

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVUe- 0439/18 vom 21.06.2018  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18  
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“  
der Gemeinde Ückeritz, in der Fassung von 05-2018**

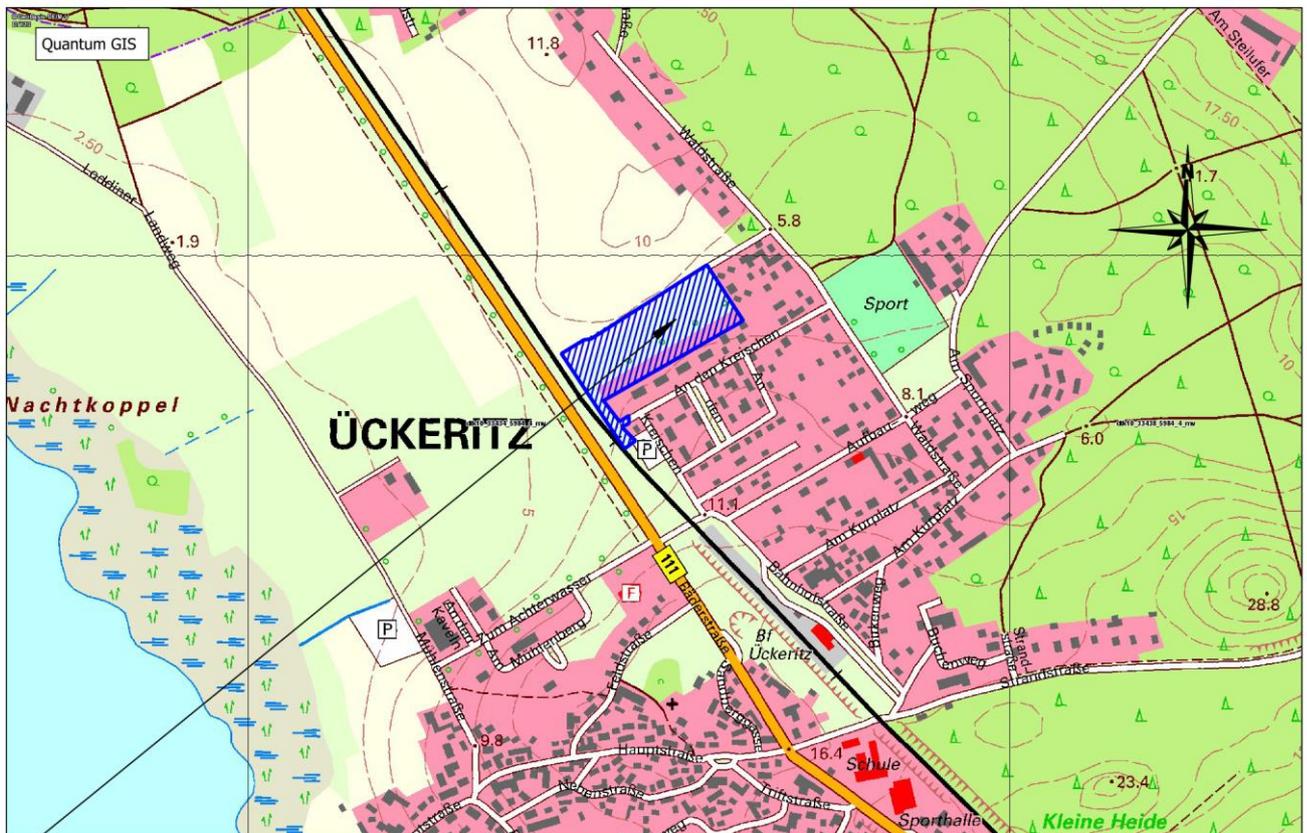
**1.**

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 05-2018 gebilligt.

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

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

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



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

## 2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ von 05-2018 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Schalltechnischem Gutachten sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag den 30.07.2018 bis Freitag den 31.08.2018**

(jeweils einschließlich)

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

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

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

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 18 unberücksichtigt bleiben.

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.

### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

Im Baugebiet WA 2 soll auf vier Grundstücken jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt.

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

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 eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen.

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

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

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte 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. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Plangeltungsbereich entlang des Bahndammes sowie die Einordnung von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers. Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten 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. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und bedingen ein erhöhtes Kompensationserfordernis.

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

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

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

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes können als Ausgleichsmaßnahmen nur Einzelbaumpflanzungen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Der Kompensationsbedarf von **20.524 KFÄ** kann durch eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022), das sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ausgeglichen werden.
- Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Als Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten ist die Anlage einer Trockenmauer im Nahbereich des Bahndammes an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Weiterhin sind Bruthabitate für die Feldlerche zu schaffen.

Hierzu sind auf den Ackerflächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers vier Lerchenfenster in einer ackerbaulich bewirtschafteten Fläche einzuordnen.

- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 12.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Die Gemeinde hat in den Planunterlagen nachzuweisen, dass die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft sind und sich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde beschränkt.  
In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgte eine eingehende Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung mit Begründung der Anpassung der Eigenbedarfspotentiale.
  - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 22.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke Wolgast-Swinemünde und zur Bundesstraße 111 besteht die Erforderlichkeit einer Schallimmissionsprognose.  
Die Forderung wurde berücksichtigt und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.
  - Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstehungnahmen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 23.06.2017 zur (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.  
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, Artenschutz und Immissionsschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.  
Insbesondere wurde die Forderung nach Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.  
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.  
Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.  
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.
  - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 19.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Der Vorhabenträger hat mit dem Zweckverband vor Beginn der Erschließung einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Art und Ausführung der Trink- und Abwasseranlagen.  
Die Umverlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserdruckleitung ist zu beachten.

- Freiwillige Feuerwehr Ückeritz  
(Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten.

**3.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung im Usedomer Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Ückeritz abrufbar.

  
Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

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



## Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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



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

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

Bearbeitet durch: Kompetenzzentrum  
**Naturschutz und Umweltbeobachtung**  

---

**Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg**  
Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin  
fon 01624411062  
fax 032127665452  
email [berg\\_jens@web.de](mailto:berg_jens@web.de)  
web

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

## Inhalt

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

### Anlage

A1 Relevanzprüfung

A2 Übersichtskarte Flächen für Lerchenfenster

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

## **1. Einführung**

### **1.1 Vorbemerkung**

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

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

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

*„Es ist verboten,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

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

### **1.3 Anlass und Aufgabenstellung**

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

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



**Abb. 2** Böschung am Rand der bestehenden Bebauung



**Abb. 3** Ackerfläche



**Abb. 4** Bahndamm



**Abb. 5** Sandiger Ackerboden

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

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

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

#### **1.4 Bearbeitungsschritte**

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

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

#### **1.5 Wirkungen**

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

##### **Baubedingte potentielle Wirkungen**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Anlagenbedingte potentielle Wirkungen**

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

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

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

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

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

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

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

## 2. Relevanzprüfung (siehe Anlage)

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

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

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

## 3. Datenquellen der Bestandsanalyse

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

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

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

###### **CEF1 Feldlerche**

Jährlich wiederkehrend werden auf einer ackerbaulich genutzten Fläche von 6.800 m<sup>2</sup> vier Lerchenfenster (Mindestgröße 20 m<sup>2</sup>) angelegt. Bei Lerchenfenstern handelt es sich um Fehlstellen in Getreideäckern (außer Wintergerste), die während der Ansaat durch Anheben der Sämaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt werden (Abstand zu Feldrändern 25 m sowie zu Gebäuden und Gehölzgruppen von 50 m). Werden auf der Fläche andere Feldfrüchte angebaut, muss auf Nachbarflächen mit Getreideanbau (außer Wintergerste) ausgewichen werden.

###### **CEF2 Zauneidechse**

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

#### **5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.1 Amphibien

#### Wechselkröte (*Bufo viridis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

#### 1 Grundinformationen

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

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

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

#### Lokale Population:

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

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

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

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

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

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

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

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

5.1.2 Reptilien

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

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

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

**5.1.3 Säugetiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

### 1 Grundinformationen

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

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

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

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

#### Lokale Population:

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

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

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

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

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

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

### Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Anlage von Lerchenfenstern in räumlicher Nähe

Störungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

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

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

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

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

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Ringelnatter (*Natrix natrix*)

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

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

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

## 6. Gutachterliches Fazit

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

## 7. Quellenverzeichnis

### *Gesetze, Normen, Richtlinien*

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

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

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

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

### *Literatur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Internetquellen**

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

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

**Anlage A1**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Erläuterungen:**

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

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

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

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

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

RL M-V: Abkürzungen der RL:

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

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

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

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

Anlage Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

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

## Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

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

Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

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

## Anlage Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

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

## Erläuterungen:

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

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

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

RL M-V: Abkürzungen der RL:

0 ausgestorben bzw. verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

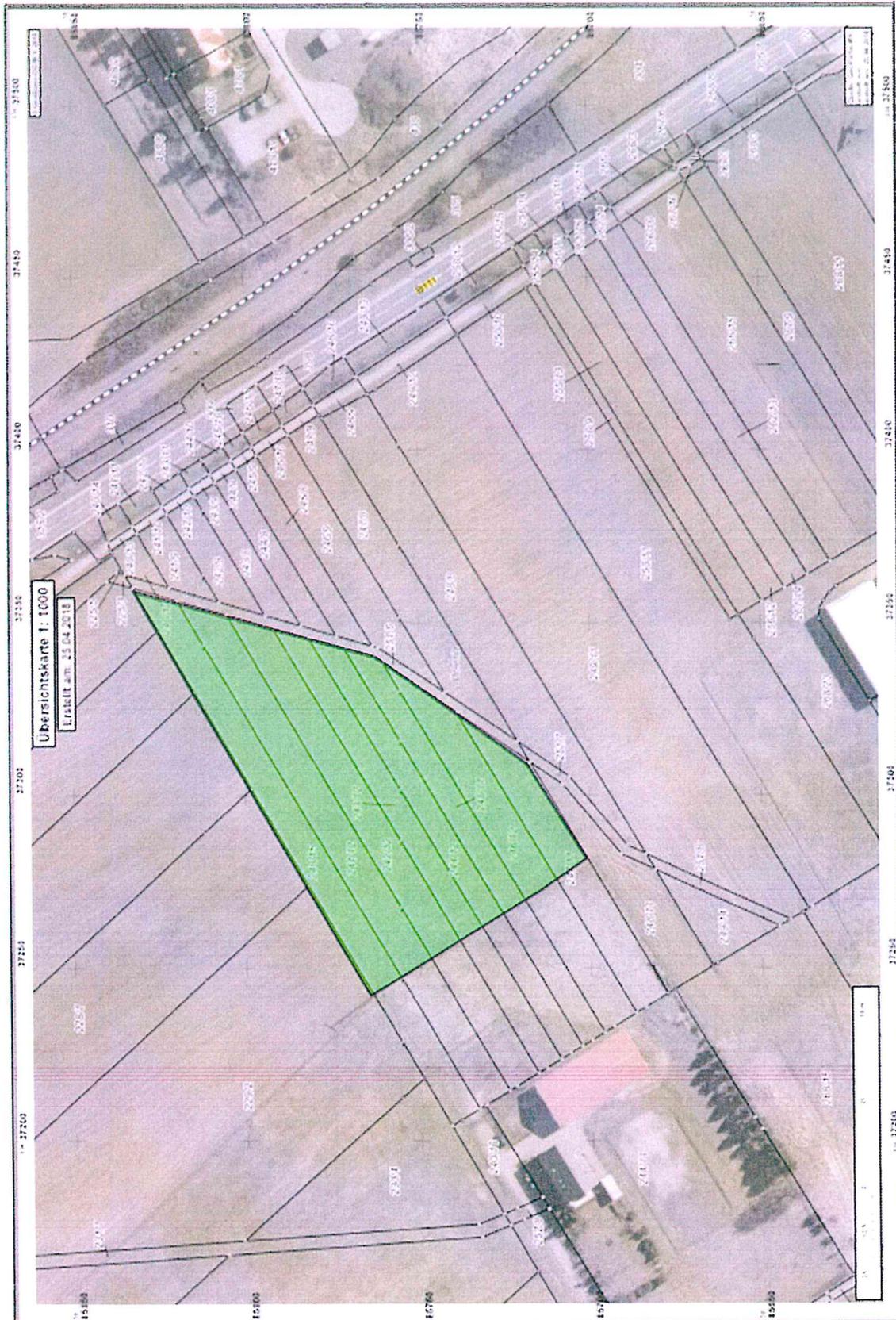
3 gefährdet

R extrem selten

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

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

**Anlage A2**



# 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“



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018**

**ENTWURFSFASSUNG VON 05-2018**

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

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

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

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

## **TEIL 2**

### **U MWELTBERICHT**

**mit Darstellung der Auswirkungen der Planung**

**1 - 41**

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass der Planaufstellung mit Begründung des Eigenbedarfs und der Standortwahl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planung      Realisie-      Reserven  
                  rungsstand

**A. rechtskräftige Bebauungspläne**

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

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

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

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

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

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

**B. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:**

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

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

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

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

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

**D. ehemaliger Bebauungsplan Nr. 1**

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 „Wohngebiet An den Kreischen“ wurde ein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist seit 22.01.2015 rechtskräftig. Zusätzliche Kapazitäten können durch Aufhebung der Satzung nicht prognostiziert werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 1 sind mit der vollständigen Umsetzung der mit den Festsetzungen eröffneten Bebauungsmöglichkeiten (ca. 36 WE) erreicht. Das Bebauungskonzept ist in Gänze umgesetzt. Die Grundstücke sind nunmehr dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet.

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

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

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

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

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

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

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

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat im Rahmen der Darstellung der Bestands-situation nachgewiesen, dass die Möglichkeiten zur Nachverdichtung ausgeschöpft sind. Mit der 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.

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

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

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass im Zeitraum 1994 - 2014 ein leichter Anstieg und bis 2017 eine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen ist. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen ist insbesondere auf die mit der Realisierung der neuen Wohngebiete (z. B. Bebauungsplangebiete Nr. 10 und Nr. 15 und im ehemaligen Bebauungsplangebiet Nr. 1) einhergehende dauerhafte Ansiedlung von Bürgern zurückzuführen.

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

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

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

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

- 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. Auch der Vorhabenträger des Bebauungsplangebietes Nr. 18 hat bereits diverse Ansiedlungsanfragen vorliegen.
- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet. Es handelt sich um Grundstücke, die unmittelbar an bestehende Wohngebietsstrukturen angrenzen.
- Es steht ein konkreter Vorhabenträger bereit, der auf eigene Kosten zeitnah die Baureifmachung der Grundstücke übernimmt und entsprechend dem konkreten Bedarf bemessene Grundstücke bereitstellt.
- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes hat die Gemeinde Seebad Ückeritz mit Beschluss vom 28.06.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" eingeleitet.

Mit gleichem Datum wurde der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz gefasst.

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

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

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

Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung des Baukonzeptes auszugehen.

