

**Bebauungsplan Nr. B-53 „Quartier Schafbrückweg“
Stadt Seebad Ueckermünde**

Begründung

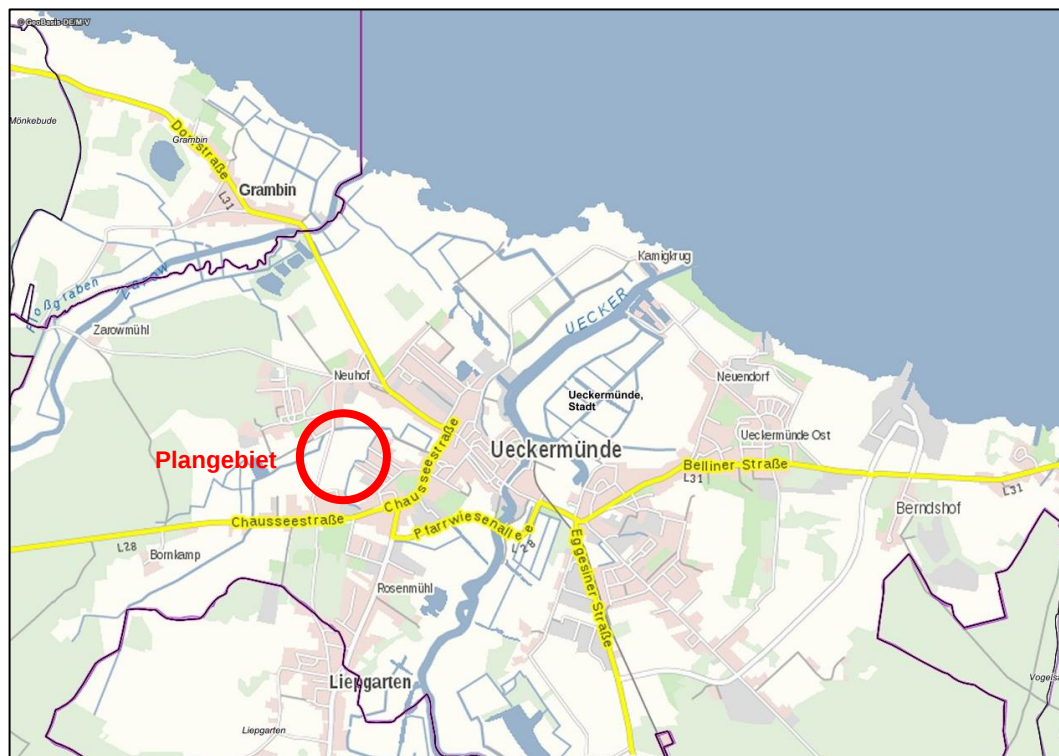
Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 12.03.2024)

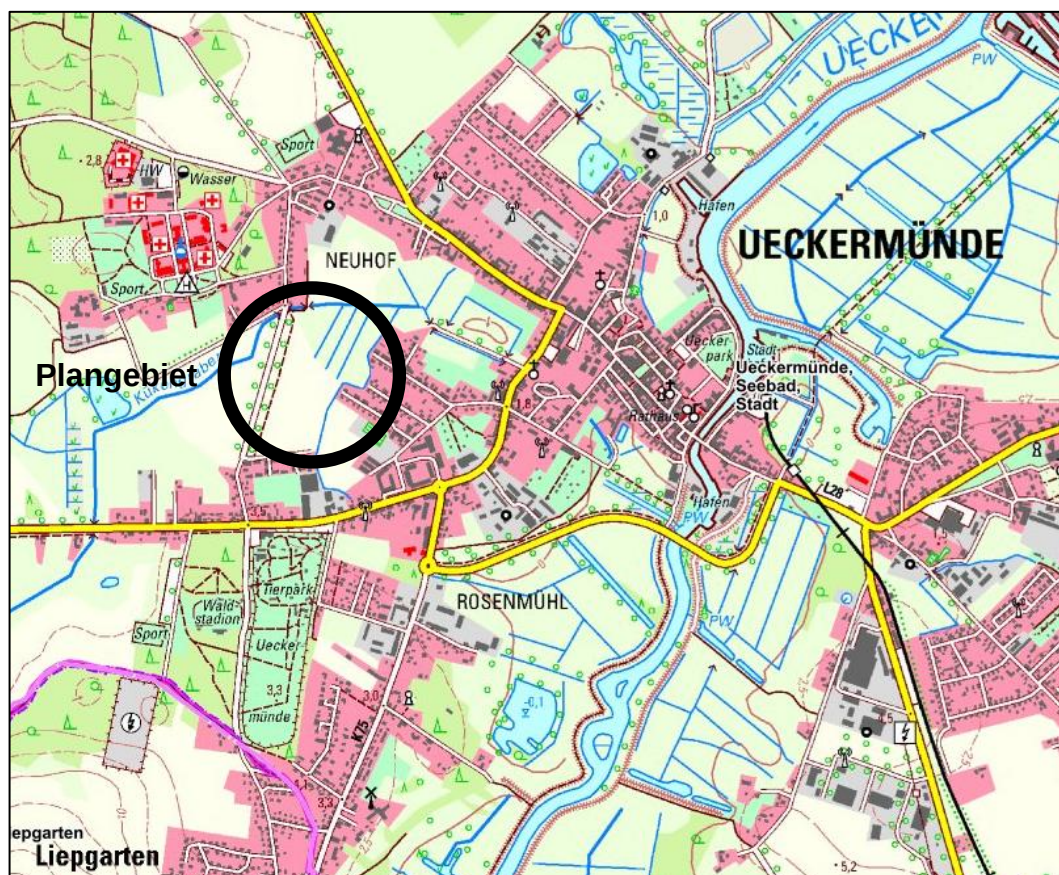
Dem Bebauungsplan Nr. B-53 „Quartier Schafbrückweg“ wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
a) Beschreibung des Plangebietes	4
b) Übergeordnete Planungen	9
c) Planverfahren	13
d) Planungsstand	13
2. Ziel und Zweck der Planung	13
3. Inhalte der Planung und Festsetzungen	17
a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
c) Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
d) Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	19
e) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	19
f) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
g) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
h) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	20
i) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
j) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	20
k) Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)	21
4. Erschließung	21
a) Verkehrserschließung	21
b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser	21
c) Sonstige Ver- und Entsorgung	22
5. Umweltbelange	22
a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht	22
b) Artenschutz	22
c) Landschaftsschutz	24
d) Ausgleichsmaßnahmen	24
6. Ergebnis der Abwägung	24
7. Kosten	24



