

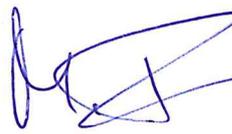
GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

# B E G R Ü N D U N G

zur  
**4. Änderung**  
des  
**Bebauungsplanes Nr. 9**  
„Wohnbebauung an der Fischerstraße - vor dem Hagen“  
für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz



**SATZUNGSFASSUNG VON 03-2024**


# INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<b><u>1.0 EINLEITUNG</u></b>	3 - 8
1.1 Planerfordernis und Ziel der 4. Bebauungsplanänderung	3
1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	4
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	4 - 5
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	8
<b><u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u></b>	9 - 16
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	9 - 12
2.2 Text (Teil B)	13 - 16
<b><u>3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</u></b> untersetzt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	16 - 17
<b><u>4.0 ERSCHLIESSUNG</u></b>	17 - 19
<b><u>5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND</u></b> <b><u>SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u></b>	20 - 22

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Planerfordernis und Ziel der 4. Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist seit dem 09.04.2004 rechtskräftig. Bisher wurden die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, betreffend die Anpassung der städtebaulichen Zielsetzungen für einzelne Grundstücke, aufgestellt. Die meisten Grundstücke wurden zwischenzeitlich bebaut.

Der Käufer des Flurstückes 703 beabsichtigt auf der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 703 zwei Wohngebäude für den Eigenbedarf der Familie zu errichten.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für das Flurstück 703 bisher lediglich in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Die Planungsabsichten des Käufers des Flurstückes 703 weichen damit von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 ab. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes bedarf es daher zunächst einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz unterstützt die Planänderung, da in einem bereits entwickelten Baugebiet an einem kleinteiligen Standort die Voraussetzungen für die zusätzliche Baurechtschaffung von individuellem Wohnraum geschaffen werden kann.

Aufgrund der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Grundstückstiefe des Flurstückes 703 von rd. 63 m bestehen Möglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsverdichtung.

Damit wird dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden sollen.

Südlich der Fischerstraße ist bereits eine Vorprägung für eine Zweitreihenbebauung vorhanden. Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 9 einschl. der Änderungen die Zulässigkeit von Zweitreihenbebauung geregelt. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 werden auf die 4. Änderung übertragen, so dass sich die geplante Bebauung städtebaulich einfügen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

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

## **1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile**

### **Aufstellungsverfahren**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die auf das Planänderungsgebiet zutreffenden Festsetzungen werden aus der Ursprungssatzung übernommen. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Da im Geltungsbereich der 4. Änderung gegenüber der Ursprungssatzung ein zusätzliches Baufeld festgesetzt ist, wurde für das Planänderungsgebiet die Erforderlichkeit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung geprüft.

### **Planbestandteile**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst

- den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone und
- die Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung

## **1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Es wird im Nordosten durch die Fischerstraße, im Nordwesten durch Wohnbebauung sowie im Südosten und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen begrenzt.

Das Planänderungsgebiet umfasst lediglich das nördlichste Grundstück des Bebauungsplangebietes Nr. 9.

Es handelt sich um eine Teilfläche aus Flurstück 703 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz, die entsprechend dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung in der Grundstückstiefe von rd. 63 m einbezogen wird.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von rd. 1.060 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 703 ist unbebaut und weist Rasenvegetationen mageren Standortes auf. Altbestand an Bungalows wurde zwischenzeitlich entfernt. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich einzelne Ziergehölze. Eine mittig des Flurstücks stehende Fichte ist abgängig.

Eine weitere Fichte ist bereits infolge eines Sturmereignisses umgebrochen. Die Bäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz und sind auch nicht gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan unter Erhalt gesetzt.



Lage- und Höhenplan für Flurstück 703 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.02.2024 hat das Team Bauplanung mitgeteilt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen werden.