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

### Größe des Plangebietes

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

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

### Eigentumsverhältnisse

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

Das Flurstück 430 gehörte der Usedomer Bäderbahn (UBB) und wurde von der Gemeinde Seebad Ückeritz im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages erworben, um die öffentliche Erschließung des Plangebietes 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 ruderalen Gebüsch 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 ruderales Vegetation. Auch hier haben sich aufgrund der zunehmenden Auflassung Gehölzinitiale und Brombeergebüsche entwickeln können. Als Baumbestände dominieren Kiefern und Ahorn. Die ruderales Krautschicht weist vorrangig Pflanzenarten mageren Standortes auf.

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

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

### Baugrundverhältnisse

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

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

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

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

### **1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan**

#### Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Gemäß Punkt 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.  
*„In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt“.*

*„In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.“ (Punkte 3.3(1) und (2) RREP VP)*

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

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

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
    - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
    - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
    - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
    - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.
  
  - Die naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die vorliegenden Planunterlagen eingestellt.
    - Landschaftsschutzgebiet  
Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
    - FFH- Vorprüfung  
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
    - Umweltbericht  
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in die Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.  
Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.
- Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der Begründung.**

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

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

- Gehölzschutz

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

- Artenschutz

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

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

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

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

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

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

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht parallel zum Bahndamm eine mindestens 1,50 m breite, 1,00 m hohe sowie mindestens 25,00 m lange Trockenmauer vor. Der Verlust der Bruthabitate der Feldlerche ist durch Ersatzlebensräume zu kompensieren. Hierzu sollen in den westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers gelegenen ackerbaulich genutzten Flächen zwei Lerchenfenster in der Größe von 20 m<sup>2</sup> 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

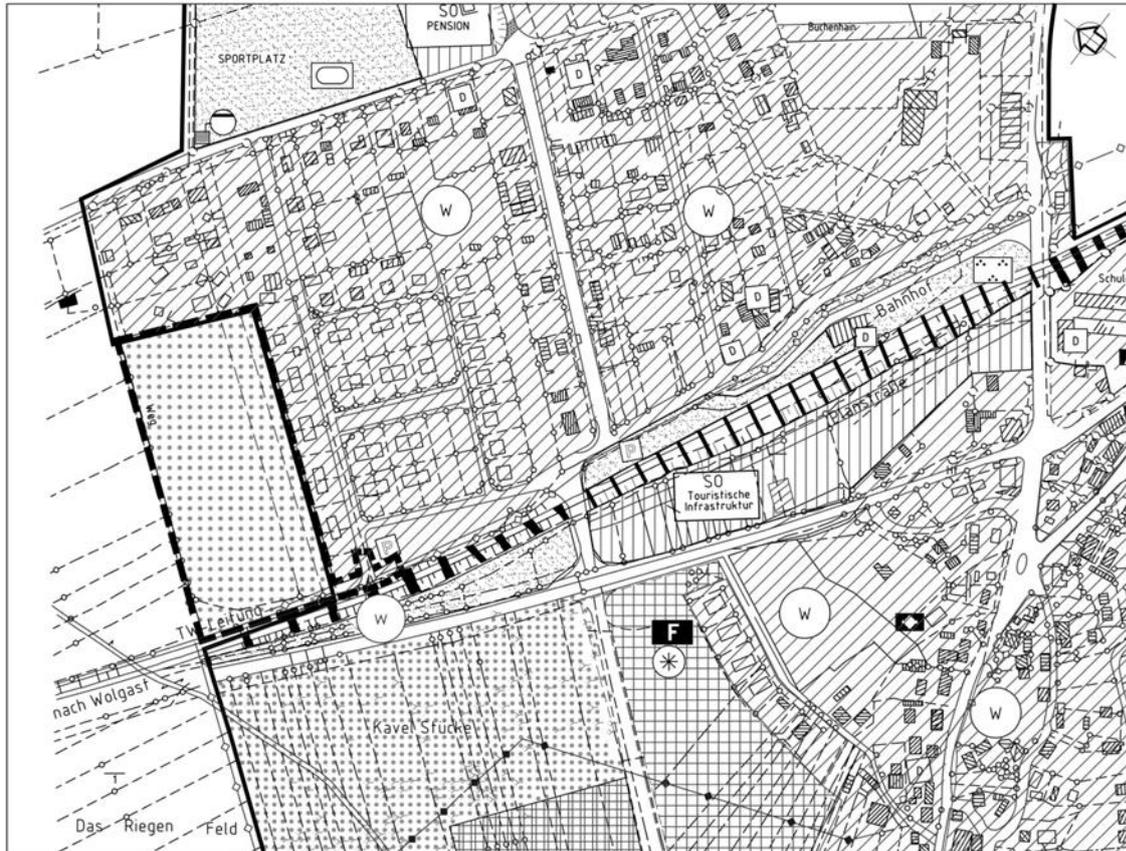
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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.

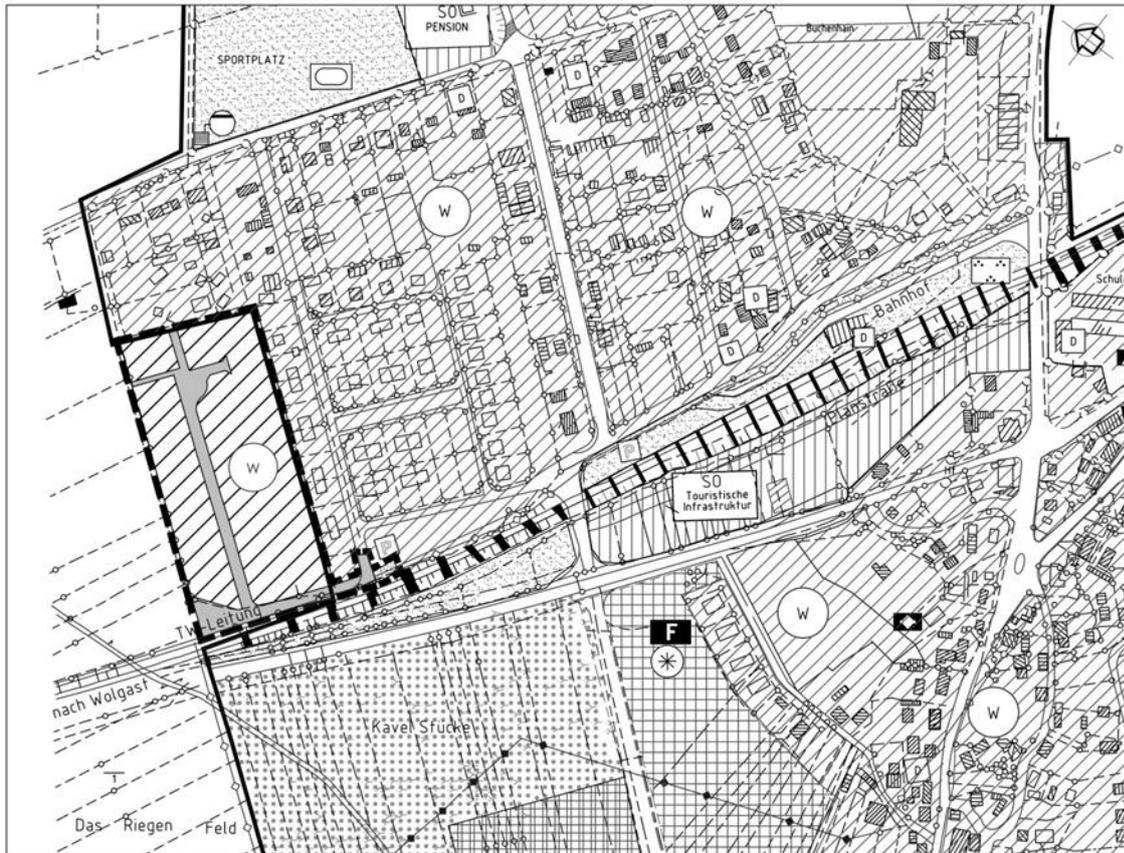
Die Gemeinde Seebad Ückeritz wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen. Hierzu hat die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz am 28.06.2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

## 1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

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

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

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

## Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am **26.06.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 24.08.2016 bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige vom 22.07.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wurde ein **Vorentwurf** mit Stand **von 05-2017**, bestehend aus Planzeichnung und Kurzbeschreibung einschl. Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, erstellt. Die Kapazität des Gebietes wurde mit 22 Wohneinheiten angegeben. Die Vorentwurfsunterlagen von 05-2017 wurden mit Anschreiben vom 22.05.2017 den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden die Entwurfsunterlagen erarbeitet. In dieser Planphase wurde deutlich, dass seit Einleitung des Planverfahrens 2016 aufgrund der gemeindlichen Entwicklung zusätzlich zu individuellem Wohnungsbau der Bedarf an 2 bis 4 Raum- Wohnungen und Mehrfamilienhäusern für generationsübergreifendes Wohnen stetig zugenommen hat. Daher hat sich die Gemeinde Seebad Ückeritz mit dem Vorschlag des Vorhabenträgers zur Ausweisung von Teilflächen des Plangebietes für Mehrfamilienhäuser auseinandergesetzt. In der Gemeindevertreterversammlung 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 soll durch Vorstellung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes und Darlegung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung erfolgen.
- Die Entwurfsunterlagen werden den Gremien der Gemeinde Seebad Ückeritz zur Beurteilung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Sie werden nach Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im „Usedomer Amtsblatt“ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und können im Internet eingesehen werden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Die Gemeinde Seebad Ückeritz schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Übernahme der aus dem Bebauungsplanverfahren resultierenden Folgekosten, u.a. für die Erschließung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.  
Tritt die im Parallelverfahren aufgestellte 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 18 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

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

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

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

*(1)*

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

*(2)*

*Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:*

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

*(3)*

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

*Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.*

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

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

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

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

Hierfür werden städtebauliche Gründe angeführt.

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

Hierzu gehören:

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

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

Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

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

Hierzu zählen

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

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

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

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

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

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

Das Konzept sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.

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

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

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

Das Plangebiet ist verkehrsseitig noch unerschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> eine Überbauung von maximal 240 m<sup>2</sup> durch Wohngebäude und weitere maximal 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

Baugebiet WA 2                      1.600 m<sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup> und 937 m<sup>2</sup> und für die im Baugebiet WA 2 geplanten Mehrfamilienhäuser Grundstücksgrößen zwischen 1.603 m<sup>2</sup> und 1.631 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

Je Wohngebäude ist jeweils maximal eine Dauerwohnung zulässig.

14 Grundstücke a 1 Wohneinheit

**14 Wohneinheiten**

#### **Baugebiet WA 2**

Mehrfamilienhäuser (Mindestgrundstücksgröße 1.600 m<sup>2</sup>)

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

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

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

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

(1)

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

#### Begründung:

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

(2)

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

#### Begründung:

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

#### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

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

(2)

Auf den Grundstückspartellen sind je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Begründung:

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

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

(3)

Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m<sup>2</sup> 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. Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. 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 Verkehrsgerauschemission innerhalb des Plangebietes wird maßgeblich durch die Straßenverkehrsgerausche der Bundesstraße 111 bestimmt. Im Tagzeitraum liegen die Straßenverkehrsbeurteilungspegel ca. 5-9 dB(A) oberhalb der Schienenverkehrsbeurteilungspegel. Nachts beträgt die einfache Differenz beider Beurteilungspegel ( $L_{r,STR} - L_{r,SCH}$ ) noch 1 bis 5 dB(A).

Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie, wie

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

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

(siehe Schalltechnisches Gutachten Punkt „8.1 Lärmschutzbauwerke“)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

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

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

*Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.*

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

*Daher werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:*

(1)

### **Grundrissgestaltung**

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

(2)

### **Passiver Schallschutz**

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

Die Festsetzungen beziehen sich auf das lauteste Geschoss.

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

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä. <sup>1)</sup>
		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

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

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

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

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

(3)

#### **Belüftung schutzbedürftiger Räume**

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

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

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

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgte die Darstellung der Lärmpegelbereiche II bis V gemäß Anlage Lageplan A 3.5 des Schalltechnischen Gutachtens mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV.

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

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

Nördlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

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

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

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

#### **2.2.1.1 Fassaden**

(1)

*Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:*

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

(2)

*Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.*

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

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

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

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

### **2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

*(1)*

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

*Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt maximal 49°.*

*(2)*

*Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform auszuführen.*

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

Der Gestaltungsrahmen ermöglicht eine moderne und individuelle Bebauung.

*(1)*

*Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:*

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

*(2)*

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

*(3)*

*Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dacheindeckungsart auszuführen.*

*(4)*

*Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sind unzulässig.*

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

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

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

Eindeckungen mit Rohr und Kunstrohr sollen nicht zugelassen werden.

Kunstrohr wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

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

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

### **2.2.1.3 Werbeanlagen**

(1)

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

(2)

*Sie dürfen nur*

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

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

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

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

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

### **2.2.2 Einfriedungen**

#### **(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

(1)

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

(2)

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

(1)

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

(2)

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

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

## **2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

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

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten festgestellt werden:

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

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

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

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

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

Für den Verlust des Brutquartiers für die Feldlerche ist die Anlage von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche einzuordnen. Die sich im Gemeindeeigentum befindenden Grundstücke befinden sich westlich der Bundesstraße in Richtung des Achterwassers.

Davon werden ca. 7.210 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 240/15, 241/12, 242/12, 243/12, 244/12, 245/11, 246/12, 247/11, 251/6 der Flur 2, Gemarkung Ückeritz.

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

Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme 1, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, durchzuführen. Dieses beinhaltet, dass die Funktionalität des Ersatzhabitates vor der Umsetzung der Baumaßnahme nachgewiesen werden muss. Mit der Gemeinde und den Pächtern der Ackerflächen sind hierzu erforderliche Abstimmungen zu treffen. Zur Sicherung der Umsetzung der CEF-Maßnahme wird eine Maßnahmenbeschreibung in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Als weitere CEF-Maßnahme (2) ist die Anlage einer ca. 2,5 m breiten, 25,0 m langen und 1,0 m hohen Trockenmauer umzusetzen. Die Trockenmauer soll entlang des Bahndammes westlich der öffentlichen Grünfläche, die als extensive Wiese auf einem mageren Standort entwickelt werden soll, eingeordnet werden. Die Maßnahme dient der Sicherung der Population der Zauneidechse in dem Plangebiet. Mit der Schaffung von Habitaten mit niedrig wachsenden Magerrasenvegetationen im Umfeld kann die Funktionalität der Maßnahme gesichert werden.

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 sind in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers jährlich zwei Lerchenfenster einzuordnen. Die Lerchenfenster sollen eine Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup> aufweisen, d.h. die Fläche ist von der Einsaat auszusparen. Der Standort der Lerchenfenster kann von Jahr zu Jahr gewechselt werden. Der Mindestabstand zum Feldrand hat 25 m, zu größeren Gehölzen sowie Gebäuden 50 m zu betragen. Die Lerchenfenster müssen vor Baubeginn nachgewiesen werden.

(5)

Westlich der Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese ist eine mindestens 1,5 m breite, 25,0 m lange und 1,0 m hohe Trockenmauer parallel zum Bahndamm zu errichten.