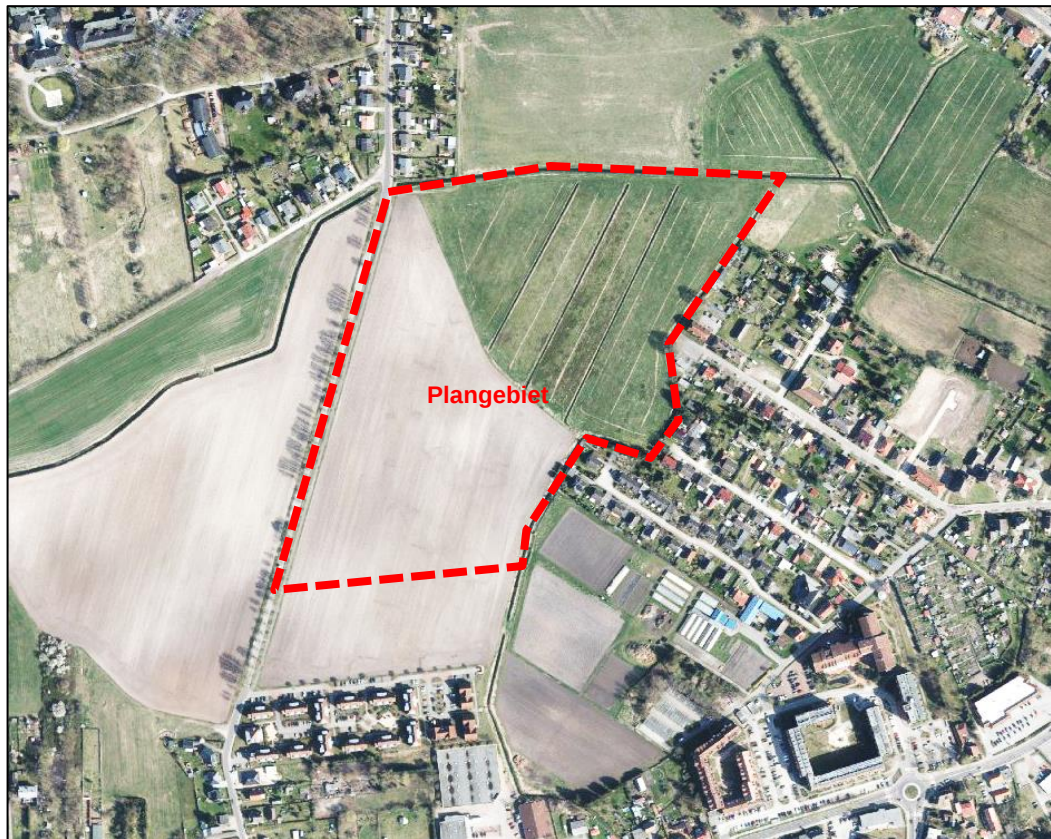
Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)



Lage im Stadtgebiet von Ueckermünde (Quelle Geoportal NRW)

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes



Luftbild (Quelle Geoportal MV)

Wie das Luftbild zeigt, wird das Plangebiet derzeit im südlichen Teil als Acker und im nördlichen Teil als Intensivgrünland genutzt.



Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Blick auf den nördlichen Rand des Plangebietes



Blick auf die südlich gelegene Bebauung



Blick auf die südöstlich angrenzende Bebauung



Blick auf die östlich angrenzende Bebauung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Ueckermünde auf intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Es wird im Süden und Osten von Bebauung begrenzt. Im Westen verläuft der befestigte Schafbrückweg, an den sich im Westen freie Landschaft und im Nordwesten Wohnbebauung und das Ameos Klinikum anschließen. Im Norden grenzt an das Plangebiet Grünland an, das etwa 180 m nördlich in die Wohnbebauung entlang der Landesstraße 31 Richtung Anklam übergeht. Erschlossen wird das Plangebiet über den unmittelbar westlich verlaufenden Schafbrückweg mit straßenbegleitendem Radweg. Im Norden des Plangebietes zweigt vom Schafbrückweg ein nicht versiegelter Wirtschaftsweg ab, der das Befahren der landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen aus o.g. Nutzungen. Aufgrund der intensiven Nutzung und der umliegenden Bebauung haben die Flächen keinen besonderen Erholungswert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-53 „Quartier Schafbrückweg“ in Ueckermünde umfasst das ca. 12 ha große Gebiet östlich des Schafbrückweges, umgrenzt im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch die Wohnbebauung der Straßen Siedenfeld, Reeperbahn und Am Wiesengrund sowie im Süden durch die Grenze des Flurstücks 24/1, das nicht in die Planung einbezogen werden konnte.

Das Plangebiet umfasst folgenden Flurstücke:

26/2, 26/5, 26/6, 29/1 und 31 (teilweise)

Gemarkung Ueckermünde, Flur 5



ALKIS MV (Quelle Geoportal MV)

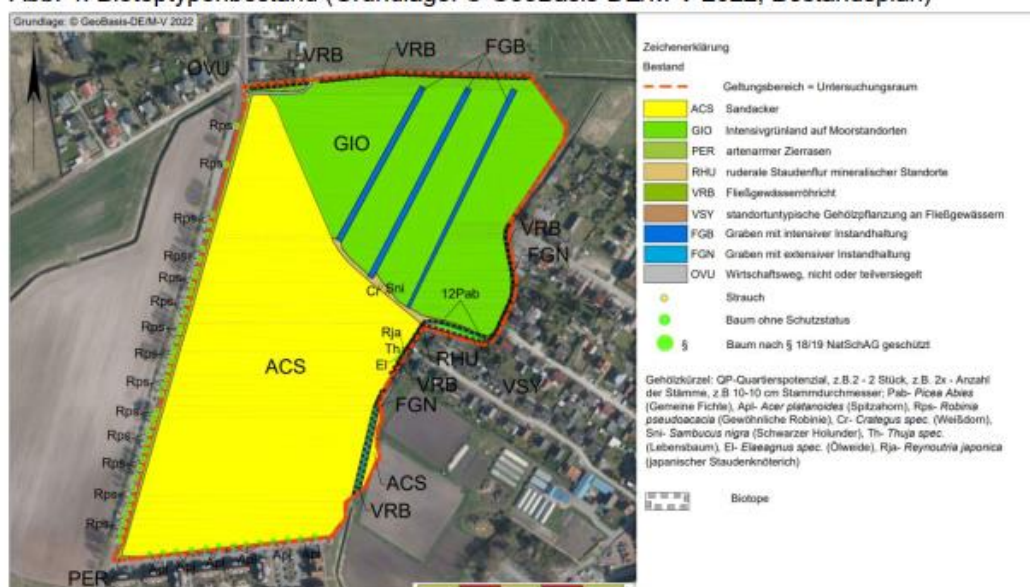
Von der Planung sind folgende Biotope betroffen:

ACS	Sandacker
GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten
PER	Artenarmer Zierrasen
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
VRB	Fließgewässerröhricht
VSY	Standortuntypische Gehölzpflanzung an Fließgewässern
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung
OVU	nicht versiegelter Wirtschaftsweg

Etwa 57 % sind Ackerflächen und 36 % Intensivgrünland. Etwa 2,5 % sind Gräben mit intensiver Instandhaltung. Der Anteil der übrigen Biotope beträgt jeweils nur bis zu 1 %.

