowie über das private Grundstück 406/1 die Planstraße 1 angelegt werden.
Mit Errichtung der Planstraße 1 ist sichergestellt, dass die geplanten Grundstücke direkt bzw. für die Grundstücke 10 und 12 durch einen kurzen Stichweg erschlossen werden.
Die Planstraße 1 wird mit einer Gesamtbreite von 5,55 m als Mischfläche ausgewiesen. Für den Stichweg ist eine Gesamtbreite von 4,00 m als Mischfläche vorgesehen.
Am Ende der Planstraße 1 wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m einschl. der Fahrzeugüberhänge eingeordnet.
Von der Wendeanlage wird in nordöstlicher Richtung bis Flurstück 406/19 eine straßenseitige Anbindung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke vorgesehen.
Ein separater Gehweg soll zwischen den Grundstücken 7 und 8 bis zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 398 verlaufen und so in Richtung Waldstraße die fußläufige Erreichbarkeit sichern.

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

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

Planstraße 2
Die Planstraße 2 wird von der Gemeinde Seebad Ückeritz als Vorhaltefläche für eine langfristig mögliche Erweiterung des Gebietes ausgewiesen.
Für die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 18 ist die Herstellung der Planstraße 2 nicht erforderlich.
Näheres wird der noch zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und der Vorhabenträgerin abzuschließende Städtebauliche Vertrag regeln.

Ruhender Verkehr
Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.
Zulässigkeitsfestsetzungen wurden im Text (Teil B), I. in den Punkten 2, 3 und 5 getroffen. Nähere Ausführungen sind den Punkten 2.1.2.1, 2.1.4 und 2.1.6 der Begründung zu entnehmen.

3.2 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**
  Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung
  „Insel Usedom"
  (Bestandsauskunft vom 03.11.2016 und Stellungnahmen vom 19.06.2017 und vom 09.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18)

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

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

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

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

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

Eine Trinkwasserleitung liegt im nördlichen Randbereich der Planstraße 1 und auf Grundstück 18. Im Bereich des Grundstückes 18 erfolgt die Sicherung mittels Leitungsrecht.
Eine Abwasserdruckleitung verläuft quer über die geplanten Grundstücke 10, 12 und 14 - 18. Gemäß der ersten Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung „Insel Usedom" kann die Abwasserdruckleitung ab der nordöstlichen Plangebietsgrenze in der als Leitungsrecht ausgewiesenen Fläche im Randbereich der Grundstücke 10 und 12 bis an die Planstraße 1 und weiter in dieser umverlegt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 09.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 dem Vorhaben abschließend zugestimmt.
Die Verantwortung der Vorhabenträgerin für die trinkwasser- und für die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes wird im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 geregelt.

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
In Vorbereitung der Erschließungs- und Objektplanungen wurde eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Gemäß dem Geotechnischen Bericht ist ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $7*10^{-5}$ m/s anzusetzen. Dieser lässt die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet zu.

Zentrale Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet abzuleiten.
Wohngrundstücke:
Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos gegen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

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

Da im Umfeld keine zentralen Regenwasserleitungen bzw. Vorflutgräben zur Verfügung stehen, werden für die versickerungseingeschränkte Jahreszeit im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sowie in der Planstraße 2 unterirdische Kastenrigolen als Versickerungsreserve vorgesehen.
Die Rigolen im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 sind außerdem erforderlich, um das Regenwasser des angrenzenden Gehweges und der angrenzenden Stichwege aufzunehmen.

- **Löschwasserbereitstellung**

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

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

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

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

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

Der Löschwasserbrunnen ist bis zur Fertigstellung des ersten Wohngebäudes betriebsbereit und kostenfrei an die Gemeinde Seebad Ückeritz zu übergeben.
Die Übernahme der Kosten zur Erstellung des Löschwasserbrunnens durch die Vorhabenträgerin ist im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 verbindlich geregelt.

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

- **Elektroenergieversorgung**

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

Im Plangebiet selbst wurde kein Leitungsbestand angezeigt.

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

- **Gasversorgung**

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH informierte mit den Stellungnahmen vom 04.09.2017 und vom 13.07.2018, dass sich nördlich des Plangebietes eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet.
Der Schutzstreifen beträgt 6 m (jeweils 3 m beidseitig der Leitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten).

Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.
Der Abstand zwischen der Gashochdruckleitung und der Plangebietsgrenze beträgt mindestens 6 m, so dass Belange des Versorgungsträgers durch die Planung nicht betroffen sind.

Nach Aussage des Versorgungsträgers wäre eine Versorgung mit Erdgas bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.
Im Städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass die Vorhabenträgerin alle im Zusammenhang stehenden Planungs- und Baukosten für die Anlagen der Gasversorgung zu tragen hat.