## 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 den Vorhabenträger zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

## 2.4.2 Küsten- und Hochwasserschutz

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

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

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

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

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

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

## 3.0 ERSCHLISSUNG

### 3.1 Verkehr

- Äußere Erschließung

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

Nördlich der Bundesstraße 111 verläuft die Trasse der Usedomer Bäderbahn.

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

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

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

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

- Innere Erschließung

#### Planstraße 1

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

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

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

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

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

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

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

Die Verkehrsflächen sind durch den Vorhabenträger 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 dem Vorhabenträger 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**

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes bereits abgefragt.

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung

„Insel Usedom“

(Bestandsauskunft vom 03.11.2016 und Stellungnahme vom 19.06.2017)

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

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

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

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

Im 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.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die trinkwasser- und für die abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 18 wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- **Regenentwässerung**

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

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

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

Wohngrundstücke:

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

Verkehrsflächen:

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

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

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

- **Löschwasserbereitstellung**

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

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

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

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

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

Die Kostentragung des Vorhabenträgers zur Erstellung des Löschwasserbrunnens wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde Seebad Ückeritz und Vorhabenträger verbindlich geregelt.

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

- **Elektroenergieversorgung**

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

Der Vorhabenträger hat rechtzeitig den Leistungsbedarf anzumelden.

Im Plangebiet selbst wurde kein Leitungsbestand angezeigt.

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

- **Gasversorgung**

Die HanseGas GmbH informierte mit Stellungnahme vom 04.09.2017, dass sich nördlich des Plangebietes eine Gashochdruckleitung in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH befindet.

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

Der 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.

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

*„Auflage:*

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

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.“*

- **Telekommunikation**

Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.09.2016 befinden sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

*Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bausträger 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 inhaltliche und kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers 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 m<sup>2</sup>**

---

davon

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

## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

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

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

### 5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

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

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

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

### 5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

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

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

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

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

### 5.3 Weitere Kompensationserfordernisse

Im südlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese vor. Es schließt sich daran entlang des Bahndammes eine Maßnahmenfläche an, die die Anlage einer Trockenmauer zur Sicherung der Zauneidechsenpopulationen vorsieht. Es handelt sich hierbei um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Derzeitig haben sich an den benannten Standorten ruderal Hochstauden sowie Gehölzinitiale entwickelt, die im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen und zur Sicherung der Funktionalität der CEF-Maßnahme entfernt werden. Der Verlust der ruderalen Hochstauden sowie einzelner 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** (Kompensationsflächenäquivalenten).

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

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

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

**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
<b>Ersatzpflanzungen</b>						<b>11 Bäume</b>

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wurde mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet. Da die Maßnahme im siedlungsnahen Bereich umgesetzt wird, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 berechnet.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

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

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

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

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

Die Verantwortlichkeit der Gemeinde 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 den Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

## 6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Landesbehörden

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

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

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

Die Hinweise sind durch den Vorhabenträger zu beachten und rechtzeitig vor Baubeginn ggfs. bestehende Pachtverträge aufzulösen.

### Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.06.2017)

- **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 Aufenthaltswirkung 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 den Vorhabenträger 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 nicht im Eigentum der Usedomer Bäderbahn stehen, so dass Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden können.

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

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

Seebad Ückeritz im Mai 2018

Der Bürgermeister

# Gemeinde Seebad Ückeritz

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

zum

### BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„Wohngebiet westlich des Wohngebietes  
An den Kreischen“



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018**

**ENTWURFSFASSUNG VON 05-2018**



## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG .....	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	3
2.1	METHODIK.....	3
2.1.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	4
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	5
2.1.3	Abschließende Gegenüberstellung .....	6
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN.....	7
3.1	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFES.....	7
3.1.1	Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache.....	7
3.1.2	Darstellung des Eingriffstatbestandes.....	14
3.1.3	Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen .....	16
3.1.4	Ermittlung der versiegelten Flächen .....	16
3.2	TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER EINGRIFFSERMITTLUNG DURCH BIOTOPVERLUSTE.....	17
3.3	KOMPENSATIONSERFORDERNIS DURCH BAUMVERLUSTE.....	22
3.4	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ....	25

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 28.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst. Parallel dazu erfolgte die Aufstellung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, da die Plangebietsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Mehrfamilienhäuser des Wohngebietes „An den Kreischen“. Es wird im Nordosten und Südosten von Wohnbebauungen, im Südwesten von dem Bahndamm der Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn sowie nordwestlich von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen begrenzt.

Das gesamte Plangebiet nimmt eine Fläche von 19.826 m<sup>2</sup> ein. Der Hauptteil des Plangebietes wird von Ackerflächen geprägt, für die kurzzeitig die intensive Bewirtschaftung unterbrochen wurde. Nunmehr haben sich auf der aufgelassenen Fläche Pflanzenarten ausprägen können, die Zeigerarten für den sandigen Standort sind. In Richtung des Wohngebietes „An den Kreischen“ haben sich im Hangbereich ruderal Hochstaudenfluren entwickelt, die zahlreiche Arten aufweisen, die für den sandigen und an Nährstoffen mageren Standort typisch sind. In diesen Vegetationsflächen kommen zudem Gehölze aus Ahorn und Kiefern zur Ausprägung. In Richtung der Wohnbebauungen wurden siedlungstypische Grünflächen angelegt, die eine Abgrenzung zu den ruderalen Vegetationen des Hangbereiches darstellen.

Der ruderale Vegetationsbestand erstreckt sich auch entlang des Bahndammes. In nördlicher Richtung schließt sich eine Gebüschfläche an, die neben Schlehen und Weiden auch Ahorn-Aufwuchs aufwies.

In das Plangebiet führt ein unversiegelter Weg hinein, der sich entlang der Ackerfläche erstreckt. In den nordöstlichen Teil des Plangebietes reicht eine Hoflage mit Einzelbaumbeständen aus Birken hinein. Diese Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf und unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope weist das Plangebiet nicht aus und sind auch im Kataster des Landes M-V nicht aufgeführt.

Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4(1) und § 4(2) BauNVO vor. Geplant ist auf 14 Grundstücken die Errichtung von insgesamt 14 maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit (WA1). In Verbindung mit der sich westlich an das Plangebiet anschließenden mehrgeschossigen Wohnbebauung soll

auf 4 Grundstücken die Errichtung von jeweils einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit jeweils 4 Wohneinheiten ermöglicht werden (WA2). Mit dieser geplanten Bebauung soll den Nachfragen nach Mietwohnungen und generationsübergreifendem Wohnen Rechnung getragen werden.

Die Gesamtkapazitäten des Plangebietes werden auf maximal 30 WE festgesetzt.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 ist nur für das Wohngebiet WA 1 zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu 60% erfolgen darf. Für die Wohngebietsflächen des WA 2 wird einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ausgeschlossen. Mit der Festlegung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke kann eine lockere Bebauung in dem geplanten Wohngebiet gesichert werden.

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

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

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind Verluste von sowohl ackerbaulich genutzten Flächen als auch von ruderalen Biotopen und Gehölzflächen zu erwarten. Auch die Fällung von geschützten Einzelbaumbeständen ist unvermeidbar. Die geplanten Bauungen sind mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

## **2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **2.1 Methodik**

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten. Die Eingriffe und Verluste von Einzelbaumbeständen wurden in einem separaten Kapitel bearbeitet.

Das Bauvorhaben wird in einem vorrangig von ackerbaulichen Nutzungen gekennzeichneten Areal umgesetzt. Es ergeben sich zudem Betroffenheiten für ruderal Vegetationen, die sich in den unbeanspruchten Bereichen entwickeln konnten, sowie für Siedlungsgehölze. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes generell nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Einbezogen werden in die Eingriffsbilanzierung alle im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotope. Ein Bestands- und Konfliktplan im Anhang verdeutlicht die zu erwartenden Biotopverluste und Eingriffszuordnungen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

## 2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

### 1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit und eine Einstufung nach Rote- Liste- Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotope wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ - „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 – 3,5	
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

### 2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter

Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt.

Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

### 3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller oben genannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Fläche des betroffenen Biototyps} \times \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)}$$

#### **2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

#### 1. Stufe Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biototyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist

dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit  $\geq 3$ )
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes
- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit  $\geq 3$  und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

## 2. Stufe Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

## 3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Kompensationsfläche} \times \text{Kompensationswertzahl} \times \text{Wirkungsfaktor} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Planung)}$$

### **2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent

der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

### **3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben**

#### **3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

##### **3.1.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache**

Die bei den Bestandserhebungen beschriebenen Vegetationsbestände wurden den Biotopen gemäß Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet und gemäß der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Werteinstufung vorgenommen. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt mittels der Tabelle 2 der Anlage 10, bei der die standörtliche Ausprägung sowie bereits vorhandene anthropogene Beeinträchtigungen in die Bewertung des Biotops eingehen.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

Der **Biotopbestand** im Plangeltungsbereich stellt sich hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen differenziert dar.

Der Hauptteil des Plangebietes wird von Ackerflächen geprägt. Die intensive Bewirtschaftung wurde zeitlich unterbrochen, so dass sich Pflanzenarten entwickeln konnten, die die sandigen Bodenverhältnisse tolerieren können. Neben verschiedenen Grasarten, wie *Deutsches Weidelgras* (*Lolium perenne*), *Einjähriges Rispengras* (*Poa annua*), *Gemeines Knautgras* (*Dactylis glomerata*), *Gemeine Quecke* (*Agropyron repens*), sowie restlichen Getreidebeständen an *Gerste* (*Hordeum vulgare*) wurden vereinzelt verschiedene Kräuter im Bestand erfasst.

Dieses waren: *Breit-Wegerich* (*Plantago major*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gänse-Fingerkraut* (*Potentilla anserina*), *Gemeines Leinkraut* (*Linaria vulgaris*), *Rauhhaar-Wicke* (*Vicia hirsuta*), *Kleiner Sauerampfer* (*Rumex acetosella*), *Graukresse* (*Berteroa incana*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene alba*), *Schutt-Kresse* (*Lepidium vulgare*), *Gemeines Leimkraut* (*Silene vulgaris*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Gewöhnlicher Beifuß* (*Artemisia vulgare*), *Gewöhnlicher Reiherschnabel* (*Erodium cicutarium*), *Gebräuchliche Ochsenzunge* (*Anchusa officinalis*) sowie

Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) u.a. Die vorgefundenen Pflanzenarten tolerieren die sandigen Standortverhältnisse.



Foto 1: Aufgrund der Standortbedingungen und der Nutzungen wurde der Hauptteil des Plangebietes als Sandacker kartiert. Die Nutzung wurde kurzzeitig ausgesetzt, so dass Zeigerarten für sandige und trockene Äcker zur Ausprägung kommen. Auf dem unteren Bild sind Hasen-Klee und Kleiner Sauerampfer zu sehen.



Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten und des vorgefundenen Arteninventars erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Sandacker (ACS)**. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V haben diese Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und werden mit der Wertstufe 1 bewertet. Aufgrund des vorgefundenen Arteninventars und der relativ hohen Artenvielfalt nach der

Auflassung der Flächen wurde eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne zur Kompensationswertzahl von 1,5 vorgenommen.

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

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



Foto 2: Entlang der Böschung in Richtung der Wohnbebauungen des Wohngebietes „An den Kreischen“ haben sich neben einzelnen Gehölzen ruderales Staudenfluren entwickelt. Hier dominieren Pflanzenarten im Bestand, die die sandigen Bodenstandorte bevorzugen.

Die ruderalen Staudenfluren sind aus naturschutzfachlicher Sicht von höherer Bedeutung und werden der Wertstufe 2,0 zugeteilt. Aufgrund des vorgefundenen Arteninventars und der besonderen Bedeutung der Biotopfläche als Trittsteinbiotop zwischen Siedlungsbereich und intensiver Ackerbewirtschaftung wird eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 2,5 vorgenommen.

Entlang des Bahndammes und in Weiterführung der ruderalen Staudenfluren an der südlichen Spitze des Plangebietes haben sich einzelne Gebüschflächen aus Weiden (*Salix spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Ahorn-Gehölzen (*Acer spec.*) entwickelt. Aufgrund der siedlungsnahen Lage wurden die Gehölze als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** kartiert.



Foto 3: Diese Gebüschfläche entlang des Bahndammes weist ein Arteninventar aus Weiden, Schlehen und Ahorn auf. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ergibt sich aus der besonderen Bedeutung der Gebüschfläche als Lebensraum in dem von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Raum.

Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird dem Biotoptyp eine Wertzahl von 1,0 zugeordnet. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Gebüsches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in dem ansonsten von ackerbaulichen Nutzungen geprägten Raum wird eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 vorgenommen.

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



Foto 4: Hier wurde der Hangbereich flächig mit der Zwergmispel (Cotoneaster dammeri) bepflanzt. Auch relativ anspruchslose Sträucher und Gehölze wurden für die Begrünung verwendet.

Die Siedlungsbiotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die artenreichen Zierrasenflächen wurden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0, die Beete und Rabatte mit einer Kompensationswertzahl von 0,5 bewertet.

In Richtung der Ackerflächen und zwischen dem Acker und dem Hangbereich zum Wohngebiet „An den Kreischen“ führt ein unbefestigter Weg. Aufgrund des sandigen Bodens sind die Verdichtungen begrenzt. Als Vegetation entwickeln sich zumeist ausdauernde Pflanzenarten und Arten, die den sandigen Standort und die Beanspruchungen tolerieren. Der Weg wurde als **Nicht- oder teilversigelter Wirtschaftsweg (OVU)** kartiert. Aufgrund der vorgefundenen Pflanzenarten wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,8 vorgenommen.



Foto 5: Dieser Wirtschaftsweg führt von der Straße „An den Kreischen“ in das Plangebiet hinein. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne zur Kompensationswertzahl von 0,8 ist mit dem vorgefundenen Vegetationsbestand und der Bedeutung als Lebensraum begründbar.

Der **Baumbestand** des Plangebietes wurde vermessen und in die Plandarstellung übernommen. Auf der Grundlage der nachgemessenen Stammumfänge wurde der Schutzstatus der Bäume ausgewiesen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Einzelbäume mit Stammumfängen ab 50 cm entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V. Die Bäume wurden mit einer Baumnummer versehen und in einer tabellarischen Liste mit baumspezifischen Parametern aufgeführt. Bäume, die nicht gesetzlich geschützt sind und sich innerhalb einer Gehölzfläche befinden, wurden Biotopkategorien zugeordnet. Die erforderliche Fällung dieser Bäume wurde als Biotopverlust gewertet und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Der folgenden Darstellung sind die Bewertungen für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Biotope zu entnehmen.