Das Gelände setzt sich zum überwiegenden Teil aus intensiv bewirtschaftetem Sandacker (ACS) und Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO) zusammen. Die Ackerfläche ist strukturlos. Im Bereich des Grünlandes verlaufen drei wasserführende Gräben mit intensiver Instandhaltung (FGB) ohne Vegetation. Im Norden und Osten des Untersuchungsgebietes erstreckt sich der Kückenteichgraben, von dem aus Fließgewässerröhricht (VRB) und standortuntypische Gehölzpflanzungen (VSY) aus Fichten (*Picea spec.*) in den Geltungsbereich hineinragen. Im Übergangsbereich vom Acker zum Grünland ist ein Streifen aus Ruderaler Staudenflur (RHU). Im Süden wächst straßenbegleitend zum Ahornweg eine Baumreihe der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Grünstreifen mit Artenarmen Zierrasen (PER), parallel zu einem straßenbegleitenden Rad- und Fußweg, der außerhalb des Plangebietes liegt. Die straßenbegleitende Allee mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*) liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches.

Abb. 4: Biotoptypenbestand (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2022; Bestandsplan)



Auszug aus dem Vorentwurf des Umweltberichtes von Kunhart Freiraumplanung

b) **Übergeordnete Planungen**

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016



Auszug aus der Karte „Raumordnerische Festlegungen“

Ueckermünde ist als Mittelzentrum, Bedeutsamer Seehafen und Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen. Sonstige Darstellungen sind nicht betroffen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010



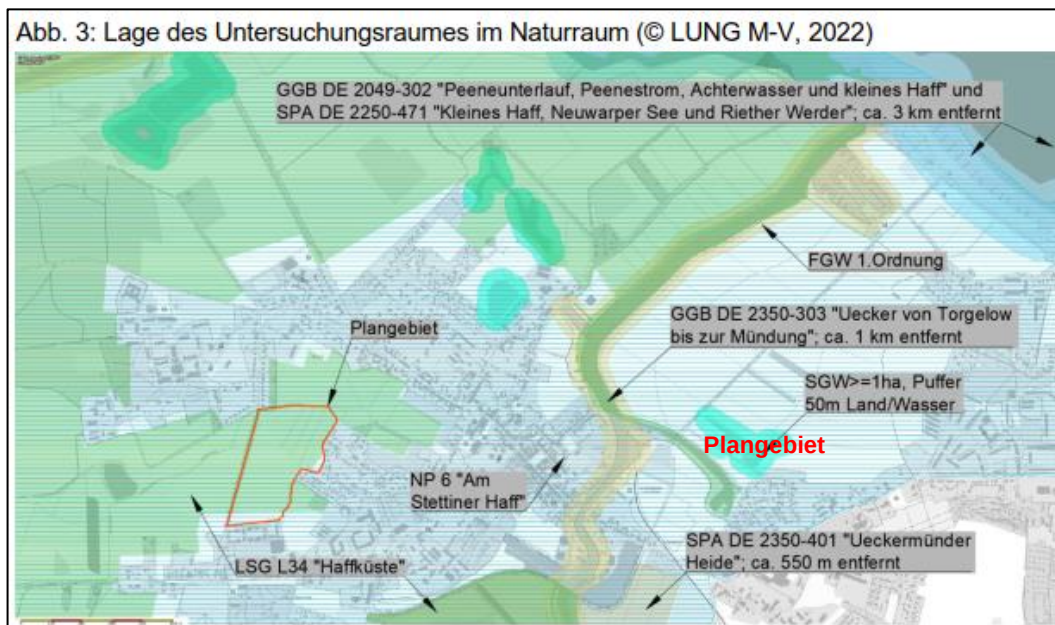
Auszug aus der Karte „Raumordnerische Festlegungen“

Das Plangebiet ist dem Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz und dem Tourismusschwerpunktraum zugeordnet.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ an, wie der nachfolgenden Kartenausschnitt aus dem Vorentwurf des Umweltberichtes von Kunhart Freiraumplanung zeigt.



Schutzgebiete

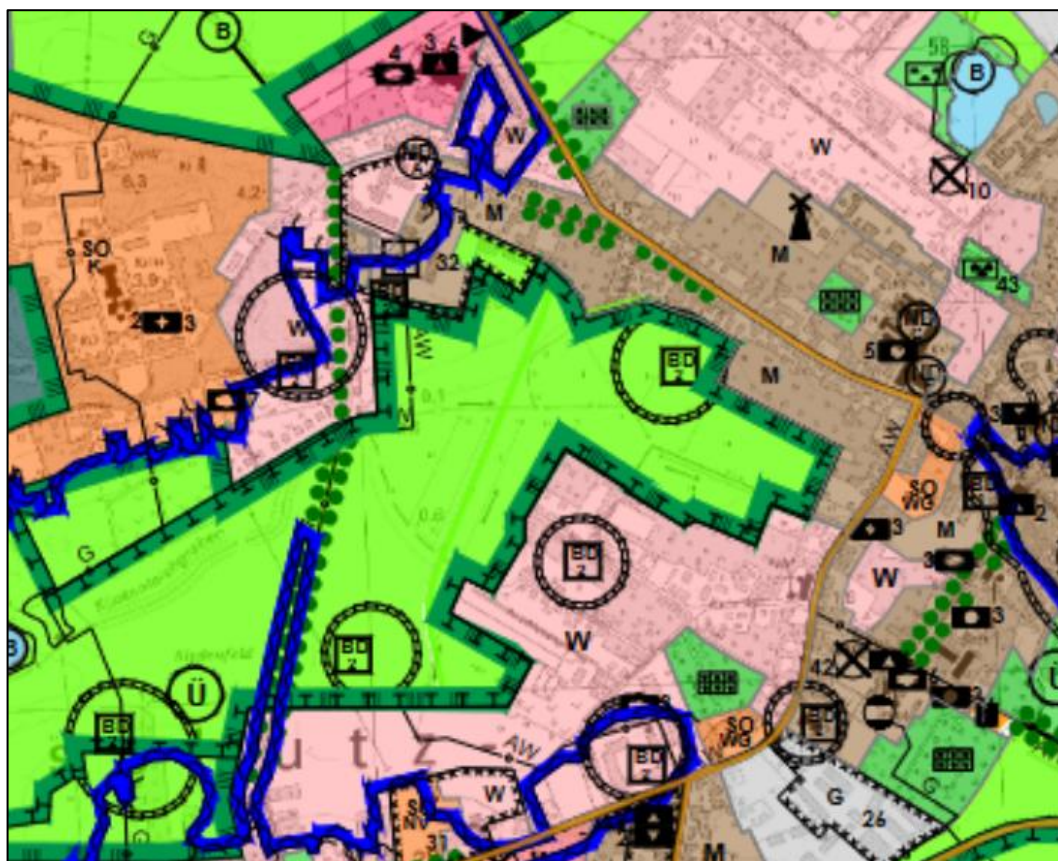
Naturpark Am Stettiner Haff

Der Naturpark erstreckt sich über eine Fläche von 55.300 ha. Geprägt wurde die Naturparkregion durch das Pommersche Stadium der Weichseleiszeit vor ca. 12.000 bis 10.000 Jahren. Die hieraus hervorgegangenen Oberflächenstrukturen sind überwiegend reliefarme Grundmoränen, welche durch Eisrandlagen, Oser, Täler und Becken gekennzeichnet sind. Als Teil des Norddeutschen Tieflandes weist die Region der Ueckermünder Heide überwiegend magere Sandböden auf, während in den Flusssenen der Uecker, Randow und Zarow sowie an der Haffküste Niedermoorflächen vorzufinden sind. Im Spätglazial stauten sich die Schmelzwassermassen infolge des nur langsam im Norden abschmelzenden Eismassivs und bildeten den riesigen Haffstausee. Durch Windverfrachtungen wurden Flugsanddecken und Binnendünen aufgelagert. Diese Kombination prägt heute das Sandgebiet "Ueckermünder Heide".