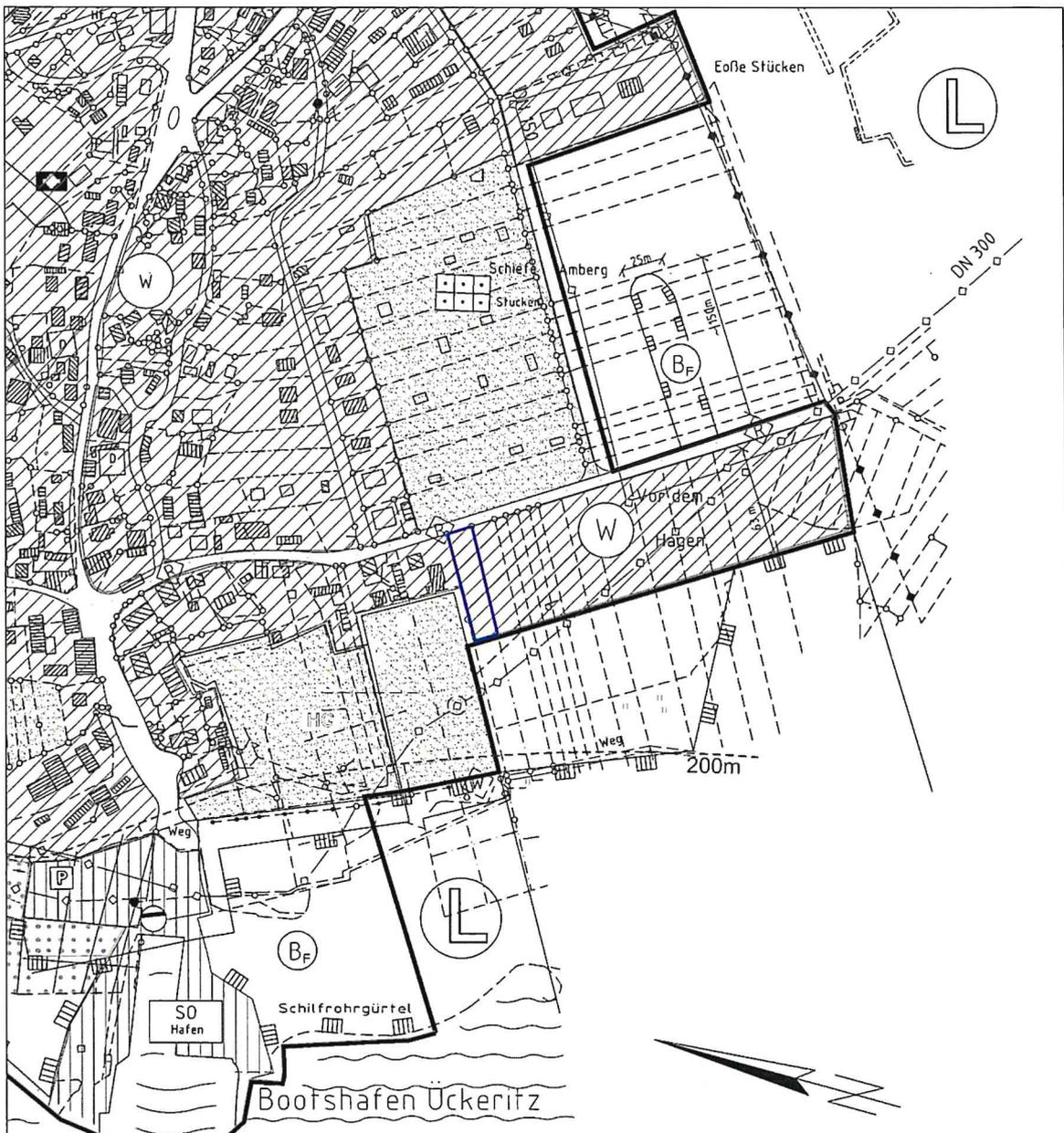
## 1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

### Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. und 6. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (blaue Umrandung)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bedarf daher keiner Genehmigung und kann nach Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht werden.

## Übergeordnete Planungen

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß 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 bestehen für den Planbereich:

- 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.  
Mit der vorgelegten Planänderung wird eine kleinteilige Nachverdichtungsfläche für den individuellen Wohnungsbau erschlossen, die zu keiner Erhöhung der für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 9 prognostizierten Kapazitäten führt.
- 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.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Punkt 5.3.2 RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.  
Die Belange des Küstenschutzes wurden in die Planung eingestellt sowie Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen
  - Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft und
  - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 05.02.2024 informiert, dass der Bauleitplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- 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 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

## **2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

### **2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone**

#### nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde unten auf dem Plan unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung ergänzt.

#### **Planzeichnung (Teil A)** (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Büros MAB Vermessung Vorpommern von 05-2023.