Code	Biotoptyp	Status <sup>1)</sup>	RF <sup>2)</sup>	RL <sup>3)</sup> BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl <sup>4)</sup>
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte			2/3	2,0	2,5
ACS	Sandacker			1	1,0	1,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1	-	1,0	1,5
PEG	Artenreicher Zierrasen	BWB	1	-	1,0	1,0
PEB	Beet/ Rabatte			-	0	0,5
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		-		-	0,8

<sup>1)</sup> §20 BWB – nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt/ besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop (nach LUNG 1999)

<sup>2)</sup> RF – Regenerationsfähigkeit nach Biotoptypenkatalog LUNG (1999)

<sup>3)</sup> RL Gefährdeter Biotoptypen Deutschlands (Riecken et al. 2006)

<sup>4)</sup> Biotopbewertung nach standörtlicher Ausprägung

### 3.1.2 Darstellung des Eingriffstatbestandes

#### Wohnbebauung auf den Parzellen 1 - 18

Die geplante Wohnbebauung bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Der Großteil der geplanten Wohnbebauung wird auf den Biotopflächen des **Sandackers (ACS)** umgesetzt, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung sind, jedoch innerhalb der Biotopwertspanne eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 erfahren haben. Die in den Hangbereich hineinführende Wohnbebauung bedingt zudem Verluste von **Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)**, die mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 bedacht wurden.

Mit der geplanten Bebauung sind zudem Verluste von Einzelbäumen zu erwarten, die dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen bzw. die gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bei Fällung durch Ersatzpflanzungen auszugleichen sind. Ein separates Kapitel befasst sich mit den Einzelbaumbeständen und der Kompensationspflicht bei Fällungen.

Die geplante Bebauung mit den Gebäuden der Wohnanlage bedingt einen vollständigen Verlust der benannten Biotoptypen und zusätzliche Versiegelungen von Böden, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Maßgebend war hierbei die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auf den Baugrundstücken, die die überbaubare Grundstücksfläche ausweist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine GRZ von 0,4 vor. Für die Wohngebietsflächen des WA 1 wird eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen u. ä. zugelassen, so dass 60% der Grundstücksflächen als Versiegelungen berechnet werden. Für das WA 2 wird eine Überschreitung der GRZ von 0,4 ausgeschlossen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt, so dass siedlungstypische Strukturen entstehen werden. Hier ist für Biotope mit einer Wertigkeit  $\geq 2$  von einem funktionalen Verlust auszugehen, da die Siedlungsbiotope eine maximale Wertigkeit von 1,0 haben. Dieser Funktionsverlust ist in die Bilanzierung des Eingriffs zusätzlich einzustellen.

Biotope mit einer Wertigkeit  $< 2$  werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht als Funktionsverluste bewertet.

#### Anlage der Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße An den Kreischen und eine neue Planstraße, die die Baugrundstücke anbindet. Die Anlage dieser Verkehrsfläche bedingt Verluste von **ruderalen Hochstaudenfluren** sowie

**Biotopflächen des Sandackers.** Weiterhin ist von einem Verlust von **Siedlungsgebüsch** auszugehen. Für den **unversiegelten Wirtschaftsweg** ergibt sich ein Biotopverlust mit Vollversiegelungen.

Der zur Erschließung der Parzellen 10 und 12 erforderliche Stichweg sowie der Gehweg in nördlicher Richtung, der an einen vorhandenen Weg anschließt, bedingen Verluste von **Ackerflächen**.

Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit Pflasterbelägen, so dass neben den Biotopverlusten vollständige Versiegelungen von Böden zu erwarten sind, die eine zusätzliche Kompensation erfordern.

#### Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese

Die Anlage der öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist mit dem Verlust von ruderalen Staudenfluren sowie Siedlungsgebüsch verbunden, die im Vergleich zu den Vegetationsflächen, die in Verbindung mit dem Spielplatz entstehen werden, von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Es ist von einem Funktionsverlust der **Ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** sowie der **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** auszugehen, da die Grünfläche nachfolgend extensive Wiesenflächen aufweist. Diese sind erforderlich, da an der westlichen Grenze entlang des Bahndammes eine Trockenmauer als Ersatzhabitat für Zauneidechsen errichtet werden soll. Für diese Tierarten sind besonnte und niedrigere Vegetationsflächen notwendig. Mit der Entfernung der ruderalen Vegetationen im Bereich der Trockenmauer ist ein Eingriff verbunden, der gleichfalls zu kompensieren ist.

#### Gemeinschaftsstellplatz für bewegliche Abfallbehälter

Für die rückwärtig der Planstraße 1 geplanten Grundstücke 10 und 12 sowie für die nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngrundstücke wird ein Gemeinschaftsstellplatz für bewegliche Abfallbehälter angrenzend an Planstraße 1 und Grundstück 9 ausgewiesen. Die Anlage dieses Gemeinschaftsstellplatzes bedingt Verluste des Sandackers (ACS) und Vollversiegelungen von Böden, die in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellen sind.

Der sich aus naturschutzfachlicher Sicht zu berechnende Kompensationsbedarf ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
----------------------------------	---	--	---	---

### **3.1.3 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen**

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

### **3.1.4 Ermittlung der versiegelten Flächen**

In der weiteren Berechnung des Kompensationserfordernisses wird bei der Vollversiegelung von Flächen durch die Überbauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen das Kompensationserfordernis um einen zusätzlichen Betrag von 0,5 erhöht.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,4 festgelegt. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die 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.“

Zum Zwecke einer gewünschten städtebaulichen Qualität und Wohnbaudichte dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 ausgewiesenen Anlagen bis zu 50 von Hundert nur auf den Grundstücken 1 bis 14 (WA 1) überschritten werden. Hier werden in die Berechnung der Versiegelungen und der damit verbundenen funktionalen Verluste von Böden 60% der Grundstücksfläche als versiegelbare Flächen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingehen. Für die Wohngebietsflächen des WA 2 ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 nicht zulässig.

### 3.2 Tabellarische Darstellung der Eingriffsermittlung durch Biotopverluste

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat für die geplanten **Bebauungen im Bereich der Parzellen 1 bis 18**. Der folgenden Tabelle sind die mit der Wohnbebauung verbundenen **Biotopbeseitigungen mit Flächenversiegelungen** zu entnehmen.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Wohnbebauungen WA 1 (GRZ = 0,4 zzgl. Überschreitung 50%)</b>				
Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung				
Parzelle 1 (776m <sup>2</sup> )				
ACS	466	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	698
Parzelle 2 (663m <sup>2</sup> )				
ACS	398	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	597
Parzelle 3 (664m <sup>2</sup> )				
ACS	398	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	598
Parzelle 4 (665m <sup>2</sup> )				
ACS	399	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	599
Parzelle 5 (694m <sup>2</sup> )				
ACS	416	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	625
Parzelle 6 (697m <sup>2</sup> )				
ACS	418	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	627
Parzelle 7 (673m <sup>2</sup> )				
ACS	404	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	606
Parzelle 8 (712m <sup>2</sup> )				
ACS	427	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	641
Parzelle 9 (611m <sup>2</sup> )				
ACS	353	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	529
OVU	14	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	13
Parzelle 10 (789m <sup>2</sup> )				
RHU	280	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	630
ACS	42	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	63
OVU	151	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	147
Parzelle 11 (545m <sup>2</sup> )				
ACS	327	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	491
Parzelle 12 (934m <sup>2</sup> )				
RHU	304	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	683
ACS	131	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	197
OVU	125	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	122

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Parzelle 13 (675m <sup>2</sup> )				
ACS	405	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	608
Parzelle 14 (916m <sup>2</sup> )				
RHU	268	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	602
ACS	172	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	257
OVU	110	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	108
<b>Ges.WA1</b>	<b>6.008</b>			<b>9.441</b>
<b>Wohnbebauungen WA 2 (GRZ = 0,4 keine Überschreitung zulässig)</b>				
Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung				
Parzelle 15 (1631m <sup>2</sup> )				
RHU	175	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	394
ACS	391	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	587
PEB	9	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	7
OVU	77	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	75
Parzelle 16 (1615m <sup>2</sup> )				
RHU	164	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	369
ACS	383	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	574
PEB	20	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	15
OVU	79	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	77
Parzelle 17 (1612m <sup>2</sup> )				
RHU	126	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	284
ACS	382	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	573
PEB	57	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	43
OVU	80	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	78
Parzelle 18 (1603m <sup>2</sup> )				
RHU	27	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	60
ACS	332	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	498
PHX	3	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	5
PEB	147	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	110
OVU	132	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	129
<b>Ges.WA2</b>	<b>2.584</b>			<b>3.878</b>
<b>Ges.</b>	<b>8.593</b>			<b>13.318</b>

Der folgenden Tabelle sind die mit der Wohnbebauung verbundenen **funktionalen Biotopverluste** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu entnehmen.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Wohnbauungen WA 1 (GRZ = 0,4 zzgl. Überschreitung 50%)</b>				
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Parzelle 10 (789m <sup>2</sup> )				
RHU	187	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	350
Parzelle 12 (934m <sup>2</sup> )				
RHU	202	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	380
Parzelle 14 (916m <sup>2</sup> )				
RHU	178	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	335
<b>Ges.WA1</b>	<b>568</b>			<b>1.064</b>
<b>Wohnbauungen WA 2 (GRZ = 0,4 keine Überschreitung zulässig)</b>				
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Parzelle 15 (1631m <sup>2</sup> )				
RHU	263	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	493
Parzelle 16 (1615m <sup>2</sup> )				
RHU	246	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	461
Parzelle 17 (1612m <sup>2</sup> )				
RHU	189	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	354
Parzelle 18 (1603m <sup>2</sup> )				
RHU	40	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	75
PHX	5	1,0	1,5 + 0,0 x 0,75	5
<b>Ges.WA2</b>	<b>743</b>			<b>1.389</b>
<b>Ges.</b>	<b>1.310</b>			<b>2.453</b>

Der Eingriff infolge der Anlage der öffentlichen **Verkehrsflächen**, der **öffentlichen Grünflächen** sowie **Maßnahmenflächen** stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Verkehrsflächen</b>				
Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung				
Planstraße 1 (2.512m <sup>2</sup> )				
RHU	233	2,0	2,5 + 0,5 x 0,75	524
ACS	1785	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	2678
PHX	300	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	450
PEG	47	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	53
OVU	147	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	143
Planstraße 2 (436m <sup>2</sup> )				
ACS	362	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	543
PHX	5	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	8
OVU	69	0,0	0,8 + 0,5 x 0,75	67
Stichweg (78m <sup>2</sup> )				
ACS	78	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	117
Gehweg (94m <sup>2</sup> )				
ACS	94	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	141
<b>Ges.Ver</b>	<b>3.120</b>			<b>4.723</b>
<b>Grünflächen / Maßnahmenflächen</b>				
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensive Wiese (148m <sup>2</sup> )				
RHU	118	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	221
PHX	30	0,0	0,5 + 0,0 x 0,75	11
Maßnahmenfläche Trockensteinmauer 75m <sup>2</sup> )				
RHU	75	2,0	2,5 + 0,0 x 0,75	141
<b>Ges.Grün</b>	<b>223</b>			<b>373</b>
<b>Nebenanlagen</b>				
Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung				
Gemeinschaftsstellplatz für bewegliche Abfallbehälter (8m <sup>2</sup> )				
ACS	8	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	12
<b>Ges.Neb.</b>	<b>8</b>			<b>12</b>
<b>Ges.</b>	<b>3.351</b>			<b>5.109</b>

Zusammenfassend stellt sich der Eingriff im Plangebiet wie folgt dar:

<b>Eingriffe</b>	<b>Kompensationsflächenbedarf (KFÄ/m²)</b>
<b>Wohnbebauung</b>	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	13.318
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.453
<b>Verkehrsflächen</b>	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	4.723
<b>Grünflächen, Maßnahmenflächen</b>	
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	373
<b>Nebenanlagen</b>	
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	12
<b>Gesamteingriff</b>	<b>20.880</b>

Der Gesamt-Kompensationsbedarf infolge der mit der Umsetzung der Planungen gemäß Bebauungsplan beträgt **20.880 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalente).

### 3.3 Kompensationserfordernis durch Baumverluste

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.



Foto 6: Diese Birke weist bereits massive Schäden im Stammbereich auf. Von der Schnittstelle reicht Fäulnis in das Stamminnere hinein, worauf auch die Rissbildungen hinweisen.

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
<b>Ersatzpflanzungen</b>						<b>11 Bäume</b>

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. folgende Festsetzungen getroffen:

#### **10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **(§ 9 (1) 25 a BauGB)**

(2)

*Auf den Grundstückspartellen sind je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm folgender Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

(3)

*Die Baumscheiben der Bäume haben eine offene Vegetationsfläche von 12m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.*

### **3.4 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. Die Ermittlung der Deckung des Kompensationsbedarfes erfolgt anhand einer analogen Formel und zeigt in einem Flächenäquivalent ebenfalls einen entsprechenden Wert auf.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient.

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf den Grundstückspartellen je 500 m<sup>2</sup> 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 Ausgleichsmaßnahme geht eine Kompensationswertzahl von 1,5 ein. Für die Bäume wurde ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wurde mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet. Da die Maßnahme im siedlungsnahen Bereich umgesetzt wird, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 berechnet.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensati- onswertzahl	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 innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger 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 Gemeinde 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 des Vorhabenträgers 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 den Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.*

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.



## KOHLLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik

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

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.21018 - 31.08.2018**

# Schalltechnisches Gutachten

## GP 1226/18

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

Auftraggeber : Peter + Petra Esser GbR  
Am Fuchsberg 3  
  
17483 Wolgast

Verantwortlich für die Bearbeitung der Aufgabe:

Dipl.-Ing. Jens Hahn

Rostock, 24. April 2018

Diese Unterlage enthält 43 Seiten inkl. Anlagen.



## Inhaltsverzeichnis

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

## Anlagen

### Anlage 1 - Emissionskennwerte Straßenverkehr

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

### Anlage 2 - Emissionskennwerte Schienenverkehr

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

### Anlage 3 - Lagepläne

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

### Anlage 4 - Einzelpunktberechnungsergebnisse

A4: Einzelpunktberechnungsergebnisse .....	35
--	----

### Anlage 5 – Fotodokumentation

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



## 1. AUFGABENSTELLUNG

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

## 2. BEURTEILUNGSMASSTÄBE

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

### 2.1 Orientierungswerte / Grenzwerte

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Grundsätzlich gilt:<sup>2</sup>

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

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

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

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

## 2.2 Beurteilungspegel

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

<sup>1</sup> BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88

<sup>2</sup> BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06



anderen Immissionsrichtwerten zu vergleichende Pegel.