(Quelle Homepage des Landkreises Vorpommern-Greifswald)

Flächennutzungsplan

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt seit dem 30.06.2017 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und mit der Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt. Die Bäume entlang des Schafbrückweges sind als Geschützte Allee/Baumreihe dargestellt. Zudem sind die Grenzen eines Überschwemmungsgebietes dargestellt, in dem bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Umgrenzung. Am südlichen Rand des Plangebietes ist zudem ein Archäologischer Fundplatz / Bodendenkmal dargestellt, bei dem Eingriffe nur nach Genehmigung erfolgen dürfen.



Flächen für die Landwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind



Archäologischer Fundplatz



Bodendenkmal (Eingriff nur nach Genehmigung)

Geschützte Allee/Baumreihe

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

c) Planverfahren

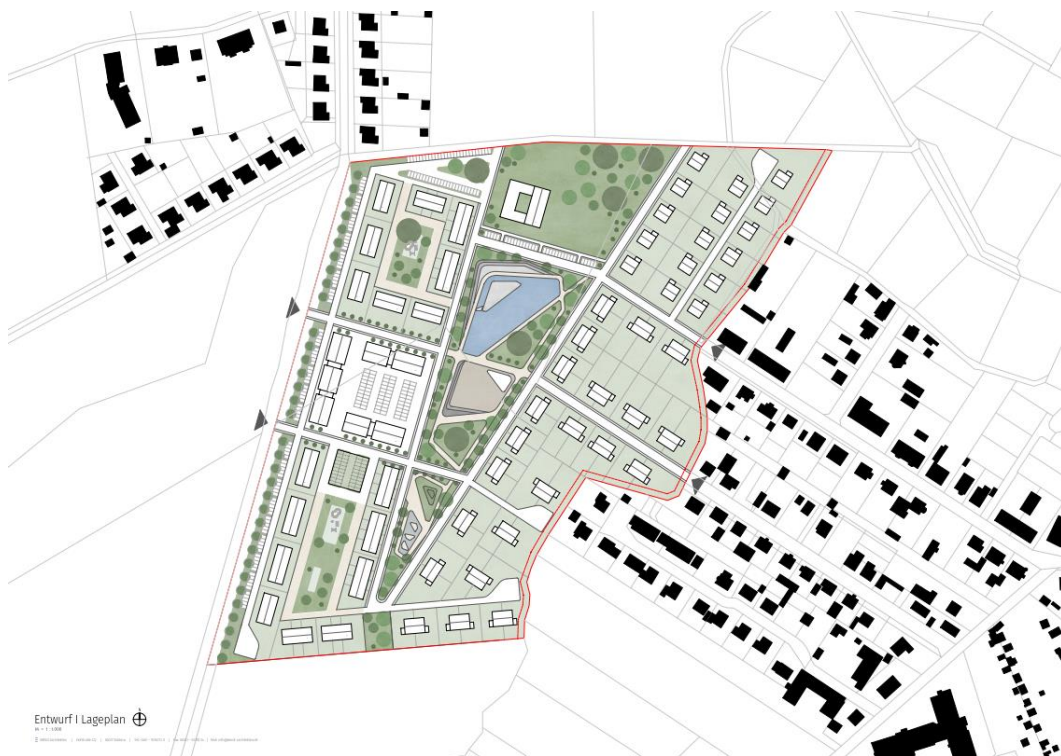
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem „normalen“ Verfahren. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der §§ 2a, 3 und 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

d) Planungsstand

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 09.03.2023, bekanntgemacht am 21.04.2023, erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig erfolgt die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

2. Ziel und Zweck der Planung

Grundlage und Ausgangsbasis für die vorliegende Bauleitplanung ist ein städtebauliches Konzept, über das die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 09.03.2023 beraten und auf dieser Basis den Aufstellungsbeschluss gefasst hat.



Städtebauliches Konzept (Berdi Architekten vom November 2022)

Beschlussvorlage:

Begründung:

Der Stadt Seebad Ueckermünde liegt ein Antrag auf Schaffung von Baurecht auf dem derzeit unbebauten Areal östlich des Schafbrückweges vor. Der Geltungsbereich soll die Flurstücke 26/2, 26/5, 26/6, 29/1 und 31 tlw. der Flur 5, Gemarkung Ueckermünde beinhalten. Beabsichtigt sind die Entwicklung und Realisierung eines Wohnquartiers, welches neben Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) auch einen kleinen, teils gewerblich genutzten Bereich mit entsprechenden Arbeitsplätzen, eine Kindertagesstätte sowie großzügige, attraktiv gestaltete Freiräume beinhalten soll. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über den Schafbrückweg. Teile des Geltungsbereiches wurden im Flächennutzungsplan als Bodendenkmal gekennzeichnet, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, denn sein Geltungsbereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des FNP ist erforderlich, was im Parallelverfahren erfolgen soll.

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabenträger, die WQU Wohnquartier Ueckermünde GmbH & Co. KG getragen, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Beschluss:

1. Für das unbebaute Gebiet östlich des Schafbrückweges, umgrenzt im Norden durch einen Graben (Flurstück 30), im Osten durch Grünflächen, Gärten, Ackerland und einen Graben (Flurstücke 31 tlw., 73/4, 75/11, 78/14, 80/2, 81 und 86/1), die Straßen Siedenfeld (Flurstücke 53 und 65/15) und Reeperbahn (Flurstück 76/14), einen Parkplatz (Flurstück 65/14), die Wohnbebauung Reeperbahn 11 sowie Am Wiesengrund 16 und 19 (Flurstücke 76/11, 77/11, 79/13 und 79/14) im Süden durch Ackerflächen und einen Graben (Flurstück 24/1) und im Westen durch den Schafbrückweg (Flurstück 26/4) (Die Flurstücke befinden sich in der Flur 5, Gemarkung Ueckermünde) soll der Bebauungsplan Nr. B-53 „Quartier Schafbrückweg“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 5, Gemarkung Ueckermünde, die Flurstücke 26/2, 26/5, 26/6, 29/1 und 31 tlw. und hat eine Größe von ca. 12 Hektar. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

Es werden folgende Planziele verfolgt: Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Quartiers mit Wohnbebauung und anteilig gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Dabei sind die Belange der Erschließung zu beachten und die Dichte der Bebauung an übliche Maße in der Stadt anzupassen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 BauGB soll durch Auslegung des Vorentwurfs über einen Monat erfolgen.