Entsprechend den Stellungnahmen der GDMcom i.A. der Ontras Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH vom 22.09.2016 und vom 26.07.2018 sind im Plangebiet keine Anlagen der Unternehmen vorhanden.
„Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen."

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

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

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

- **Telekommunikation**

Entsprechend den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.09.2016 und 08.08.2018 befinden sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.
„Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.
Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."
Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden vollständig öffentlich gewidmet, so dass die Verlegung der Telekommunikationslinien gewährleistet ist.
Die inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Telekommunikationsversorgung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.
Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke wird ein Gemeinschaftsplatz für bewegliche Abfallbehälter angrenzend an Planstraße 1 und Grundstück 9 ausgewiesen.

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

4.0 FLÄCHENBILANZ
(überschlägig)

Geltungsbereich **19.826 m²**

davon

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

5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).
Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Funktionsverlusten einhergehen. Die Funktionsverluste betreffen insbesondere die entlang des Bahndammes vorkommenden Gehölzflächen sowie ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten und aus naturschutzfachlicher Sicht eine höhere Bewertung haben. Vorwiegend ergeben sich Betroffenheiten für die Biotopflächen des Ackers, der den Hauptteil des Plangebietes einnimmt. Aufgrund der standörtlichen Bodensituation wurden die Ackerflächen als Sandacker kartiert, der gemäß dem Bewertungskatalog in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" der Wertstufe 1 zugeordnet wurde. Da die Bewirtschaftung zeitlich unterbrochen wurde, haben sich auf dem sandigen Standort Magerrasenvegetationen entwickeln können, die eine Aufwertung der Biotopfläche begründen lassen.
Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,4 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist nur für das Wohngebiet WA 1 zulässig, so dass für die möglichen Versiegelungen auf den Grundstücken 1 bis 14 eine GRZ von 0,6 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.
Die Biotopbeseitigungen mit Vollversiegelungen von Böden sowie die Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlusten durch die geplanten Wohnbebauungen und die Errichtung der Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **15.772 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Anlage der Planstraßen 1 und 2 sowie der Stichstraßen und Gehwege zur Erschließung des Plangebietes bzw. zum Anschluss an vorhandene Wegeverbindungen bedingt Verluste von vorrangig ackerbaulich genutzten Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind.
Ein sich entlang des Bahndammes befindendes Gebüsch aus Ahorn, Schlehen und Weiden erfährt einen vollständigen Verlust.

Die bisher vorhandenen unversiegelten Wege werden befestigt, so dass hier von einem Biotopverlust mit Vollversiegelungen ausgegangen werden kann. Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.
Die Anlage der Verkehrsflächen des Plangebietes erfordert eine Kompensation in Höhe von **4.723 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

5.3 Weitere Kompensationserfordernisse

Im südlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese vor. Es schließt sich daran entlang des Bahndammes eine Maßnahmenfläche an, die die Anlage einer Trockenmauer zur Sicherung der Zauneidechsenpopulationen vorsieht. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Derzeitig haben sich an den benannten Standorten ruderale Hochstauden sowie Gehölzinitiale entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen und zur Sicherung der Funktionalität der CEF-Maßnahme entfernt werden. Der Verlust der ruderalen Hochstauden sowie einzelner Siedlungsgebüsche wird als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust gewertet und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Insgesamt ergibt sich mit der Umsetzung der Grünmaßnahmen ein Kompensationsbedarf von **373 KFÄ** (Kompensations-flächenäquivalenten).
Im Plangebiet ist weiterhin ein Gemeinschaftsstellplatz für bewegliche Abfallbehälter vorgesehen. Der damit verbundene Biotopverlust von Ackerflächen sowie die Versiegelung von Böden bedingen einen Kompensationsbedarf von **12 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

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

Eingriffe	**Kompensationsflächen-bedarf (KFÄ/m²)**
Wohnbebauung	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	13.318
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.453
Verkehrsflächen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4.723
Grünflächen, Maßnahmenflächen	
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	373
Nebenanlagen	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	12
Gesamteingriff	**20.880**

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

5.4 Kompensationserfordernisse durch Baumfällungen

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

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben ist ein Verlust von Einzelbäumen unvermeidbar. Hauptsächlich ergeben sich die Baumfällungen aus planerischen Zwängen im Zuge der Anordnung der Baufelder für die geplanten Baulichkeiten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf einer umzäunten Hoflage mehrere Birken, die teilweise bereits größere Schädigungen aufweisen. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der Nichtgewährleistung der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die Bäume sind aufgrund der Stammumfänge von mehr als 100 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.
Im Hangbereich zu den sich südöstlich des Plangebietes befindenden Wohnbebauungen wurden Kiefern im Bestand erfasst, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt haben. Diese Bäume weisen nunmehr Stammumfänge von mehr als 50 cm auf und unterliegen damit dem Schutzstatus des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. Infolge der geplanten Bebauung und der erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich.