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

## 2.3 Immissionsorte

### Lage der Immissionsorte

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

Sie befinden sich

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

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

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

### Höhe der Immissionsorte

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

## 2.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung im Planungsprozess

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

- die räumliche und bei gewerblichen Quellen auch zeitliche Gliederung des Plangebietes entsprechend dem Grad der Schutzbedürftigkeit der einzelnen Nutzungen;
- die Anordnung aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle oder Wall-Wand-kombination bzw. die Anordnung einer Zweckbebauung zum Schutz der nachgelagerten Bauflächen ;
- die Anordnung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite<sup>3</sup>);

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



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

### 3. Verwendete Unterlagen

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

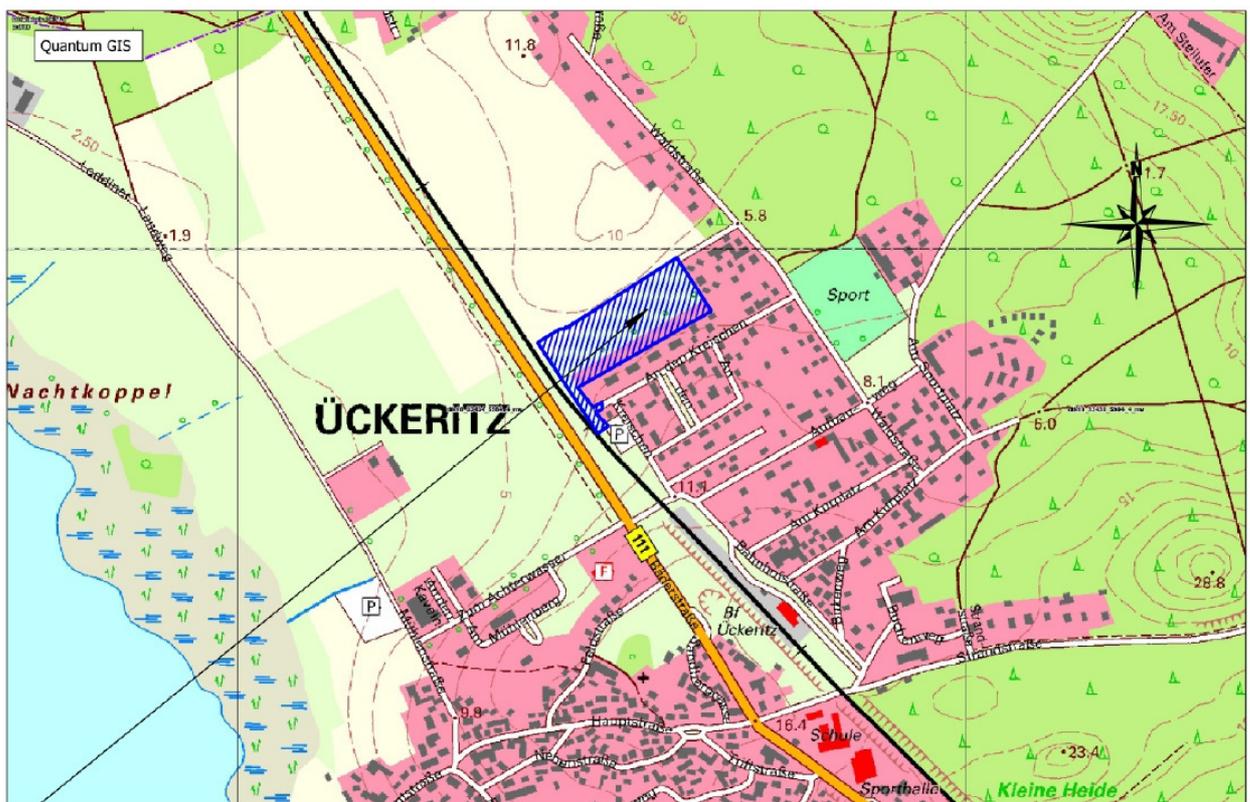
01	BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
02	DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
03	RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen
04	VTU-Straße	Email des SBA Neustrelitz vom 05.04.2018; Verkehrswerte Planfall 1 aus „Usedom – Verkehrsuntersuchung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

## 4. Angaben zu den örtlichen Gegebenheiten und zum Planvorhaben

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

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

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



Auszug aus [10]

## 5. Berechnungstechnische Grundlagen

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



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

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

## 6. Emissionskennwerte

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

Tabelle 6-1: Übersicht Emissionsquellen

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

### 6.1 Q1 – Straßenverkehr (B111)

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

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

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

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

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



Tab. 6-2 : Verkehrszahlen (alle Varianten)

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

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

## 6.2 Q2 –Bahnstrecke Ahlbeck - Stralsund

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

Die in Höhe des Plangebietes eingleisig geführte Bahnstrecke Ahlbeck-Stralsund verläuft ca. 8-10m südwestlich der nächstgelegenen B-Plangrenze. Das Gleisbett (Betonschwelle im Schotterbett) liegt ca. 5m über B-Plan-Geländeniveau. Die zul. Höchstgeschwindigkeit der Züge beträgt gemäß [06] 80km/h. Grundlage der Immissionsermittlung bilden die prognostischen Emissionskennwerte für das Planjahr 2030 [06].

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

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



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

Anmerkung:

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

## 7. Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutzmaßnahmen)

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

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

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

### Diskussion der Berechnungsergebnisse

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

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

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

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



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

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

## 8. Lärmschutzmaßnahmen

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

Aufgrund der ungünstigen Gelände- und Schallquellengeometrie, wie

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

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

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

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

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

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



Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

- das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung<sup>7</sup>,
- eine akustisch günstige Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzung auf die lärmabgewandte Seite) in Verbindung mit
- passiven Schallschutz

geschaffen werden.

## 8.2 Abrücken der Baugrenzen in nordöstlicher Richtung

Durch das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung können die ORW nicht unterschritten werden, da das gesamte Plangebiet im maßgebenden Nachtzeitraum von Orientierungswertüberschreitung betroffen ist. Ein Abrücken in östlicher Richtung um 140m<sup>8</sup> mit dem Ziel der Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV ist gleichfalls nicht zielführend, da damit ca. 50% der ursprünglichen Baufläche (Parzellen 1-5 und 15-18) nicht nutzbar wären.

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

## 8.3 Grundrissgestaltung (Lärmabgewandte Raumorientierung)

Es wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume soweit möglich den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

## 8.4 Passiver Schallschutz

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

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

<sup>7</sup> Durch das Abrücken der Baugrenzen in östlicher Richtung können die ORW nicht unterschritten werden, da das gesamte Plangebiet im maßgebenden Nachtzeitraum von Orientierungswertüberschreitung betroffen ist. Ein Abrücken in östlicher Richtung bis zur Einhaltung der Grenzwerte der 16.BImSchV würde ein Abrücken um ~140m bedeuten. Damit wären ca. 50% der ursprünglichen Baufläche (Parzellen 1-5 und 15-18) nicht nutzbar.

<sup>8</sup> bez. auf die westliche B-Plangrenze



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

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

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

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

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

## 9. Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan

Nachfolgend werden Vorschläge zur Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

### Grundrissgestaltung

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

### Passiver Schallschutz

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



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

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

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

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

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

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

#### Belüftung schutzbedürftiger Räume

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

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

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

#### Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der



Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ und die „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege - Schall 03 (2012)“ geführt werden.

## 10. Vorschlag für die Begründung

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der ungünstigen Gelände und Schallquellengeometrie, wie

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

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit nur durch

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

geschaffen werden.



## Akustisch günstige Grundrissgestaltung

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

## Passiver Schallschutz

In der Anlage A3.5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kohlen & Wendlandt GbR sind die Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II-V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf das lauteste Geschoss. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Abhängigkeit von der Raumart mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109:1989-11 gemäß nachfolgender Tabelle auszubilden:

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

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

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

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

## Belüftung schutzbedürftiger Räume

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



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

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

#### Schutz von Außenwohnbereichen

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



# Anlagen



# Anlage 1

Emissionskennwerte Straßenverkehr

# Emissionskennwerte Straßenverkehr (Planfall 2030)

## Anlage 1

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

Kohlen & Wendlandt  
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18



# Anlage 2

Emissionskennwerte Schienenverkehr

# Emissionskennwerte Schienenverkehr (Planfall 2030)

## Anlage 2

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

Kohlen & Wendland  
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18



# Anlage 3

Lagepläne



**Zeichenerklärung**

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

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

Projektnummer : GP 1226/18  
 Lageplan A3.1.1

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

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

**Schalltechnischer Lageplan**  
 Straßenverkehr  
 Isophonendarstellung Tag - DIN 18005  
 Einzelpunkt berechnungsergebnisse tags / nachts



**Zeichenerklärung**

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

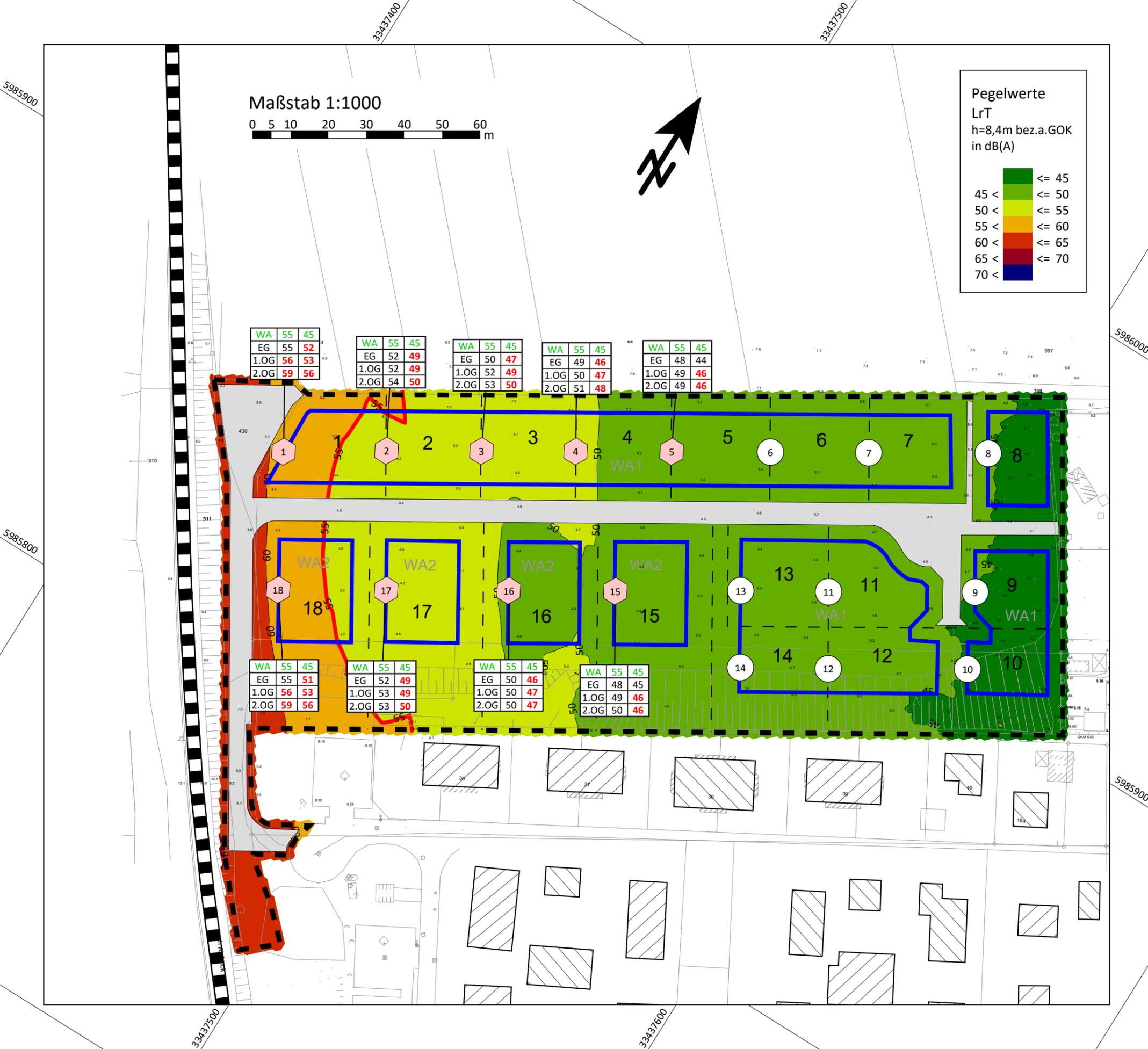
**Kohlen & Wendland**  
Applikationszentrum Akustik  
R-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock  
Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.1.2**

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

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

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



**Zeichenerklärung**

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

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

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.2.1**

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

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

**Schalltechnischer Lageplan**  
 Schienenverkehr  
 Isophonendarstellung Tag - DIN 18005  
 Einzelpunkt berechnungsergebnisse tags / nachts



**Zeichenerklärung**

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

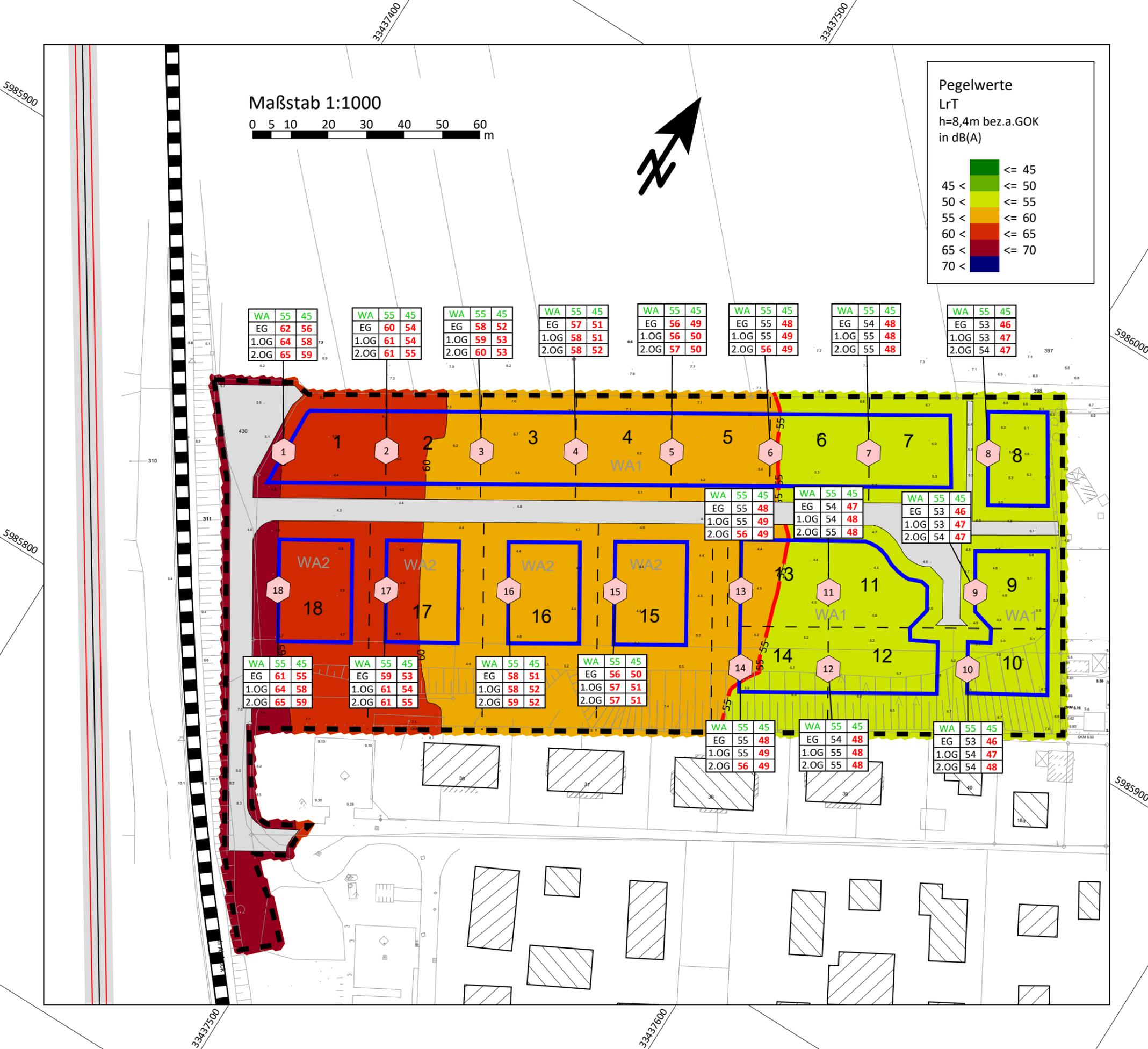
**Kohlen & Wendland**  
**Applikationszentrum Akustik**  
 R.-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock  
 Tel. (0381) 681 611

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.2.2**

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

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

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



### Zeichenerklärung

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



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

Projektnummer : GP 1226/18

**Lageplan A3.3.1**

---

Auftraggeber :

Peter+Petra Esser GbR  
Am Fuchsberg 3  
17438 Wolgast

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

---

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



**Zeichenerklärung**

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

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

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.3.2**

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

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

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



**Zeichenerklärung**

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

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

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.4.1**

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

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

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



**Zeichenerklärung**

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

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

Projektnummer : GP 1226/18  
**Lageplan A3.4.2**

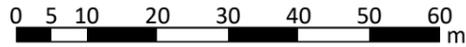
Auftraggeber :  
 Peter+Petra Esser GbR  
 Am Fuchsberg 3  
 17438 Wolgast

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

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



Maßstab 1:1000



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

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

**Zeichenerklärung**

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

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

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

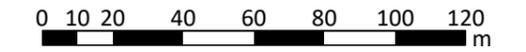
**Schalltechnischer Lageplan**  
 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109  
 Der maßgebliche Außenlärmpegel La wurde auf der Grundlage des Verkehrslärmbeurteilungspegels LrN im Nachtzeitraum wie folgt bestimmt:  
 La = LrN + 13 dB(A).