Lageplan zum Geltungsbereich

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes fortgeschrieben und modifiziert. Das betrifft insbesondere die Erschließung und bauliche Nutzung.

Die Erschließung ist im Vorentwurf grundsätzlich so konzipiert, dass bis auf den Bereich der Einzelhausbebauung im Nordosten Stichstraßen mit Wendeanlagen vermieden werden. Zudem erhalten die Straßen soweit möglich und zweckmäßig eine beidseitige Funktion als Erschließung der Bauflächen oder als Fahrgasse von öffentlichen oder privaten Pkw-Stellplätzen.

Die Erschließungsstraßen sind zudem in zwei Kategorien differenziert. Straßen, die als Haupteerschließung dienen und das Plangebiet über zwei Anbindungspunkte mit dem Schafbrückweg im Westen sowie den Straßen Siedenfeld und Reeperbahn im Osten verbinden, sind mit fahrbahnbegleitenden gesonderten Gehwegen vorgesehen. Die Fahrbahnbreite ist mit 6,00 m und die Breite der Gehwege mit 1,50 m geplant.

Erschließungsstraßen, die ausschließlich oder vorrangig als Anliegerstraßen mit geringerem Verkehrsaufkommen dienen, sollen in einer Breite von 6,00 m als Mischverkehrsfläche ausgebildet und möglichst als Tempo-30-Zone beschildert werden.

Im Gegensatz zum städtebaulichen Konzept soll die zentrale parkartige öffentliche Grünfläche möglichst wenig von Kfz-Verkehr beeinflusst werden. Die im städtebaulichen Konzept an den Grünzug unmittelbar östlich angrenzende Erschließungsachse wurde daher nach Osten verschoben und kann damit beidseitig als Erschließung von Baugrundstücken genutzt werden. Zudem sind so innerhalb der Doppelhausbebauung WA-3 auch keine Stichstraßen erforderlich. Eine kurze Stichstraße, für die jedoch keine Wendeanlage erforderlich ist, ist lediglich im Süden vorgesehen, die dort die Option bietet, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Straße auf nicht überplante Flächen im Osten fortzuführen. Um die

Erschließung ggf. später auch nach Süden auf noch unbeplante Bereiche fortführen zu können, halten öffentliche Grünflächen solche potenziellen Anbindungen von einer Bebauung frei.

Die Achse am östlichen Rand des zentralen Grünzuges soll aus den vorgenannten Überlegungen zur Erschließung ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr, Fußgängern und Radfahrern sowie einer fußläufigen Erreichbarkeit rückwärtiger Gartenflächen der östlich angrenzenden Einzel- und Doppelhausbebauung vorbehalten bleiben und muss dazu ggf. auch nicht voll versiegelt werden. Mit Breiten von 6 m oder mehr bieten die Rad- und Fußwege ausreichend Bewegungsraum und in Verbindung mit den Grünflächen, die parkartig mit Spielplatz sowie Aufenthalts- und Begegnungsräumen gestaltet werden sollen, eine hohe Wohnumfeld-Qualität.

Um die Effektivität der Erschließung und die bauliche Nutzung zu optimieren, sind abweichend vom bisherigen städtebaulichen Konzept zusätzliche Bauflächen (WA-1) zweckmäßig in den Grünzug eingebunden. Damit kann insbesondere auch eine angemessene und wirtschaftliche Verteilung von öffentlichen Räumen und privaten Bauflächen erreicht bzw. gewahrt werden.

Die Kindertagesstätte erhält einen gesonderten Standort am nördlichen Rand des Plangebietes und ist in breite öffentliche Grünflächen eingebunden. Eine unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung wird vermieden, da diese erfahrungsgemäß zu regelmäßigen Konflikten führt. Der Standort ist für alle Verkehrsteilnehmer optimal erschlossen und mit ausreichend Stellplätzen für Beschäftigte bzw. Erzieher*innen der KITA und die Eltern der Kinder ausgestattet. Über die Fußwegeachse am östlichen Rand des Grünzuges ist die KITA auch ohne Kfz bequem und sicher zu erreichen.

Das der Entwässerung dienende Grabensystem am östlichen Rand des Plangebietes bleibt als öffentliche Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten.

Weitere Erläuterung zur Planung erfolgen in Kapitel 3 „Inhalte der Planung und Festsetzungen“.

Flächenbilanz:

Öffentliche Verkehrsflächen Straßen	ca. 12.084 qm
Öffentliche Rad- und Fußwege	...* qm
Stellplätze für Pkw	...* qm
Öffentliche Grünflächen	...* qm
Fläche für Gemeinbedarf / KITA	ca. 5.076 qm
	ca. 42,7 %
Mischgebiet	ca. 7.054 qm
Wohngebiet WA 1 Mehrfamilienhäuser	ca. 21.134 qm
Wohngebiet WA 2 Reihen oder Doppelhäuser	ca. 6.364 qm
Wohngebiet WA 3 Doppelhäuser	ca. 24.187 qm
Wohngebiet WA 4 Einzelhäuser	ca. 11.113 qm
	ca. 57,3 %
Gesamtfläche	ca. 121.813 qm

** Werte werden im weiteren Verfahren ermittelt und ergänzt.*

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planung enthaltenen Bauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Lediglich eine Teilfläche zwischen den beiden Anbindungen an den Schafbrückweg soll einer gemischten Nutzung mit infrastrukturellen Einrichtungen vorbehalten bleiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 bis WA-4 nach § 4 BauNVO sind nur Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen, da diese nicht dem vorrangigen Nutzungszweck des Wohnens dienen, diesen nicht sinnvoll ergänzen oder sich sogar störend auf die Wohnqualität auswirken können.

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die eine sinnvolle und zweckmäßige Ergänzung des neuen Wohngebietes darstellen. Alle weiteren in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden in diesem Sinne gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Für solche Anlagen und Einrichtungen sollen andere Standorte genutzt werden.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Wohngebieten WA-1 sind bei den dort vorgesehenen Mehrfamilienhäusern bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 maximal 3 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) bei einer Gebäudehöhe bis 13,00 m zulässig. Damit soll sowohl dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) als auch den speziellen Anforderungen einer solchen Wohnform Rechnung getragen werden. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ist es zunächst geboten, flächensparend möglichst viele Nutzflächen auf mehreren Ebenen übereinander statt auf großer Grundfläche nebeneinander auf einer Ebene anzuordnen. Hinzu kommt, dass Mehrfamilienhäuser in der Regel barrierefrei mit einem Aufzug ausgestattet werden, der dann wirtschaftlich ist, wenn er entsprechend viele Geschosse erschließen kann. In der Nachbarschaft des Mischgebietes sind daher insgesamt vier Geschosse angemessen und städtebaulich vertretbar.