Insgesamt sind im Plangeltungsbereich 10 Einzelbäume zu fällen, von denen 5 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. 5 Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.
Der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sieht bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

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

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

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes gemäß vorgeschlagener Artenauswahl vor. Insgesamt können damit auf den Parzellen **26 Baumpflanzungen** realisiert werden.
Die Fällung der geschützten Einzelbäume erfordert 11 Ersatzpflanzungen, die den Privatgrundstücken zugeordnet werden können.
Des Weiteren können die verbleibenden 15 Baumpflanzungen in die Bilanzierung des Ausgleichs eingestellt werden.
Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

5.5 Kompensationsmaßnahmen

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

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

Für die **Einzel-Baumpflanzungen** wird eine Wertstufe von 1,0 angesetzt. In die Berechnung der Ausgleichmaßnahme geht eine Kompensationswertzahl von 1,5 ein. Für die Bäume wurde ein Flächenäquivalent von 25 m² pro Baum angesetzt.
In der Berechnung des Ausgleichs kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz.

Entlang des Bahndammes soll im Anschluss an eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese auf einer Länge von 25 m eine **Trockenmauer** errichtet werden. Die Mauer soll eine Breite von mindestens 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m haben. Die umgebenden Vegetationsflächen sollen den Habitatansprüchen niedrig wachsende Vegetationen aufweisen. Die Anlage der Trockenmauer dient der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Plangebietes und ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert eine Strukturänderung der ruderalen Staudenfluren, die als Eingriff in die Bilanzierung eingestellt wurde.
Die CEF-Maßnahme in der Größenordnung von 75 m² wurde mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet. Da die Maßnahme im siedlungsnahen Bereich umgesetzt wird, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 berechnet.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m²	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent
15 Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken gemäß Festsetzung des B-Planes	375	1,5	0,5	281
Errichtung einer Trockenmauer mit extensiven Wiesenflächen	75	2,0	0,5	75
Summe	450			356

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

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind im Baugebiet WA 1 durch die zukünftigen Grundstückseigentümer, im Baugebiet WA 2 und der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Die Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.
Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich die Vorhabenträgerin für eine finanzielle Ablösung von **20.524 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II" (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.
Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland" befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

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

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

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 20.524 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II" (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.
(2)
Das Abbuchungsprotokoll ist durch die Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**
  (Stellungnahme vom 24.07.2018)

„Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor."

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde
  (Stellungnahme vom 22.06.2017)

„Dem vorliegenden o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen.
Betroffene Landwirtschaftsbetriebe, als Nutzer der im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen, sind rechtzeitig in die Bauleitplanung einzubinden. Bewirtschaftungsplanungen, auch hinsichtlich der EU-Agrarförderung, können dann rechtzeitig konkretisiert werden."

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

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,**
  Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst
  (Auszug Stellungnahme vom 25.07.2018)

„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V."

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

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts -**
  Forstamt Neu Pudagla
  (Stellungnahme vom 15.08.2018)

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

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern**
  Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit
  (Stellungnahme vom 11.12.2018)

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

Landkreis Vorpommern - Greifswald
(Gesamtstellungnahmen vom 23.06.2017 gemäß § 4 (1) BauGB und vom 21.08.2018/27.08.2018/02.10.2018 gemäß § 4 (2) BauGB)

- **Gesundheitsamt**

„Trinkwasserschutz/Trinkwasser
Der Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht."

- **Sachbereich Abfallwirtschaft**

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

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (
http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.

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

- **Sachbereich Bodenschutz**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.
Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten."

- **Sachbereich Immissionsschutz**

„Hinsichtlich der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Schallimmissionen sind die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde im o.g. B-Plan berücksichtigt.
Weiterhin sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten."

Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes wurden in den Planteilen (Text (Teil B) und Begründung) umfassend gewürdigt.
Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen wider.
Zu den aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:
Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)
Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. (A)
Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)
Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. (A) Hilfsweise ist vom zuständigen WBV vorab eine Stellungnahme einzuholen.
Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (Kastenrigole) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (H)
Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn zweifach einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N EPSG 5650 anzugeben.
Vor Einleitung in das Grundwasser ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung vorzusehen."

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

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

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

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

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

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

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **UBB Usedomer Bäderbahn**
  (Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 06.06.2017)

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

Grundsätzlich ist bei Planungen zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden.
Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen."

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

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

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**
  (Stellungnahme vom 20.07.2018)

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

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

Seebad Ückeritz im Dezember 2019

Der Bürgermeister

15.07.2020
i.A.

DER LANDRAT DES LANDKREISES VORPOMMERN-GREIFSWALD
4