### Zeichenerklärung

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

Maßstab 1:2000



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



# Anlage 4

## Einzelpunktberechnungsergebnisse

## Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

## Anlage 4

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

Kohlen & Wendlandt  
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18

## Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

## Anlage 4

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

Kohlen & Wendlandt  
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18

## Berechnungsergebnisse (ohne Lärmschutz)

**Anlage 4**

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

Kohlen & Wendlandt  
Applikationszentrum Akustik

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

GP 1226/18



# Anlage 5

Fotodokumentation

1 B111



2 B111



3

B111



4

B111



5

Bahntrasse



6

Bahntrasse



7 Plangebiet



8 An den Kreischen 33-36



9

Bahnlinie (MP2)



10

Plangebiet



# GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG – VORPOMMERN

## Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

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

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18**

**„Wohngebiet westlich des Wohngebietes**

**An den Kreischen“**



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018**

**ENTWURFSFASSUNG VON 05-2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1.1	Angaben des Standortes .....	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.3	Bedarf an Grund und Boden.....	4
<b>2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Baugesetzbuch .....	4
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V .....	5
2.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	5
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	6
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
3.1	Schutzgut Mensch .....	7
3.2	Schutzgut Boden.....	8
3.3	Schutzgut Wasser .....	9
3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	10
3.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	11
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	12
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna.....	12
3.8	Biologische Vielfalt.....	16
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES .....</b>	<b>18</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	18
4.1.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch.....	18
4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	22
4.1.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....	23
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....	25
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....	25
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.. .....	26
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	27
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt .....	33
4.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen .....	33
4.1.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	34

4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
<b>5</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>43</b>

## **1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1 Angaben des Standortes**

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

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

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 19.826 m<sup>2</sup>. Es wird hauptsächlich von ackerbaulich genutzten Flächen gekennzeichnet. Im Feldblockkataster des Landes M-V werden die Plangebietsflächen als Acker ausgewiesen. Nach einer zwischenzeitlichen Unterbrechung der landwirtschaftlichen Nutzung haben sich hauptsächlich Pflanzenarten ausgeprägt, die für den sandigen Standort üblich sind. Daneben sind Restarten der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, wie Gerste, im Bestand vorgefunden worden.

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

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

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

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

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

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

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

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

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes kann gesichert werden.

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

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

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

### 2.1 Baugesetzbuch

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

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

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

## 2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

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

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

## 2.3 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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

Gemäß dem RREP VP liegt das Gemeindegebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von

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

## **2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

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

## **2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen**

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

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

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

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

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

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der

Naturhaushaltfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

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

#### Wohnen/ Wohnumfeld

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

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

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

#### Erholung und Freizeit

Die Gemeinde Ückeritz befindet sich in einer reizvollen Lage zwischen Achterwasser und Ostsee. Speziell der Wechsel von Steil- und Flachküsten sowie die ausgeprägten Wald- und Wiesenflächen unterstreichen den naturnahen Charakter dieser Landschaft. In Richtung des Achterwassers ergeben sich malerische Aussichten.

Damit hat das Gemeindegebiet eine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Entsprechend dem RREP Vorpommern gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten. Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusschwerpunktraum.

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

Das Gemeindegebiet ist durch Radfern- und Wanderwege erschlossen.

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

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

### **3.2 Schutzgut Boden**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

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

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

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

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

#### **Oberflächenwasser**

In den Plangeltungsbereich wurden keine Oberflächenwasser angetroffen.

#### **Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

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

### **Hochwasserschutz**

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

### **Gewässerschutz**

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

## **3.4 Schutzgut Klima und Luft**

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

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

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

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

Im Wirkungsbereich des Vorhabens und im Plangebiet selbst sind insbesondere Ackerflächen als Offenlandbereiche von besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Ackerflächen haben jedoch im abgeernteten Zustand eher klimabelastende Auswirkungen. Am Tag ist ein Aufheizen der Ackerflächen zu verzeichnen, in der Nacht ergeben sich deutliche Abkühlungen. Die Ackerflächen

des Plangebietes wurden zeitlich aus der Nutzung genommen, so dass sich ganzjährig Pflanzenbestände entwickeln konnten. Sowohl die Ackerflächen als auch die ruderalen Hochstaudenflächen und Gebüschflächen übernehmen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion.

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

### **3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

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

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

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

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

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

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

### **3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

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

### **3.7 Schutzgut Flora/ Fauna**

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

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

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

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

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

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

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

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

*Beifuß* (*Artemisia vulgare*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gewöhnliche Schafgarbe* (*Achillea millefolium*) u.a..

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

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

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

Die Siedlungsbiotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.



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

In Richtung der Ackerflächen und zwischen dem Acker und dem Hangbereich zum Wohngebiet „An den Kreischen“ führt ein unbefestigter Weg. Aufgrund des sandigen Bodens sind die Verdichtungen begrenzt. Als Vegetationen entwickeln sich zumeist ausdauernde Pflanzenarten und Arten, die den sandigen Standort und die Beanspruchungen tolerieren. Der Weg wurde als **Nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** kartiert.

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

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

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

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

Im Plangebiet gelangen in den Böschungsbereichen nahe dem Bahndamm und zur vorhandenen Wohnbebauung Sichtbeobachtungen der **Zauneidechse**.

**Wechselkröten** wurden nicht vorgefunden. Potentielle Vorkommen dieser Art sind jedoch aufgrund der Habitatausstattung möglich.

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

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

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

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

### 3.8 Biologische Vielfalt

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

Im Zuge der natürlichen Sukzession durch eine jahrelange Auflassung haben sich an dem siedlungsnahen Standort ruderales Hochstaudenfluren entwickeln können. Sie sind, auch im Zusammenwirken mit den Siedlungsgebüsch, für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert. Insbesondere zahlreiche Insekten- und Vogelarten

finden in den Vegetationen Nahrungshabitate und Versteckmöglichkeiten. Die Biotope haben insbesondere in dem von ackerbaulichen und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Raum eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt.

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

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

## **4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

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

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

#### **4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden**

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

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

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

In der Gesamtheit sind Neuversiegelungen von Böden im Bereich der geplanten Wohnbebauungen in einer Größenordnung von ca. 8.593 m<sup>2</sup> zu erwarten. Die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt Versiegelungen in einer Größe von 3.120 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Versiegelungen durch die Anlage des Gemeinschaftsstellplatzes für bewegliche Abfallbehälter (8 m<sup>2</sup>). Damit ergeben sich für den Plangeltungsbereich Neuversiegelungen von **11.127 m<sup>2</sup>**.

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

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

### **4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

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

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

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

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

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

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet kommen keine Oberflächenwasser vor.

### **Trinkwasserschutz**

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

### **Hochwasserschutz**

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

### **Gewässerschutz**

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

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

#### **4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft**

Mit der geplanten Wohnbebauung, den Nebenanlagen und zugehörigen Verkehrsflächen sind großflächige Versiegelungen bisher unbeanspruchter Böden und Vegetationen gegeben. Die Versiegelungen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der zulässigen überbaubaren Fläche 11.721 m<sup>2</sup> betragen.

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

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

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

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

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

#### **4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna**

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

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt sind für die Fällung der 10 Einzelbäume **11 Ersatzpflanzungen** nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Baumes gemäß vorgeschlagener Artenauswahl vor. Insgesamt können damit auf den Parzellen **26 Baumpflanzungen** realisiert werden.

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

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

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

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

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf den Grundstücksparzellen je 500 m<sup>2</sup> ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den sich daraus ergebenden 26 Pflanzgeboten können **15 Baumpflanzungen** als Ausgleichsmaßnahmen bilanziert werden. 11 Baumpflanzungen sind dem Ersatzerfordernis infolge Baumfällungen zuzuordnen.

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

Entlang des Bahndammes soll im Anschluss an eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiese auf einer Länge von 25 m eine **Trockenmauer** errichtet werden. Die Mauer soll eine Breite von mindestens 1,0 m und eine Höhe von 1,0 m haben. Die umgebenden Vegetationsflächen sollen den Habitatansprüchen niedrig wachsende Vegetationen aufweisen. Die Anlage der Trockenmauer dient der Sicherung der Zauneidechsenpopulationen des Plangebietes und ist als CEF-Maßnahme ausgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahme erfordert eine Strukturänderung und damit einen funktionalen Verlust der ruderalen Staudenfluren, die als Eingriff in die Bilanzierung eingestellt wurde. Die CEF-Maßnahme in der Größenordnung von 75 m<sup>2</sup> erbringt einen Ausgleich in Höhe von **75 KFÄ**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den Verlust des Brutquartiers für die Feldlerche ist die Anlage von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche einzuordnen. Die sich im Gemeindeeigentum befindenden Grundstücke befinden sich westlich der

Bundesstraße in Richtung des Achterwassers. Davon werden ca. 7.210 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 240/15, 241/12, 242/12, 243/12, 244/12, 245/11, 246/12, 247/11, 251/6 der Flur 2, Gemarkung Ückeritz.

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

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

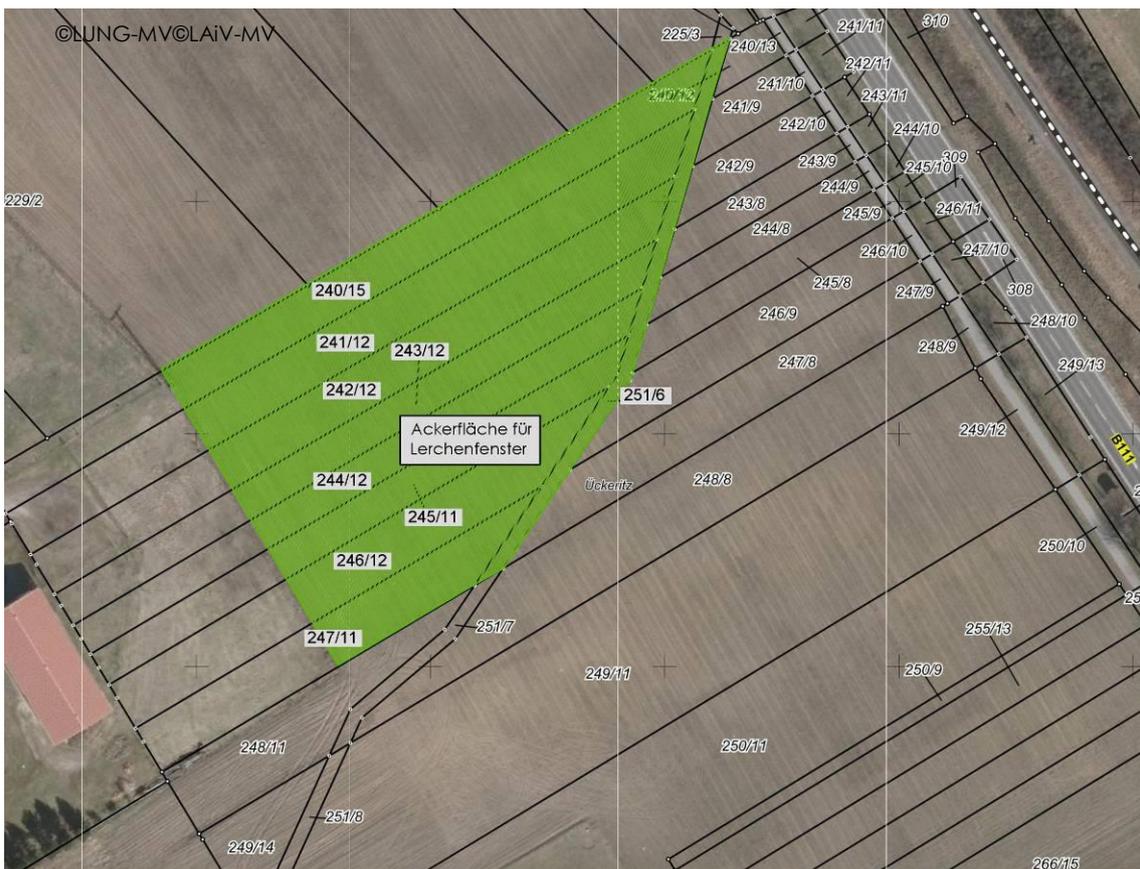


Abb. 1: Standort der Ackerflächen, in die zwei Lerchenfenster eingeordnet werden sollen.

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

#### **4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt**

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

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

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

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

#### **4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

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

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen und Teilversiegelungen in Bereichen der geplanten Bauungen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Flora/ Fauna,

Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt werden erkennbar, aber nicht erheblich sein.

#### **4.1.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

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

#### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bleiben. Die Ruderalisierung der Vegetationen sowie der Gehölzflächen wird weiter fortschreiten und eine zunehmende Verbuschung insbesondere des Hangbereiches in Richtung der Wohngebäude des Wohngebietes An den Kreischen eintreten. Aufgrund der Nähe der aufgelassenen Vegetations- und Gehölzbestände zum Siedlungsbereich wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität maßgeblich gemindert.