In den Wohngebieten WA-2 bis WA-4 mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind hingegen 2 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) angemessen und ausreichend. Bei den Reihenhäusern der Wohngebiete WA-2 wird die nach § 17 BauNVO mögliche Grundflächenzahl GRZ = 0,4 ebenso wie im WA-1 ausgeschöpft, da Reihenhäuser in der Regel auf vergleichsweise kleinen Grundstücken errichtet werden. Bei den Einzel- und Doppelhäusern in den Wohngebieten WA-3 und WA-4 wird hingegen nur eine Grundflächenzahl GRZ = 0,3 festgesetzt, um den Grad der Bebauung zu begrenzen und entsprechende Grundstücksanteile für Begrünungsmaßnahmen frei zu halten. In den Wohngebieten WA-2 wird entsprechend der GRZ und zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8, in den Wohngebieten WA-3 und WA-4 von 0,6 festgesetzt. Passend zu den zwei Vollgeschossen darf in den Wohngebieten WA-2 bis WA-4 die Gebäudehöhe maximal 10,00 m betragen.

Im Mischgebiet MI sind für eine wirtschaftlich und flächensparende Nutzung maximal 4 Vollgeschosse (+ Staffelgeschoss) zulässig. An dieser Stelle des neuen Baugebietes sollen Gebäude durchaus hervorragen und städtebaulich prägend

sein dürfen. Den Werten des § 17 Abs.1 BauNVO für ein Mischgebiet entsprechend wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 bei einer Gebäudehöhe von maximal 18,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe berücksichtigt dabei insbesondere, dass Geschosse, die nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, in der Regel höher sein müssen, um u.a. Lüftungs- und wärmetechnische Anlagen installieren zu können. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bis zu 1,50 m, durch technische Anlagen wie Aufzugsschächte oder Lüftungsanlagen auf max. 10 % der Dachfläche bis zu 3,00 m zulässig.

c) Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Wohngebiet WA-1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der städtebaulichen Planung und Entwicklung Einzelhäuser und Hausgruppen mit Längen der einzelnen Gebäude bis maximal 30,00 m. Die Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmen dabei lediglich den Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit mindestens 6 m, an der nördlichen Grenze 3 m, bei einer Bautiefe von etwa 25 m. Über die Baugrenzen hinaus soll die Nutzung der Bauflächen offenbleiben, um im Sinne einer Angebotsplanung keine zu detaillierten Vorgaben zu treffen, die dann im Rahmen einer konkreten Projektplanung nicht eingehalten werden oder im Einzelfall einer zweckmäßigen Gebäude- und Freiflächenplanung entgegenstehen könnten. Das betrifft insbesondere die Platzierung von Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen.

Im Wohngebiet WA-2 wird keine Bauweise festgesetzt, da dort sowohl Doppel- als auch Reihenhäuser ermöglicht werden sollen. Doppelhäuser sind jedoch einer solchen Bebauung angemessen nur mit Längen bis maximal 12,00 m je Doppelhaushälfte zulässig. Einzelhäuser können als Ausnahme zugelassen werden. Diese dürfen dann eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten. In der Planzeichnung wird wiederum mit Baugrenzen der Abstand der Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen (6,00 m) sowie zu öffentlichen Grünflächen (3,00 m) bestimmt. Zudem wird die Bautiefe auf maximal 18,00 m begrenzt, damit die Gebäude nicht zu weit von der Straße abrücken, so nicht mehr hinreichend wirksam für den Straßenraum sind und zudem übermäßig lange Zugänge und Zufahrten mit hohem Versiegelungsgrad erfordern. Das Gleiche gilt analog auch für die weitere Doppel- und Einzelhausbebauung in den Wohngebieten WA-3 und WA-4.

Im Wohngebiet WA-3 mit Doppel- und ggf. auch Einzelhäusern wird die Bauweise als offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 12,00 m je Doppelhaushälfte betragen. Einzelhäuser können als Ausnahme zugelassen werden. Diese dürfen jedoch eine Länge von 18,00 m nicht überschreiten.

Im Wohngebiet WA-4 wird die Bauweise als offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dort sind nur Einzelhäuser mit Längen bis maximal 18,00 m zulässig.

Im Mischgebiet MI wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge richtet sich dort im Sinne einer effektiven baulichen Nutzbarkeit ausschließlich nach den Baugrenzen.

d) Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um eine gute Wohnqualität trotz unterschiedlicher Wohnformen und Zielgruppen zu gewährleisten und gleichzeitig das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu steuern und zu begrenzen, werden Beschränkungen zur Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude festgesetzt.

Im Wohngebiet WA-1 sind bei den dort geplanten Mehrfamilienhäusern auf bis zu vier Ebenen/Geschossen maximal 15 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine größere Zahl würde zu viel Fläche und einen zu hohen Grundstücksanteil für Pkw-Stellplätze erfordern.

Im Wohngebiet WA-2 ist je Reiheneinheit einer solch engen Bebauung entsprechend maximal 1 Wohnung zulässig.

Bei Einzel- oder Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig, um insbesondere zu ermöglichen, dass zwei Generationen einer Familie ggf. in getrennten Wohnungen leben können.

e) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die geplante Kindertagesstätte ist im Norden des Plangebietes auf einer Fläche von etwa 5.000 qm eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Der Standort ist verkehrsgünstig sowohl mit Fahrzeugen als auch zu Fuß erreichbar und so in Grünflächen eingebunden, dass die Kinder auch das Außengelände frei nutzen können, ohne dabei Konflikte mit Nachbarn auszulösen. Zudem können die Grünflächen für Aktivitäten im Freien über das eigentliche Areal der KITA hinaus genutzt werden, z.B. für Beobachtungen und Erlebnisse in der Natur.

f) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Konzeption der Verkehrserschließung und der dazu erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege, Rad- und Fußwege, Park- und Stellplätze) ist bereits in Kapitel 2. beschrieben und erläutert.

g) Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen gliedern das Baugebiet und schaffen Abstände zwischen verschiedenen Nutzungen. Der zentrale Grünzug hat vorrangig als Parkanlage mit Spielplatz, Aufenthalts- und Treffpunkten eine Funktion als Kommunikations- und Begegnungsort. Die Gestaltung soll nicht schon im Rahmen der Bauleitplanung bestimmt werden, sondern entsprechenden späteren Fachplanungen vorbehalten bleiben, die einvernehmlich zwischen dem Investor und der Stadt Seebad Ueckermünde abgestimmt und deren Umsetzung vertraglich vereinbart wird. In der Planzeichnung sind lediglich Baumpflanzungen festgesetzt, die städtebauliche Leitlinien entlang von Erschließungsanlagen bilden.