Die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 4. Planänderung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

**Entsprechend der Ursprungssatzung werden folgende zeichnerische Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 fortgeschrieben:**

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO)

Das Planänderungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO mit dem Planzeichen 1.1.3 der PlanZV gekennzeichnet.

- **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Südlich des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung, die beidseitig der Leitungstrasse jeweils in einem Abstand von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Freihaltungstrasse reicht in einem kleinen südöstlichen Bereich in den Geltungsbereich der Planänderung.

Das zusätzlich ausgewiesene Baufeld wurde in einem ausreichenden Abstand von der Freihaltungstrasse eingeordnet.

**Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden gegenüber der Ursprungssatzung folgende zusätzliche zeichnerische Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen:**

- **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für das Flurstück 703 bisher lediglich in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld mit den Abmaßen 15,10 m x 9,96 m für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Der Käufer des Flurstückes 703 beabsichtigt in zweiter Reihe zur Fischerstraße ein zweites Wohngebäude zu errichten. Hierzu wird ein zusätzliches Baufeld mit den gleichen Abmaßen des bereits festgesetzten Baufeldes ausgewiesen.

Zur Rechtseindeutigkeit werden die Baufelder mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen vermaßt.

Im Rahmen der Einordnung der baulichen Anlagen ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBauO M-V zu gewährleisten.

- **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Baufeld an der Fischerstraße ist die Ausrichtung der Hauptfirstlinie in Nord-Süd- Richtung festgesetzt.

Diese Festsetzung wird für das zusätzlich geplante Baufeld übernommen.

- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Darstellung der verkehrlichen Erschließung des Baufeldes Nr. 2 wird vom Anschluss Fischerstraße parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 2,5 m und in einer Tiefe von 30 m eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorger und der Anlieger festgesetzt.

Hinweis zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes

Im Entwurf der Satzung wurde von Betroffenheiten hinsichtlich der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes ausgegangen und entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat jedoch mit Stellungnahme vom 22.02.2024 informiert, dass die Geländehöhen mit 3,5 bis 6 m NHN über dem aktuell festgesetzten Bemessungshochwasserstand für das Achterwasser (BHW 2,60 m NHN) liegen, so dass eine Überflutungsgefährdung nicht ersichtlich ist. Die aus Gründen des Hochwasserschutzes im Planentwurf ausgewiesenen Festsetzungen sind somit entbehrlich.

**Auf folgende in der Ursprungssatzung enthaltene zeichnerische Festsetzungen soll in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verzichtet werden:**

- Festlegung des Einfahrtsbereiches und der Standorte für private Stellplätze

Der Einfahrtsbereich von der Fischerstraße ist in der Ursprungssatzung auf der Südseite des Änderungsgebietes festgelegt.

2 private Stellplätze sind zwischen Fischerstraße und vorderem Baufeld ausgewiesen.

Die örtliche Einordnung des Zufahrtsbereiches und der privaten Stellplätze soll dem Grundstückseigentümer im Rahmen der konkreten Grundstücksplanung überlassen bleiben. Hinsichtlich der Stellplätze entspricht dies auch den Darstellungen der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- Umgrenzung für die Anpflanzung von Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Fischerstraße und zum Achterwasser

Aufgrund der geringen Breite der Anpflanzfläche entfaltet diese Festsetzung lediglich gestalterischen Charakter.

Im Text (Teil B) II. Punkt 2 wird die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser mit vorgesezter Heckenpflanzung vorgeschrieben, so dass die Pflicht zur Heckenpflanzung bestehen bleibt.

### **Nutzungsschablone**

Unter der Planzeichnung (Teil A) sind in der Nutzungsschablone die für das Änderungsgebiet geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise enthalten.

Die Festsetzungen wurden aus der Ursprungssatzung übernommen.

### **Art der baulichen Nutzung      Allgemeines Wohngebiet (WA)**

gemäß § 4 BauNVO

Die Definition der Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet ist im Text (Teil B) unter I.1 geregelt und im folgenden Punkt 2.2 erläutert.

### **Maß der baulichen Nutzung      Grundflächenzahl (GRZ) 0,4**

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Dies entspricht auch den Regelungen gemäß Ursprungssatzung.

**Zahl der Vollgeschosse und  
Höhe der baulichen Anlagen**

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO, § 18  
BauNVO und § 20 BauNVO

ein Vollgeschoss (I)

Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden  
im Erdgeschoß (OKF) 4,32 m als Höchstmaß

Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden  
im Erdgeschoß (OKF) 9,40 m als Höchstmaß

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO wird ein Vollgeschoss als  
Obergrenze bestimmt und durch die zulässigen Trauf- und Firsthöhen untersetzt.

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF)  
Meter über NHN als Höchstmaß

Bisher wurde die zulässige OKF als Einschrieb in der Planzeichnung (Teil A)  
dargestellt. Die Festsetzung wird in die Nutzungsschablone übernommen.

Für das Baufeld 1 ist die OKF laut Ursprungssatzung mit 5,6 m über HN, gemäß  
Umrechnung mit 5,75 m über NHN, festgelegt.

Für das Baufeld 2 wird unter Beachtung der Ausgangshöhen zwischen 4,6 m  
und 4,0 m über NHN sowie der Regelungen für Nachbargrundstücke auf  
vergleichbarem Höhenniveau die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß  
mit 4,95 m über NHN als Höchstmaß festgelegt.

**Bauweise**

**offene Bauweise (o)**

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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.

Einer weitere Untersetzung durch Haustypen ist aufgrund der Regelung der  
zulässigen Anzahl einer Dauerwohnung je Wohngebäude entbehrlich.

Die bisher in der Nutzungsschablone vorgenommenen Regelungen zur  
Dachgestaltung wurden ausschließlich als Festsetzung im Text (Teil B) II. Punkt  
1.2 dargestellt, um Dopplungen zu vermeiden.

## 2.2 Text (Teil B)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 datiert aus dem Jahr 2004 und hat durch die 1. bis 3. Änderung für einzelne Grundstücke Anpassungen erhalten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde daher ein eigenständiger Text (Teil B) erstellt, der die wesentlichen in der Ursprungssatzung getroffenen Regelungen und die aktuellen Planungen im Änderungsgebiet berücksichtigt sowie auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen basiert.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

- (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 13 und 14 BauNVO)**

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung werden übernommen.

Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Standortbezogen wurden die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festgelegt.

#### Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Daneben werden nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

#### Unzulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Dies schließt für das Planänderungsgebiet auch Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Untersetzt wird diese Regelung durch die Festsetzung von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude.

Nach § 14 Abs. 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 widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Ursprungssatzung erfolgte keine Untersetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Dies wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Je Wohngebäude wurden maximal zwei Wohnungen, davon mindestens 1 Wohnung für Dauerwohnzwecke, zugelassen. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude wurde als Ausnahme zugelassen.

Die Gemeinde möchte im beantragten zusätzlichen Baufeld 2 lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Dauerwohnung zulassen.

Ferienwohnnutzung wird gemäß Regelung im Text (Teil B) unter I. Punkt 1 Abs. (4) ausgeschlossen.

- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung werden beibehalten.

- Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
- Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind mit luft- und wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger 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.

- Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen eine für die Landschaft typische Durchgrünung der geplanten Wohngrundstücke bewirken. Weiterhin sollen mit dieser Festsetzung der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan Nr. 9 wurden gestalterischen Festsetzungen getroffen, die entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit, Bestimmtheit und praktischen Umsetzbarkeit für das Planänderungsgebiet angewendet werden sollen.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk in weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich auch gelbbraun, geregelt.

Die Sockelhöhe wird mit 0,30 m, gemessen von OKF (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss), festgelegt.

Details der Fassadengestaltung hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Tragkonstruktionen der Wintergärten und des Rahmenverhältnisses der Fensteröffnungen sollen die Ausbildung harmonischer Fassadenansichten unterstützen.

Für die **Dachgestaltung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude werden Satteldächer bzw. Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen. Die Hauptdachneigung der Wohngebäude ist bis maximal 48° zulässig.

Für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird eine Dachneigung bis maximal 35° zugelassen.

Nicht zulässig ist eine Dacheindeckung mit blauen oder grünen Ziegeln.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet sicherzustellen, wurden gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone die maximal zulässigen Trauf- Firsthöhen festgelegt.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Da sich die Nutzungen im Planänderungsgebiet auf Dauerwohnen beschränken, ist Werbung nicht notwendig, **Werbeanlagen** werden daher für unzulässig erklärt.

- **Einfriedungen**  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser ist mit vorgesezter Heckenpflanzung auszuführen.

Für die Einfriedung zur Fischerstraße ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Bei der Einfriedung zum Achterwasser ist die von der Bebauung freizuhalten Fläche von einer vorgesezten Heckenpflanzung auszunehmen.

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

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

### **HINWEISE**

#### **Belange des Denkmalschutzes**

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Planänderungsgebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden, für die eine Anzeigepflicht besteht. Entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wurden daher in den Text (Teil B) unter *Hinweise* als Punkt 1 aufgenommen.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine weiteren Hinweise vorgebracht.

#### **Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die Öffentlichkeit wird im Text (Teil B) unter *Hinweise* im Punkt 2 darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

### **3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ**

#### **untersetzt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Umsetzung der Vorhaben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in Anwendung des zu dem Zeitpunkt aktuellen Bilanzierungsmodells der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (1999) eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Biotopverlustes festgelegt (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Gernot Hübner). Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzungen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde als zulässiges Höchstmaß der Versiegelungen eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgelegt.

Bei einer Größe des Geltungsbereiches der Planänderung von 1.060 m<sup>2</sup> können 40% der Grundstücksfläche, somit **424 m<sup>2</sup>** des Baugrundstückes, überbaut werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50% wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan und werden auch in der Planänderung zugelassen. Damit kann die Grundfläche um weitere **212 m<sup>2</sup>** auch außerhalb der Baugrenzen überschritten werden.

Damit ergibt sich bei einer Plangebietsfläche von 1,060 m<sup>2</sup> eine maximal zulässige Überbauung von **636 m<sup>2</sup>**.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld in den Abmaßen 15,10 m x 9,96 m für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen. Damit ergibt sich eine Baufläche von rund 150 m<sup>2</sup>.

Ein weiteres Baufeld wird gemäß der Planänderung in zweiter Reihe mit den gleichen Abmaßen der bereits festgesetzten Baugrenze errichtet.

Damit ergibt sich für beide Baufelder eine maximale Bebauung von rd. **300 m<sup>2</sup>**, die damit deutlich unter den Festsetzungen der zulässigen Bebauung von **424 m<sup>2</sup>** bei einer GRZ von 0,4 bzw. von **636 m<sup>2</sup>** bei einer GRZ von 0,4 zzgl. 50% Überschreitung verbleibt.

Damit kann nachgewiesen werden, dass durch das zweite Baufenster die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Folglich ergeben sich bezüglich der im Bebauungsplan Nr. 9 ermittelten und bereits ausgeglichenen Eingriffe **keine zusätzlichen Kompensationsanfordernisse**.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.02.2024 hat die untere Naturschutzbehörde die Planung bestätigt.

#### **4.0 ERSCHLISSUNG**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche *Fischerstraße*.

Alle erforderlichen Medien für die Erschließung des Gebietes liegen im öffentlichen Straßengrundstück an.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine Löschwasserentnahmestelle auf Höhe der Fischerstraße Nr. 27 sichergestellt. Dies wurde durch die Freiwillige Feuerwehr Ückeritz gemäß Stellungnahme vom 22.03.2024 bestätigt.

Die Träger der Ver- und Entsorgung haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen abgegeben:

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 01.02.2024)

Gegen die geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

„Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: [www.telekom.de/umzug/bauherren!](http://www.telekom.de/umzug/bauherren!)“

Die Erschließungsmaßnahmen liegen in Verantwortung des Grundstückseigentümers.

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 29.01.2024)

Aus den übergebenen Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass sich im Plangebiet unmittelbar an der Fischerstraße (Hausanschlüsse) und entlang der südlichen Plangebietsgrenze Niederspannungsleitungen befinden.

Die Bauherren haben sich entsprechend den Vorgaben des Versorgungsträgers rechtzeitig vor Baubeginn in den Leitungsbestand einweisen zu lassen.

Neuerschließung bzw. notwendige Umverlegungen liegen in Verantwortung der Bauherren.

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Stellungnahme vom 30.01.2024)

Die Planung berührt keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen bzw. Leitungsplanungen.

- **e.diskom Telekommunikation GmbH**

(Stellungnahme vom 06.02.2024)

Aus den eingeholten Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen befinden.

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**

(Stellungnahme vom 19.02.2024)

Im Plangebiet sind keine von der Neptune Energy Deutschland GmbH betriebenen Anlagen vorhanden.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Stellungnahmen vom 26.01.2024/01.02.2024)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gasleitungen.

Niederdruckleitungen sind in der Fischerstraße vorhanden.

Südlich des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung, die beidseitig der Leitungstrasse jeweils in einem Abstand von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Freihaltungstrasse reicht in einem kleinen südöstlichen Bereich in den Geltungsbereich der Planänderung.

Das zusätzlich ausgewiesene Baufeld wurde in einem ausreichenden Abstand von der Freihaltungstrasse eingeordnet.

Die Freihaltungstrasse wurde mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV für Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), gekennzeichnet

Die geltenden Sicherheitshinweise des Versorgungsträgers sind zu beachten.  
*„Vor Baubeginn ist durch den ausführenden Baubetrieb ein Aufgrabeschein zu beantragen und daraus resultierend eine örtliche Einweisung durch den Netzmeister vorzunehmen.“*

- **GDM com**  
**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**  
(Stellungnahme vom 30.01.2024)

Gemäß der Stellungnahme befinden sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber.

*„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.“*

Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH als regionaler Versorger wurde im Verfahren beteiligt.

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**  
(Stellungnahme vom 26.01.2024)

Durch das Vorhaben werden die Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom nicht berührt.

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**  
(Stellungnahme vom 02.02.2024)

*„In der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Grundstück Flur 2; Flurstück 730 befinden sich öffentliche Trink- und Abwasseranlagen, an die das Grundstück angeschlossen werden kann (Anschlussrecht). Bestimmend sind die Festlegungen der Wasserversorgungssatzung und Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Insbesondere soll jedes Grundstück einen Trink- und Abwassergrundstücksanschluss erhalten. Diese Regelung gilt unabhängig davon, wie viele Gebäude sich auf dem Grundstück befinden. Der Zweckverband stimmt der Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu.“*

Die Kosten für die Planung und Durchführung der plangebietsinternen trink- und abwasserseitigen Erschließung sind durch die Bauherren zu tragen.

## 5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise eingegangen, die gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz in den Planunterlagen fortgeschrieben werden:

### Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Stellungnahme vom 09.02.2024)  
**i.V.m.**
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz**  
(Gesamtstellungnahme vom 27.02.2024)

Das Landesamt hat informiert, dass aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Maßnahme und fehlender Landesrelevanz das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes sind beim Landkreis abzufragen.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde zu den Entwurfsunterlagen beteiligt. Im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 27.02.2024 hat der Sachbereich Katastrophenschutz mitgeteilt, dass keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Vorhabens vorhanden sind.

Die folgenden Hinweise zum Verhalten auf der Baustelle sind durch die Bauherren zu beachten:

*„Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Vorhabens vorhanden.*

*Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**  
**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
(Stellungnahme vom 26.01.2024)

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist Bestandteil der Verfahrensakte. Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 22.02.2024)

anlagenbezogener Immissionsschutz:

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Abfallrecht:

Es bestehen keine Hinweise.

### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 27.02.2024)

- Team Bauordnung

Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere die § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.“

- untere Wasserbehörde

„Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Sollten bei den Erdarbeiten Dränagen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen (Ansprechpartner: Frau Fränkel 2 038 34 / 8760 3273).

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.

Nach § 62 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 20 (1) des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzeigepflichtig.

Hinweise:

Das o.g. Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone. Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.“

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung wurde mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom abgestimmt. Der Zweckverband hat mit Stellungnahme vom 02.02.2024 mitgeteilt, dass sich vor dem Grundstück in der Fischerstraße öffentliche Trink- und Abwasseranlagen befinden, an die beide Wohngebäude angeschlossen werden können.

- Straßenverkehrsamt

„- 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.

- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.“

- Sachgebiet Breitband

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

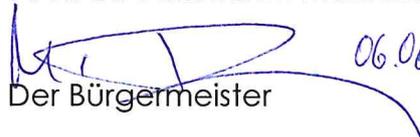
Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden, fragen Sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23\_22 Cluster13\_001. Das Projektgebiet VG23\_22 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren Sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen: e.discom Telekommunikation GmbH, Erich-Schlesinger-Straße 37, 18059 Rostock, 0331 9080-2557“

Seebad Ückeritz im März 2024

  
Der Bürgermeister

06.06.2024