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ist eine zunehmende Ruderalisierung positiv zu werten, da Lebensräume gesichert und entwickelt werden und eine hohe Artenvielfalt in den ruderalen Staudenfluren zu erwarten ist.

### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte im Plangebiet sind die Eingriffe in den ruderalisierten und von Gehölzaufwuchs gekennzeichneten Vegetationsbestand nicht vermeidbar. Auch der Erhalt von einzelnen Gehölzen ist nicht realisierbar, da die Bebaubarkeit der Grundstücke unter Beachtung der Abstandsflächen zu den Bäumen nicht gegeben ist, ohne dass Schäden bei den Bäumen auftreten. Die Abstandsflächen resultieren aus dem annehmbaren Wurzelbereich der Bäume, der sich aus der

Kronentraufe zuzüglich 1,5 m ergibt. Zudem wurde insbesondere bei dem Birkenbestand festgestellt, dass die Bäume bereits Schädigungen und Vitalitätsbeeinträchtigungen aufweisen und die Verkehrssicherheit der Bäume nicht gewährleistet werden kann. Eine Fällung der Bäume ist unumgänglich.

Für den Plangeltungsbereich können folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben.
- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze. Damit werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert. Das Regenwasser auf den Privatgrundstücken kann in den Untergrund versickert bzw. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen Zufahrten zu beschränken. Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen zu treffen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten (Grundwassermanagement). Möglich ist auch die vegetationschonende jahreszeitliche Festlegung der Bauzeiten (Vegetationsruhe).
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Diese Maßnahmen sind insbesondere aufgrund der im Plangebiet existierenden Grundwasserflurabstände, der sandigen Bodenverhältnisse und des sich daraus ergebenden geringen Schutzes des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen erforderlich.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von

Restbaustoffen u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme sind zu gewährleisten.

- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.
- Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten bei Tieren, insbesondere Säugetieren, Amphibien und Vogelarten, zu berücksichtigen. Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) umzusetzen.
- Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sieht als Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und der Erhaltung der Zauneidechsen-Populationen (CEF-Maßnahme) die Errichtung einer Trockenmauer im Bereich des Bahndammes vor. Die hochwachsenden ruderalen Staudenfluren und Gehölzflächen sind zu entfernen, um eine Besonnung zu erreichen. Im Umfeld ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche vorgesehen, die vorrangig niedrig wachsende Vegetationen aufweist. Der Standort ist auszuhagern und vor der Entwicklung der Wiesenfläche humoser Oberboden zu entfernen, um die Ausprägung von Magerrasenvegetationen zu fördern.
- Als weitere CEF-Maßnahme ist die Anlage von Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers vorgesehen. Durch diese Maßnahmen können Ersatz-Brutplätze für die im Untersuchungsraum vorkommende Feldlerche geschaffen werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Für die Außenbeleuchtungen werden umweltfreundliche Beleuchtungssysteme (Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, LED- Leuchten) empfohlen.
- Eine energieoptimierte Bauweise sowie umweltfreundliche Infrastruktur (u. a. Energieversorgung) sind anzustreben.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Aufgrund der Funktionalität und technologischer Erfordernisse kann der Ausgleich im Plangeltungsbereich nicht

vollständig erbracht werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die finanzielle Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Roter See II“ auf der Insel Rügen, welches sich in derselben Landschaftszone befindet, in der der Eingriff erfolgt. Damit sind die Kriterien erfüllt, die eine Nutzung des Ökokontos möglich machen.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planvorhaben wird in Ergänzung bereits vorhandener Wohnbebauungen und Siedlungsstrukturen umgesetzt. Durch einen Gestaltungskatalog, der sich an die Wohngebietsstruktur des sich anschließenden Wohngebietes An den Kreischen orientiert, erfolgt eine harmonische Anbindung an die gewachsene Ortsstruktur.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 18 wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz beschlossen. Diese Änderung beinhaltet die Umwidmung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB in Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO.

Im Gemeindegebiet wurden seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes bestehende Baulücken geschlossen und auf der Grundlage von Bebauungsplänen Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau geschaffen. Die planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten sind weitestgehend ausgeschöpft (siehe Begründung zum Nachweis des gemeindlichen Eigenbedarfs). Mit der geplanten Wohnbebauung soll den steigenden Nachfragen von Bürgern der Gemeinde und des Umlandes zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau und für Mietwohnungen Rechnung getragen werden. Der Standort für das geplante Wohngebiet wurde aus folgenden Gründen favorisiert:

- Der Standort ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet, da er unmittelbar an eine bestehende Wohngebietsstruktur anschließt.
- Der Standort ist aus naturräumlicher Sicht für eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild als geeignet zu werten.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes. Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop aus.

- Der Standort zeichnet sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schule, Kindergarten, medizinischen Einrichtungen, Sportplatz u.a. aus.
- Die Erschließung kann verkehrs- und medienseitig über die Straße *An den Kreischen* gesichert werden, so dass durch Erweiterung der vorhandenen Netze mit durchschnittlichen Erschließungsaufwendungen zu rechnen ist.

Damit sind keine alternativen Standorte in der Diskussion.

## **7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in der aktuellen Fassung. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potentiell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmenvoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der

Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

## 8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Ückeritz. Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, deren Umsetzung und Funktionalität zu prüfen sind.

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen.	BA, EP, NK 1, NK5	Gemeinde Ückeritz	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der konfliktmindernden Maßnahmen zum Artenschutz, diese beinhalten den Ausschluss von biotopverändernden Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung zu Brutzeiten von Vögeln, speziell der Feldlerche. Ggf. sind die Planflächen für Bodenbrüter dahingehend zu verändern, dass sie nicht zur Brut zur Verfügung stehen.	BF	Gemeinde Ückeritz	Begehung, Aktennotiz
Kontrolle der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Errichtung einer Trockenmauer (CEF-Maßnahme) im Nahbereich zum Bahndamm	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Anlage einer extensiven Wiese im Anschluss an die Trockenmauer (öffentliche Grünfläche) gemäß den Festsetzungen des B-Planes. Der Standort ist auszuhagern, um niedrig wachsende Magerrasenvegetationen zu entwickeln.	vM	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme
Nachweis der Einordnung der Lerchenfenster in die benannten ackerbaulich genutzten Flächen sowie ihrer Funktionalität	vM, NK1	Gemeinde Ückeritz	Protokoll zur Abnahme

BF.....Baufreimachung

vM.....vorgezogene Maßnahme

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle,

NK 2-8...Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

## 9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat am 26.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 19.826 m<sup>2</sup>. Er betrifft einen Bereich, der an die vorhandene Siedlungsstruktur mit Wohnbebauungen anschließt und derzeit von bewirtschafteten Ackerflächen und aufgelassenen Vegetations- und Gehölzflächen gekennzeichnet ist.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Flora und Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planung zu Beeinträchtigungen führen können. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen und dem Kriterium Schutzgut **Mensch** nicht ausgeschlossen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der in einem Schalltechnischen Gutachten berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für das sich südöstlich des Plangebietes befindende Wohngebiet An den Kreischen ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Befindlichkeiten.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat.

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Plangebiet Zauneidechse und Wechselkröte gesichtet bzw. vermutet werden. Die Feldlerche wurde beim Aufsteigen und Singflug beobachtet. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Plangeltungsbereich entlang des Bahndammes sowie die jährliche Einordnung von zwei Lerchenfenstern in ackerbaulich genutzte Flächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers.

Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten Bauwerken und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Das Regenwasser kann auf den Privatgrundstücken versickert oder zur Begrünung der Grünflächen genutzt werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und außerhalb **hochwassergefährdeter Bereiche**.

Mit der geplanten Bebauung und dem Verlust von klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem

Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Achterwassers können Beeinträchtigungen für das **Klima** jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von ortsprägenden Gehölzen und Gebüsch verbunden, die zum Teil im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden sind. Veränderungen des **Landschaftsbildes** im Zuge der Umsetzung der Planungen können nicht ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen auf den Wohngrundstücken werden Auswirkungen auf die **Biologische Vielfalt** des Plangebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

## 10 Quellenverzeichnis

**BERG, J. (2017):** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz. 27 S.

**HAHN, J. (2018):** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz, Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik.

**Erdbaulabor Anne-Kathrin Hinrichs (2017):** Geotechnischer Bericht Bebauungsplangebiet Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999/ Heft 3, 164 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013):** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005):** Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern:** Datendokumentation zu Geofachdaten für das Gemeindegebiet Ückeritz von Oktober 2016

**ROTHMALER (2011):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

**ROTHMALER (2013):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

### Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V  
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>



# Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Bestands- und Konfliktplan M 1:500



## LEGENDE

### BESTAND

- 10. Staudensäume, Ruderalfuren und Trittrasen (R)
- 10.1 Staudensaum und Ruderalfur (RH)
- 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- 12. Acker- und Erwerbsgartenbaubiotop (A)
- 12.1 Acker (AC)
- 12.1.1 Sandacker
- 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)
- 13.2 Siedlungsgebüsch /-hecke (PH)
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- 13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)
- 13.3.1 Artenreicher Zierrasen
- 13.3.3 Beet / Rabatte
- 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
- 14.7 Verkehrsfläche (OV)
- 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

### Sonstige Vegetationsbestände

#### Baumbestand

- Einzelbaumbestand mit Baumnummer gemäß Baumtabelle
- gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum

### KONFLIKTDARSTELLUNG

- Baumfällungen mit Baumnummern
- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch geplante Wohnbebauungen (GRZ max. 0,6) schematische Darstellung des Eingriffs innerhalb der Baugrenzen
- Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust im Bereich der geplanten Wohnbebauungen
- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Verkehrsflächen
- Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust im Bereich der geplanten Grünflächen

### BAUMTABELLE

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-h 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
<b>Ersatzpflanzungen</b>						<b>11 Bäume</b>

Entwurf:	05-2018	Schipp	Lange	Maßstab: 1 : 500
Planungsphase:	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Blattbezeichnung: Bestands- und Konfliktplan				
Projekt: <b>Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Seebad Ückeritz</b>				
Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Strandsstraße 1a, 17449 Irsenhede Tel. (038371)240-0, Fax (038371)24026 Bodenstraße 15, 18439 Stralsund Tel. (03831)298783, Fax. (03831)298784				



## **AUSLEGUNGSEXEMPLAR 30.07.2018 - 31.08.2018**

### **Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Seebad Ückeritz „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“**

#### **Entwurfssfassung von 05-2018**

Nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 12.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 22.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstehungnahmen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 23.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 19.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
- Freiwillige Feuerwehr Ückeritz (Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

## - Die Amtsleiterin -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8  
Telefon 03834 514939-0/ Fax 03834 514939-70  
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

10	AMT	BM	EB
20	Amt Usedom-Süd		zK
30	31. Aug. 2016		zdA
60	EINGANG		RS
		SKONTO	



Gemeinde Ückeritz  
über Amt Usedom-Süd / Bauamt  
Markt 7  
17406 Usedom

Bearbeiter: Herr Szponik  
Telefon: 03834 514939 22  
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de  
AZ: 100 / 506.2.75.135.1 / 247/94  
100 / 506.2.75.135.2 / 182/16  
Datum: 29.08.2016

Ihr Zeichen

Ihre Schreiben vom  
22.07.2016

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

### 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 01.08.2016)

Hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeigen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes (1,6 ha) für 22 Wohneinheiten geschaffen werden.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt die Gemeinde Ückeritz in einem Tourismusschwerpunktraum und nimmt eine Funktion als Touristischer Siedlungsschwerpunkt (3.3 (3) RREP VP) wahr. Die Wohnbauflächenentwicklung ist daher laut Programmpunkt 4.1 (3) RREP VP am Eigenbedarf zu orientieren. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die geplanten Wohneinheiten und der geplante Standort vor dem Hintergrund der innerörtlichen Entwicklungspotentiale (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016)) sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzustellen und zu begründen.

Die Belange der Tourismusschwerpunkträume gemäß Programmpunkt 3.1.3 (4) RREP VP sind bei der Planung zu berücksichtigen.

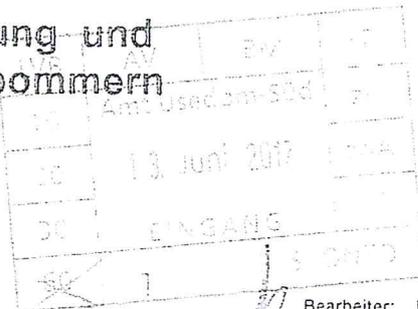
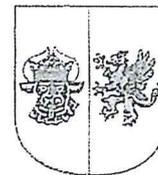
**Unter Beachtung der zuvor genannten Belange kann die Planung den Erfordernissen der Raumordnung angepasst werden.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

David Szponik

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Vorpommern  
- Die Amtsleiterin -**

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8  
Telefon 03834 514939-0/ Fax 03834 514939-70  
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



Gemeinde Ückeritz  
über Amt Usedom-Süd / Bauamt  
Markt 7  
17406 Usedom

Bearbeiter: Herr Szponik  
Telefon: 03834 514939 22  
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de  
AZ: 100 / 506.2.75.135.1 / 247/94  
100 / 506.2.75.135.2 / 182/16  
Datum: 12.06.2017

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
22.05.2017

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

**7. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 23.05.2017; Entwurfsstand: 05/2017) hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben soll die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (1,98 ha) für 22 Wohneinheiten geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 29.08.2016 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt. Demnach sind die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. 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.

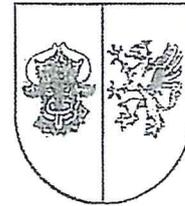
Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B beabsichtigt die Gemeinde bereits 43 Wohneinheiten zu entwickeln. Ich bitte nochmals darum, im Bauleitplanverfahren die geplanten Wohneinheiten und den geplanten Standort vor dem Hintergrund der innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzustellen und zu begründen. Die Ebene des Flächennutzungsplans ist für einen entsprechenden Nachweis das geeignete Planungsinstrument.

**Auf Grundlage der eingereichten Planunterlage kann eine Vereinbarkeit des Vorentwurfs mit den Zielen der Raumordnung noch nicht festgestellt werden.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

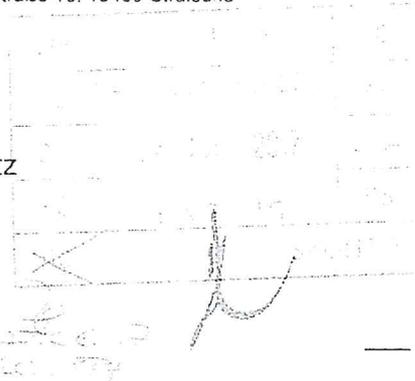
David Szponik

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Usedom-Süd  
handelnd für die  
Gemeinde Ueckeritz  
Bauamt  
Markt 7  
17406 Usedom



Ihr Zeichen: 2  
Ihre Nachricht vom: 22.05.2017  
Unser Zeichen: StALU HST 12/5122/VG/120/17  
StALU HST 12/5121/VG/345-5/11  
Unsere Nachricht vom:

Telefon: 03831 696 1202  
Telefax: 03831 696 2129  
E-Mail: b.malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow

Stralsund, 22.06.2017

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ückeritz für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ und 7. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

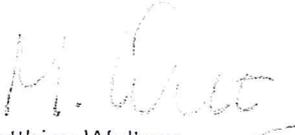
Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens ist auf Grund noch anzufertigender Unterlagen nicht möglich.

Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung empfehle ich zu den immissionsschutzrelevanten Belangen wie Luftschadstoffe, Lärm, Licht, Geruch, auch wenn das Risiko für maßgebliche Wirkungen relativ gering erscheint, kurze, möglichst konkrete Aussagen vorzunehmen (vgl. dazu auch „Leitfaden Umweltprüfung Bauleitplanung“ Kap. 5.2.1 - [http://www-mvnet.mvnet.de/inmv/land-mv/wm/arbm/doku/PR\\_inhalt\\_Umweltpruefung.pdf](http://www-mvnet.mvnet.de/inmv/land-mv/wm/arbm/doku/PR_inhalt_Umweltpruefung.pdf)).

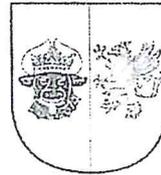
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke Wolgast-Swinemünde und zur Bundesstraße 111 schließe ich mich der Einschätzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Erforderlichkeit einer Schallimmissionsprognose an.

Mit freundlichen Grüßen

  
Matthias Wolters

Hausanschrift: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund	Telefon: 03831 / 696-0 Telefax: 03831 / 696-233 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de
---	--

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Usedom-Stüd  
*Bauamt*  
Markt 7  
17406 Usedom

Telefon: 039771 / 44-243  
Telefax: 039771 / 44-235

Bearbeitet von: Frau Biernat  
Aktenzeichen:  
20b-5121.12/75-135-056/17  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ueckermünde, 22.06.2017

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)**

**Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der  
Gemeinde Ückeritz**

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 22.05.2017 (eingegangen am 24.05.2017)

Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Sehr geehrte Frau Pfitzmann,

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.

Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Bischoff

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Kastanienallee 13, 17373 Ueckermünde

Telefon: 039771 / 44-0  
Telefax: 039771 / 44-235  
E-Mail: [poststelle@staluvp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvp.mv-regierung.de)



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Bau und Naturschutz  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd  
 Gemeinde Ückeritz  
 Bauamt  
 Frau Pfitzmann  
 Markt 7  
 17406 Usedom

**Auskunft erteilt:** Herr Streich  
**Zimmer:** 245  
**Telefon:** 03834 8760-3142  
**Telefax:** 03834 876093142  
**E-Mail:** Viktor.Streich@kreis-vg.de

**Sprechzeiten**  
 Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
 Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
 Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02597-17-46

**Datum:** 23.06.2017

Grundstück: Ückeritz, ~

Gemarkung:	Ückeritz							
Flur:	2	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück	406/1	407/6	407/7	408/1	408/2	408/12	408/15	408/16

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz  
 hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az. 03887-16

### Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 22.05.2017 (Eingangsdatum 24.05.2017)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 von 05-2017
- Kurzbeschreibung von 05-2017
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung (undatiert)

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

#### 1. Amt für Bau und Naturschutz

##### 1.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

##### 1.1.1 SB Bauleitplanung

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

<b>Kreissitz Greifswald</b> Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	<b>Standort Anklam</b> Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	<b>Standort Pasewalk</b> An der Küstrassierkasernen 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	<b>Bankverbindungen</b> Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Ucker-Randow IBAN: DE31 1505 0403 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Internet: <a href="http://www.kreis-vg.de">www.kreis-vg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:posteingang@kreis-vg.de">posteingang@kreis-vg.de</a>	Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202956		

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Eine abschließende planungsrechtliche Stellungnahme ist auf Grund des gegenwärtigen Planungsstandes nicht möglich.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3., und 4. Änderung (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 wurde im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, geändert (7. Änderung des FNP).  
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans 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.
3. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist gemäß Punkt 4.2 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V 2016 (LEP 2016) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche (ca. 1,98 ha).  
Im weiteren Planverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die vorgesehenen Wohneinheiten von 22 WE sich auf den gemeindlichen Eigenbedarf beschränken.
4. Der in der textlichen Festsetzung I.3.(2) verwendete Begriff „Baugrenze“ ist durch „überbaubaren Grundstücksfläche“ zu ersetzen.
5. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
6. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Ziele der Raumordnung nachzuweisen.
7. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Checkliste bestehen keine Einwände.
8. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

#### 1.1.2 SB Bodendenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

#### 1.1.3 SB Baudenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

#### 1.2 **SG Naturschutz**

*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

## 2. Straßenverkehrsamt

### 2.1 SG Verkehrsstelle

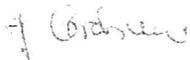
Bearbeiter: Herr Freitag; Tel.: 03834 8760 3616

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 Aufgabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brehmer  
Sachgebietsleiter



Handwritten signature and date: 23.06.2017

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Bau und Naturschutz  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd  
 Gemeinde Ückeritz  
 Bauamt  
 Frau Pfitzmann  
 Markt 7  
 17406 Usedom

**Auskunft erteilt:** Herr Brehmer  
**Zimmer:** 230  
**Telefon:** 03834 8760-3140  
**Telefax:** 03834 876093140  
**E-Mail:** Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

**Sprechzeiten**  
 Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
 Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
 Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

**Aktenzeichen:** 02597-17-46

**Datum:** 25.07.2017

**Grundstück:** Ückeritz, ~

Gemarkung:	Ückeritz							
Flur:	2	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück	406/1	407/6	407/7	408/1	408/2	408/12	408/15	408/16

**Vorhaben:** Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz  
 hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az. 03887-16

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.06.2017 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben.

### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr.18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Die Scopingunterlage wird bestätigt.

Kreissitz Greifswald  
 Feldstraße 85 a  
 17489 Greifswald  
 Postfach 11 32  
 17464 Greifswald

**Standort Anklam**  
 Demminer Straße 71-74  
 17389 Anklam  
 Postfach 11 51/11 52  
 17381 Anklam

**Standort Pasewalk**  
 An der Kürassierkaserne 9  
 17309 Pasewalk  
 Postfach 12 42  
 17302 Pasewalk

**Bankverbindungen**  
 Sparkasse Vorpommern  
 IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91  
 BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow  
 IBAN: DE81 1506 0400 3110 0000 58  
 BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0  
 Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
 E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
 DE11ZZZ00000202986

## Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

### Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird grundsätzlich bestätigt. Die Gemeinde sollte sich in Bezug auf die

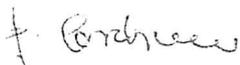
Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen positionieren.

CEF-Maßnahmen setzen eine entsprechende Funktionsfähigkeit im Vorfeld des Eingriffs voraus.

Dies bedeutet, dass hier für die CEF 1 und CEF 2 vor Baubeginn die Funktionsfähigkeit nachgewiesen sein muss. Ist dies nicht der Fall, sind diese Maßnahmen als FCS-Maßnahmen auszuweisen und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen und zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Brehmer  
Sachgebietsleiter

Amt für Bau und Naturschutz  
SG Naturschutz

Datum: 21.07.2017  
Bearbeiter: Frau Schreiber  
Telefon: 03834 8760 3214

---

Aktenzeichen: 02597-17-46

Antragsteller: Amt Usedom-Süd  
Gemeinde Ückeritz  
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Ückeritz, ~

Gemarkung: Ückeritz

Flur: 2 2 2 2 2 2 2 2

Flurstück: 406/1 407/6 407/7 408/1 408/2 408/12 408/15 408/16

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An  
den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1  
BauGB, Az. 03887-16

---

## **Amt für Bau und Naturschutz**

Herr Viktor Streich  
17389 Anklam

**Untere Naturschutzbehörde** (Bearbeiter: Frau Schreiber, Tel.8760-3214)

Zur vorliegenden Planung wird aus Sicht der Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben.

### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr.18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Die Scopingunterlage wird bestätigt.

### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

#### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird grundsätzlich bestätigt. Die Gemeinde sollte sich in Bezug auf die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen positionieren.

CEF-Maßnahmen setzen eine entsprechende Funktionsfähigkeit im Vorfeld des Eingriffs voraus. Dies bedeutet, dass hier für die CEF 1 und CEF 2 vor Baubeginn die Funktionsfähigkeit nachgewiesen sein muss. Ist dies nicht der Fall, sind diese Maßnahmen als FCS-Maßnahmen auszuweisen und es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zu beantragen und zu begründen.



Schreiber  
Sachgebiet Naturschutz



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26  
 Amt: Amt für Kreisentwicklung  
 Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Amt für Raumordnung und Landesplanung  
 Vorpommern  
 Am Gorzberg Haus 8  
 17489 Greifswald

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	29. Aug. 2016		zdA
30	EINGANG		RS
60	SKONTO		

Auskunft erteilt: Herr Streich  
 Zimmer: 245  
 Telefon: 03834 8760-3142  
 Telefax: 03834 876093142  
 E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:  
 Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
 Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
 Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 03887-16-46

Datum: 24.08.2016

Antragsteller: Amt Usedom-Süd Gemeinde Ückeritz  
 Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Ückeritz, ~

Gemarkung:	Ückeritz	Ückeritz Ückeritz	Ückeritz	Ückeritz	Ückeritz	Ückeritz	Ückeritz
Flur:	2	2	2	2	2	2	2
Flurstück:	406/1	407/6	407/7	408/1	408/2	408/12	408/15 408/16

Vorhaben: B-Plan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" der Gemeinde Ückeritz  
 hier: Planungsanzeige

### Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V hier: Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Falck-Steffens,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 22.07.2016 (Eingangsdatum 27.07.2016)
- Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2016
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

#### 1. Gesundheitsamt

##### 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenäztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

<b>Kreissitz Greifswald</b> Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	<b>Standort Anklam</b> Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	<b>Standort Pasewalk</b> An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk
--	---	---

Telefon: 03834 8760-0  
 Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
 E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

<b>Bankverbindungen</b> Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
--	--

Gläubiger-Identifikationsnummer  
 DE11ZZZ00000202986

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen der Gemeinde Ückeritz:

## 2. Amt für Kreisentwicklung

### 2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

#### 2.1.1. SB Bauleitplanung

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, **soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist**. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3., und 4. Änderung (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 wurde im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 18 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, geändert (7. Änderung des FNP).  
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Tritt der von der Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplans in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans 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.
3. Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (Punkt 4.1 Abs. 1 des wirksamen Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern). Die zu beurteilenden Planungen sehen insgesamt 22 Wohneinheiten vor. Im weiteren Planverfahren ist der gemeindliche Eigenbedarf an Hand der gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele darzustellen und zu begründen.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Ziele der Raumordnung nachzuweisen.

#### 2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

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.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.“

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

### 2.1.3. SB Baudenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

## 3. Umweltamt

### 3.1. SG Naturschutz/Landschaftspflege

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz/Landschaftspflege wird nachgereicht.

### 3.2. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

#### 3.2.1. SB Abfallwirtschaft

*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die 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.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

### 3.2.2. SB Bodenschutz

*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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), 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), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 von 11/1997, 11/2003 und 11/2004 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

### 3.2.3. SB Immissionsschutz

*Bearbeiter: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Bahnstrecke und Bundesstraße können schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

In den eingereichten Unterlagen fehlen Nachweise bzw. Aussagen zur Anzahl der auf der Bahnstrecke und Bundesstraße im Tag- und Nachtzeitraum fahrenden Züge und Fahrzeuge sowie zu den dadurch verursachten Geräuschimmissionen. Diese sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten. Hierbei ist ebenfalls die Notwendigkeit der Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzfenster und Anordnung von Wohn- bzw. Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite) zu prüfen.

### 3.3. SG Wasserwirtschaft

*Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272*

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)

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)

#### **4. Kataster und Vermessungsamt**

##### **4.1. SG Geodatenzentrum**

*Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410*

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

#### **5. Straßenverkehrsamt**

##### **5.1. SG Verkehrsstelle**

*Bearbeiter: Herr Freitag; Tel.: 03834 8760 3616*

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 Versorgungsfahrzeuge 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.
- 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 Aufgabe- /bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brehmer  
Sachgebietsleiter

Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Süd Gemeinde Ückeritz



INSEL



USEDOM

Zweckverband  
Wasserversorgung &  
Abwasserbeseitigung  
Insel UsedomZum Achterwasser 6  
17459 Seebad ÜckeritzZweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom  
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad ÜckeritzAmt Usedom-Süd  
Gemeinde Ückeritz  
Markt 7  
17406 UsedomSprechzeiten  
Dienstag und Donnerstag  
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von  
13.00 Uhr – 16.00 Uhr  
außerdem  
Donnerstag nach VereinbarungSteuernummer: 079/133/81194  
Ust-IdNr.: De153126128Bearbeiter: Herr Tessmer  
Tel. 038375/53152

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

22.05.2017

Te. 229/2017

19.06.2017

**Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“  
und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage bezüglich der Aufstellung des o.g. Bauungsgebietes und der Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir erhalten. Sie teilen uns mit, dass auf einer Fläche von 19.826 m<sup>2</sup> eine Gesamtkapazität von maximal 22 Wohneinheiten geschaffen werden soll. Im Ergebnis unserer Prüfung teilen wir Ihnen folgendes mit:

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 den Zweckverband rechtzeitig zur Prüfung einzureichen. Im Gegenzug erklärte sich der Zweckverband bereit, die Anlagen nach mangelfreier Fertigstellung in seinem Betrieb zu übernehmen.

Telefon: (038375) 530  
Telefax: (038375) 201 40  
E-mail: info@zv-usedom.de  
Website: zv-usedom.deBankverbindung:  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE06 1505 0500 0334 0000 68  
BIC: NOLADE21GRWDeutsche Bank Wolgast  
IBAN: DE03 1307 0000 0285 3190 00  
BIC: DEUTDEBRXXXDeutsche Kreditbank Neubrandenburg  
IBAN: DE76 1203 0000 0000 3036 36  
BIC: BYLADEM1001

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.

Mit freundlichen Grüßen

Mirko Saathoff  
Geschäftsführer

Mario Tessmer  
Leiter Anschlusswesen

Gemeinde Ückeritz

Ückeritz, 04.07.2017

Stellungnahme Träger Öffentlicher Belange zur 7. Änderung des  
Flächennutzungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den  
Kreischen“ der Gemeinde Ückeritz.

Sehr geehrte Damen und Herren.

Wir als FFW Ückeritz geben für das oben genannte Objekt folgende Empfehlung.

- Die Alarmierung erfolgt nach Alarm und Ausrückeordnung (Ückeritz, Loddin, Koserow, Pudagla und Benz).
- Der Personenschutz ist durch das Hydrantensystem sowie Tanklöschfahrzeugen der eigenen und Nachbarwehren gegeben.
- Der Objektschutz kann nur im Zusammenhang mit einem Ansaugbrunnen innerhalb von 300m gewährleistet werden.

mit freundlichen Grüßen

Die Wehrführung