Randliche Grünflächen sorgen für eine landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung, halten Korridore für potenzielle künftige Erweiterungen der Bebauung und Erschließung nach Süden und Osten offen und stellen Flächen für die Erhaltung von vorhandenen Gräben bereit.

h) Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

i) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als wichtige Maßnahme zum Arten- und Klimaschutz sind Flachdachflächen zu mindestens 80 % flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen. Das schafft nicht nur Lebensräume für Pflanzen und Tiere, sondern dient gleichzeitig der Regenrückhaltung und dem lokalen/kleinräumigen Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte.

Bei den Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind mit der gleichen klimatischen und ökologischen Zielsetzung mindestens 30 % der Grundstückfläche flächendeckend mit standortgerechten Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 sind bei größeren Grundstücken bzw. geringerer Bebauungsdichte sogar mindestens 50 % der Grundstückfläche flächendeckend zu begrünen.

Innerhalb des Mischgebietes MI ist dieser Wert auf mindestens 20 % reduziert, um dort der Nutzung entsprechend einen höheren Bebauungsgrad zu ermöglichen.

Auf dem KITA-Gelände sind ebenso wie bei den Einzel- und Doppelhäusern mindestens 50 % der Grundstückfläche flächendeckend zu begrünen. Angesichts der Fläche von etwa 5.000 qm sollte das problemlos möglich sein.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" darf der Anteil baulicher Anlagen (z.B. Wege, Plätze) maximal 25 % betragen. Die übrigen Flächen sind flächendeckend und standortgerecht mit Gräsern, Kräutern oder Laubgehölzen zu begrünen. Innerhalb der sonstigen öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahme von notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einem maximalen Flächenanteil von 10 % keine baulichen Anlagen zulässig...

Die aufgeführten Festsetzungen dienen folgenden Aspekten und Anforderungen:

- Begrenzung des Grades der baulichen Nutzung und Versiegelung
- Offenhaltung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Offenhaltung von Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser
- lokaler/kleinräumiger Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte
- Sicherung einer guten Wohnqualität

j) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Planzeichnung sind als städtebauliche Leitlinien Baumpflanzungen bzw. Baumreihen festgesetzt. Dazu sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Sonstige Begrünungsmaßnahmen sollen nicht schon im Rahmen der Bauleitplanung bestimmt werden, sondern entsprechenden späteren Fachplanungen vorbehalten bleiben, die einvernehmlich zwischen dem Investor und der Stadt Seebad Ueckermünde abgestimmt und deren Umsetzung vertraglich vereinbart wird.

k) Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Auf allen Bauflächen darf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses maximal 1,50 m über NHN betragen. Das entspricht bis zu 1 m über dem bestehenden Gelände. Damit wird ausgeschlossen, dass das Erdgeschoss zu hoch über dem Gelände liegt und sich so Gebäudehöhen in Relation zum Gelände ergeben, die städtebaulich nicht erwünscht sind. Sofern sich im weiteren Verfahren aus Gründen des Hochwasserschutzes eine andere Höhenlage ergibt, wird der Wert von 1,50 m entsprechend angepasst.

4. Erschließung

a) Verkehrserschließung

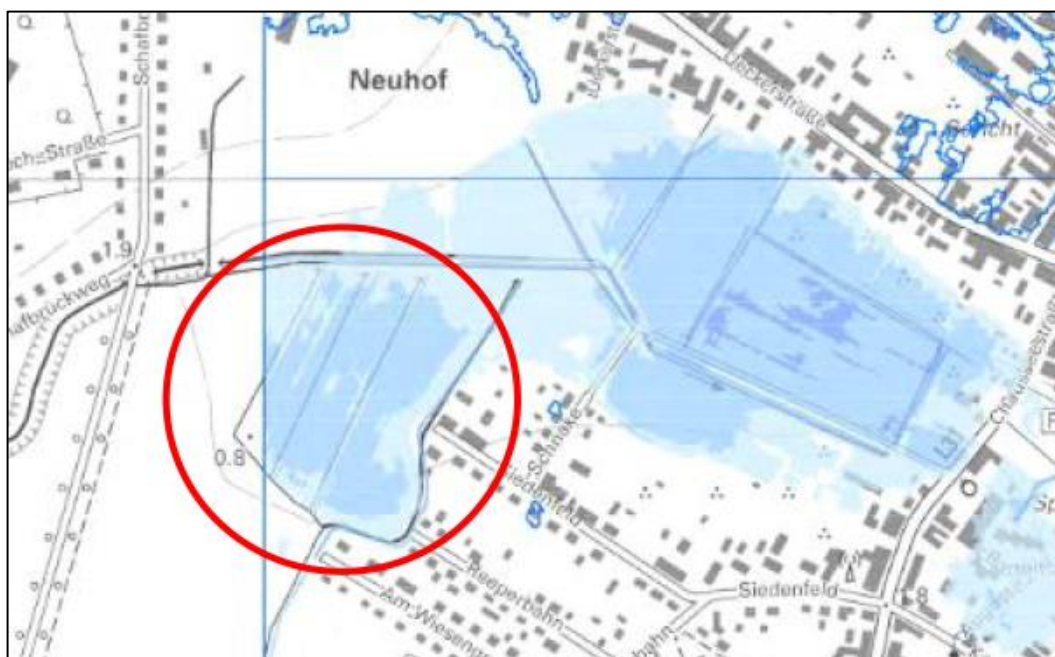
siehe Kapitel 2

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird bis zur Offenlage eine entsprechende Fachplanung erstellt.

Laut Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes M-V vom 02.12.2019 liegt für das Plangebiet im Bereich des Grünlandes im Norden Hochwassergefahr bei 20-jährigem, 200 jährigem und Extremereignissen vor.



Hochwassergefahr bei einem 20-jährigen Niederschlagsereignis

Ungeschützter Bereich

Wassertiefe bis zu 0,50 m (hellblau) und bis zu 1 m (dunkelblau)

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

5. Umweltbelange

a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigelegt, der entsprechend Anlage 1 zum BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darlegt.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

b) Artenschutz

Zur Planung liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung vor, der folgende planungsrelevante Informationen enthält:

Mögliche Betroffenheit von Vogelarten

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-3 wurden 2014 zwei besetzte Weißstorchhorste, von 2008 bis 2016 drei besetzte Brutplätze vom Kranich und von 2011 bis 2013 ein Brut- und Revierpaar des Roten Milans verzeichnet (LINFOS M-V). Im zu betrachtungsrelevanten 2 km-Radius um das Plangebiet befindet sich einer der drei besetzten Weißstorchhorste (kartiert 2022). Weißstörche suchen bevorzugt in Grünland nach Nahrung. Das Plangebiet, welches zum größten Teil aus Acker und Grünland besteht, könnte daher durchaus als Nahrungsfläche genutzt werden. Auch negative Auswirkungen durch temporär stattfindende Bauarbeiten auf die Art als Kulturfolger des Menschen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Außerdem konnten während der Erfassungen keine Weißstörche beobachtet werden. Es gibt keine größeren Gehölze auf dem Untersuchungsgebiet und auch im unmittelbaren Umfeld konnten keine Greifvogelhorste festgestellt werden. Auf dem Gelände des Ameos Klinikums nistet seit Jahren ein Turmfalkenpaar und hat 2022 erfolgreich drei Junge aufgezogen. Interessant war die Nahrungssuche bei Nacht durch Graureiher auf dem Grünlandteil. Rotmilan und Turmfalke nutzten die Flächen aktiv zur Nahrungssuche. Die Grünland- und Ackerflächen sind potentieller Lebensraum für Brutvögel. Während der Untersuchung der avifaunistischen Ausstattung konnten im Untersuchungszeitraum 35 Vogelarten nachgewiesen werden. Dabei wurden erhebliche Unterschiede in der zeitlichen und räumlichen Nutzung durch die beobachteten Arten deutlich. Die Erwartung von Bodenbrütern konnte nicht erfüllt werden. Trotz zweimaliger Beobachtung der Feldlerche im Mai konnte kein Nachweis erbracht werden. Alles was verhört werden konnte, stammte von benachbarten Grundstücken. Alle weiteren Vogelarten waren ganzzeitlich (stellvertretend genannt: Graureiher, Ringeltauben, Haussperlinge) oder zur Brutzeit (Rauchschwalben, Mehlschwalben, Bachstelzen) anwesend. Eindeutige Brutnachweise konnten für keine Vogelart erbracht werden. All diese Arten brüten im urbanen Siedlungsräumen und nutzen die Acker- und Grünlandflächen ausschließlich zur Nahrungssuche. Das Plangebiet liegt aufgrund seiner Siedlungsrandlage fernab von Vogelrastgebieten. Dem Kartierbericht ist entnehmbar: „Das Beobachtungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung sind aufgrund der protokollierten Beobachtungsergebnisse nachweislich kein Rastplatz für sensible Vogelarten“ (R. Schade).

Mögliche Betroffenheit von Fledermäusen

Das Plangebiet beinhaltet keine Gebäude. Die relevanten Gehölze sind zur Erhaltung festgesetzt und somit von der Planung nicht betroffen. Möglich wäre eine

Nutzung des nördlichen Grünlandes mit den wasserführenden Gräben und fließgewässerbegleitenden Gehölzen als Jagdhabitat. Die Bedeutung des Plangebietes als Jagdhabitat wird aufgrund des wahrscheinlich eher schwachen Nahrungsangebotes durch Düngung und Bodenbearbeitung als gering eingeschätzt. Die Gräben bleiben erhalten und die unbebauten Grundstücksflächen stehen nach Bauende weiterhin zur Verfügung. Es liegt keine Betroffenheit vor. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Reptilien

Dem Kartierbericht ist zu entnehmen, dass „die Untersuchung der Reptilienvielfalt bei sechs Begehungen keinen Nachweis erbrachte. Bei einer Nachtbegehung konnte eine Ringelnatter nachgewiesen werden“ (R. Schade). Diese gehört nicht zu den gem. Tabelle 2 aufgeführten prüfrelevanten Arten. Es liegt keine Betroffenheit vor. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Amphibien

Im Plangebiet sind wasserführende Gräben vorhanden. Diese eignen sich nicht als Laichhabitat für Amphibien. Das nächstgelegene Standgewässer befindet sich ca. 500 m westlich des Plangebietes und ist durch Acker von diesem getrennt. Die Gräben dienen als Transferräume. „Die Untersuchung der Amphibienvielfalt ergab „drei“ Arten. Bei den gezählten sogenannten Grünfröschen handelt es sich um einen Sammelbegriff für Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*), Seefrosch (*P. ridibundus*) und Teichfrosch (*P. kl. esculentus*), der wiederum eine Mischform aus den beiden anderen Arten (Elterarten) darstellt und somit selbst keinen echten Artstatus besitzt. Grasfrösche und Erdkröte konnten mit jeweils vier Individuen bestätigt werden“ (R. Schade). Diese Arten sind nicht prüfrelevant. Die Gräben und dazugehörigen Gehölze und Saumstrukturen sind zur Erhaltung festgesetzt und werden durch die Planung nicht betroffen. Es liegt keine Betroffenheit vor. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit übriger Säugetiere

Das Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) weist den Messtischblattquadranten 2250-3 als Verbreitungsgebiet des Fischotters aus. Die nächstgelegenen Biberburgen (besetzt 2013/14) befinden sich mindestens 1,1 km entfernt. Die Gräben dienen nicht als Lebensraum für die beiden oben genannten Arten, können jedoch als Transferräume dienen. Die Gräben sind von der Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben wird aufgrund der Lage und intensiven Bewirtschaftung des B-Plan-Gebietes ausgeschlossen. „Bei den Nachtbegehungen am 03.06.2022 konnten drei Rehe und ein Rotfuchs und am 16.07.2022 eine Ricke mit Kitz, zwei Jungfüchse und ein Marder (Art undefiniert) beobachtet werden.“ (R. Schade). Das Vorkommen von streng geschützten Säugetierarten konnte nicht prognostiziert werden. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Käferarten

Der Eremit bewohnt mulmgefüllte Höhlen in dickstämmigen Laubbäumen. Die Höhlen müssen einen möglichst großen Mulmmeiler aufweisen, der im Übergangsbereich zum Holz die Nahrung für die Larven sowie das Eiablagesubstrat nachliefert und ein günstiges mikroklimatisches Klima bietet. Die Gehölze im Plangebiet sind nicht betroffen. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Falterarten

Das Grünland unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Es konnten bei der Begehung keine geeigneten Futterpflanzen festgestellt werden. Im Untersuchungsgebiet sind umfangreiche Schilfröhrichte und üppige Brennesselstaudenfluren vorhanden. Der große Feuerfalter und der blauschillernde Feuerfalter sind im entsprechenden MTB-Q 2250-3 gemäß Karten des BFN aufgeführt. Demnach ist ein Vorkommen der beiden Arten möglich. Die Gräben mit Röhrichten sind von der Planung nicht betroffen und bleiben erhalten. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Pflanzenarten

Bei der Biotoptypenkartierung wurde keine streng geschützte Pflanzenart angetroffen. Es liegt keine Betroffenheit vor. Die Prüfung endet hiermit.

Mögliche Betroffenheit von Libellen, Fischen, Mollusken

Habitate streng geschützter Arten der Wasser- und Feuchtlebensräume der Gruppen Fische und Weichtiere existieren im Plangebiet nicht. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mehrere Fließgewässerröhrichte, welche ein potenzielles Habitat für die sibirische Winterlibelle darstellen. Laut Verbreitungskarten des BfN ist das Plangebiet nicht als Verbreitungsgebiet der sibirischen Winterlibelle aufgeführt. Es wird keine Betroffenheit prüfrelevanter Arten mit Umsetzung der Planung gesehen. Die Prüfung endet hiermit.

ZUSAMMENFASSUNG

Für die oben aufgeführten Tierarten gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet festgestellten Arten) und der Tierarten nach Anh. IV FFH-RL vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. ...

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

c) Landschaftsschutz

Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

d) Ausgleichsmaßnahmen

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

6. Ergebnis der Abwägung

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

7. Kosten

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister