

Stadt Seebad Ueckermünde

Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfungen
Anlage 2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:
Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren.....	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung.....	8
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	10
4.3	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.4	Flächennutzungsplan	12
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
6.	PLANINHALT	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art der Nutzung	13
6.1.2	Maß der Nutzung.....	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2	Verkehrsflächen.....	14
6.3	Klimaschutz.....	14
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	15
6.4.1	Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen	15
6.4.2	Kompensationsmaßnahmen.....	16
6.4.2	CEF-Maßnahmen.....	16
6.5	Höhenlage	17
6.6	Gestalterische Festsetzungen	17
6.7	Kennzeichnungen.....	17
6.7.1	Sicherungsmaßnahmen	17
6.8	Nachrichtliche Übernahme.....	17
6.8.1	Naturpark	17
6.8.2	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	17
6.9	Hinweise	18
6.9.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Verkehr	18
7.3	Ver- und Entsorgung	18
7.4	Natur und Umwelt	19
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	19
7.6	Kosten und Finanzierung	19
8.	FLÄCHENBILANZ	19
II.	UMWELTBERICHT	20
1.	EINLEITUNG.....	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	20
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	20
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	21
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	22
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	22
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	25
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	25
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	25
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	30
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	31
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	31
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	31
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	31
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	32
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	32

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	43
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	43
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	43
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	43
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	44
Anlage 1	Bestand	
Anlage 2	Konflikt	

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,24 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 69/3, 69/11, 69/12, 69/13, 69/14 und 114/400 der Flur 14 Gemarkung Ueckermünde. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Grabenstraße, eine örtliche Straße. Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an; westlich und nördlich zwei Seesportvereine.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch den Seesportclub „Vorpommern e. V.“ (Grabenstraße 1) (Flurstück 69/9),
- im Osten: durch den Seesportclub „Vorpommern e. V.“ und den Yachtclub „Pommerscher Greif“ e. V. (Flurstücke 69/2 und 69/9),
- im Süden: durch die Grabenstraße (Flurstück 114/357) und
- im Westen: durch Wohngrundstücke (Grabenstraße 4 und 5) und einen Weg (Flurstücke 69/5, 114/399 und 114/318).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ehemals bebauten Wohngrundstück Grabenstraße 3 und derzeit unbebauten Flächen entlang des Weges zum Seesportclub die Schaffung von 4 Wohngebäuden mit jeweils 2 Wohnungen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen in Ueckermünde insbesondere in der Altstadt und in Ueckernähe entsprochen werden.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 02.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 05/22 am 20.05.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 20.05.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 28.11.2022 vor.

Information zu den Zielen und Zwecken der Planung

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30.05.2022 bis 13.06.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Vergrößerung des Plangeltungsbereichs, Umstellung auf Normalverfahren

Das Flurstück 114/400 wird zusätzlich in den Plangeltungsbereich einbezogen, um die bebaubare Fläche zu vergrößern.

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Artenschutzfachbeitrag konnten in der Zeit vom bis einschließlich im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

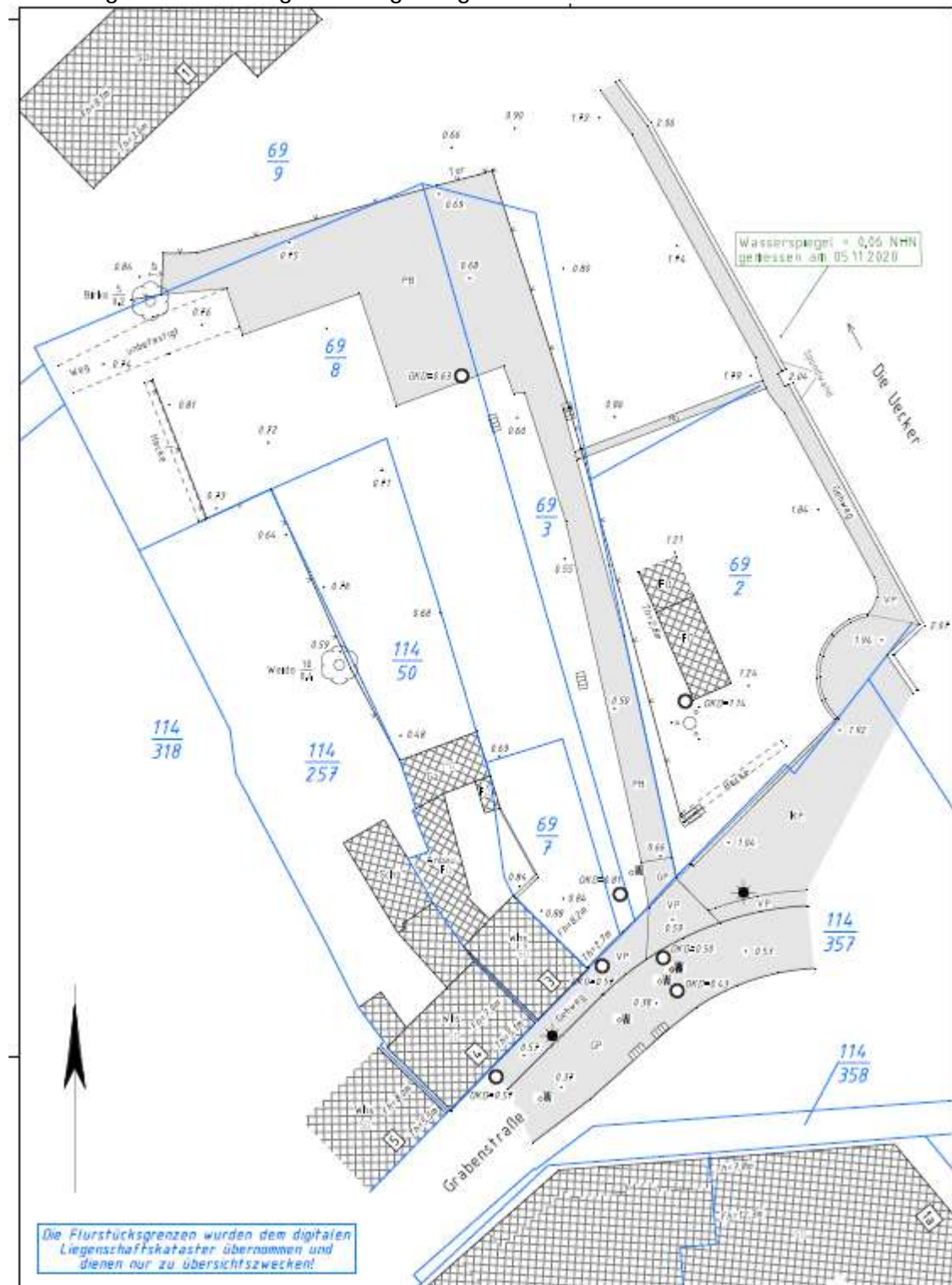
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“ befindet sich am nördlichen Altstadtrand von Ueckermünde westlich der Uecker.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung (Grabenstraße 3 mit Nebengebäuden) wurde abgebrochen. Die Fläche ist nun unbebaut und liegt brach. Im Westen sind Nebengebäude vorhanden.

Im Norden und Osten grenzen der Seesportclub „Vorpommern e. V.“ und der Yachtclub „Pommerscher Greif“ e. V. an und im Westen Wohngrundstücke.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan von Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise vom 05.11.2020

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Grabenstraße, eine örtliche Straße, erschlossen, die den Planbereich im Süden tangiert. Im Osten und Norden des Plangeltungsbereichs führt eine

Stichstraße von der Grabenstraße zum Seesportclub. Diese hat im Norden eine Wendeanlage für Lastkraftwagen. Von dort führt ein unbefestigter Weg an der Nordseite der Wohngrundstücke der Grabenstraße entlang.

In der Grabenstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks NP6 „Am Stettiner Haff“ und größtenteils im Küsten- und Gewässerschutzstreifen der Uecker. Im Westen des Plangeltungsbereiches befindet sich ein geschützter Baum (Silberweide). Im Norden stehen jüngere Bäume (2 Birken und ein Ahorn) im Plangeltungsbereich an einem Graben. Im Norden befindet sich eine Siedlungshecke nichtheimischer Gehölze und im Westen sind Brombeeren aufgewachsen. Das Plangebiet wird hauptsächlich durch ruderale Staudenflur geprägt.

Der Boden setzt sich aus Moorböden zusammen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit überflutungsgefährdet. Der Grundwasserflurabstand beträgt < 2 m.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 69/3 und 69/14 befinden sich im Eigentum der Stadt Seebad Ueckermünde. Der andere Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“ grenzt an den Innenbereich der Stadt Seebad Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung parallel zur Uecker ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

4.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 ist seit dem 01.09.2021 wirksam.

Unter I.1.1 ist das Ziel formuliert: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. ...*

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der

Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Unter III.4 ist der Grundsatz formuliert: *„Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.“*

Der Plangeltungsbereich ist kein festgesetztes Überflutungsgebiet. Die Siedlungsfläche der Ueckermünder Altstadt ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit überflutungsgefährdet, da die Deichanlagen und sonstigen Hochwasserschutzanlagen nicht an die neuen Werte angepasst sind.

4.3 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 28.11.2022 vor.

„Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusedentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. B-48 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Die Stadt Seebad Ueckermünde hat die Belange der angrenzenden Seesportvereine, Seesportclub „Vorpommern e. V.“ und Yachtclub „Pommerscher Greif“ e. V., die zur touristischen Infrastruktur gehören, in die Abwägung eingestellt.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet nicht entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Orientierungswert der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich gibt es ein- und zweigeschossige Bebauungen in der Grabenstraße teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf drei festgesetzt worden und somit höher zulässig als die umliegende Bebauung. Dies geschah mit dem ökologischen Ziel der Verringerung der Neuversiegelung. Auf mehr Etagen können mehr Menschen wohnen und es muss weniger Fläche versiegelt werden. Das untere Geschoss soll als Garagengeschoss genutzt werden. Nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Das Wohngebäude Grabenstraße 4 weist eine Traufhöhe von 5,69 m DHHN 2016 und eine Firsthöhe von 7,60 m DHHN 2016 auf. Für den angebauten Bereich (geschlossenen Bebauung in Nachbarschaft zur Grabenstraße 4) werden Traufhöhe und Firsthöher niedriger als bei der nördlichen Bebauung festgesetzt, um eine städtebaulich verträgliche Lösung zu ermöglichen. Die Traufhöhen werden auf 7,88 m bzw. 9,25 m und die Firsthöhen auf 11,28 m und 12,63 m festgesetzt.

Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Grabenstraße hat Firsthöhen von 12,63 m DHHN 2016 und Traufhöhen von 8,02 m DHHN 2016. Für die offene Bebauung parallel zur Uecker werden Traufhöhen von 9,50 m DHHN 2016 und Firsthöhen von 12,93 m DHHN als Höchstmaß festgesetzt, die das Maß der vorhandenen Bebauung überschreiten.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist geschlossene Bauweise prägend; offene Bauweise ist die Ausnahme.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geschlossene Bauweise für den Südteil festgesetzt. Im nördlichen Teil soll die Bebauung in offener Bauweise erfolgen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe der Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie befindet sich im Süden im Bereich der ehemaligen Blockrandbebauung an der Grabenstraße (Hausnummer 3). Das Gebäude ist auf der Baulinie zu errichten. Sie liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff“ (Zone 1). *„Fassadenvor- und -rücksprünge sind bis höchstens 0,50 m zulässig und müssen über alle Geschosse verlaufen. ...Balkone und Loggien sind an Fassaden, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.“*

Die Baugrenze verläuft auf der Grundstücksgrenze in Richtung Norden. Das Baufeld hat eine Tiefe von 12 m. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die zur Verfügung stehende Breite des öffentlichen Straßenraumes liegt zwischen 5,03 m und 9,24 m. Die nach Anhang E Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr geforderten Aufstellflächen entlang von Außenwänden bei Brüstungshöhen ≥ 8 m 8,5 m stehen größtenteils nicht zur Verfügung. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen in den Straßenraum kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die erforderlichen Aufstellflächen und Abstandsflächen für die Feuerwehr nachgewiesen werden bzw. nicht erforderlich sind, wenn die Brüstungshöhen unter 8 m über der Straßenoberkante liegen. Von einem Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i. S. v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann nach Rechtsprechung ausgegangen werden, wenn die Errichtung nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wäre. Nach § 6 Abs. 6 LBauO MV sind dies Gesimse, Dachüberstände und Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 m vortreten. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Vorbauten, die nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,0 m vor die Baugrenze vortreten dürfen und dass Vorbauten, die über die gesamte Länge der Fassade gehen, nicht mehr als 0,5 m vortreten dürfen.

6.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich wird durch die Grabenstraße, eine örtliche Straße, erschlossen. Von dort führt im Osten des Plangeltungsbereichs eine Stichstraße nach Norden, die auch den Seesportclub „Vorpommern e. V.“ und den Yachtclub „Pommerscher Greif“ e. V. erschließt. Diese Stichstraße endet im Bestand mit einer Wendefläche, die sowohl für Müllfahrzeuge als auch für die Feuerwehr ausreichend ist.

In der Planung wird zugunsten der Wohnbaufläche auf den Wendehammer verzichtet. In die Abwägung wurden auch die Interessen der bisherigen Anlieger eingestellt. Die Stadt wird mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag die Sicherung des Mülltonnentransportes zur Grabenstraße im Süden des Plangeltungsbereichs für die derzeitigen und künftigen Anlieger der Verkehrsfläche regeln.

6.3 Klimaschutz

Für eine Verringerung der Neuversiegelung und eine bessere Energieeffizienz durch mehr Geschosse in Mehrfamilienhäusern wurde die GRZ auf 0,4 und die zwingende Vollgeschossanzahl von 3 festgesetzt, auch wenn es der umgebenden Bebauung von 1-2

Geschossen nicht entspricht. Mehrfamilienhäuser haben eine bessere Energieeffizienz als Einfamilienhäuser.

Der Bau von Flachdächern ist aufgrund der Gestaltungssatzung nicht zulässig, damit schließt sich die Möglichkeit für Dachbegrünung aus.

Aufgrund der Geländehöhen und des hohen Grundwasserstandes können keine zentralen oder dezentralen Versickerungsmöglichkeiten festgesetzt werden. Verpflichtend festgesetzt wurden hingegen Zisternen. Die Zisternen sollen die Kanalisation entlasten und tragen so zum Schutz bei Starkregenereignissen bei.

Es gibt derzeit noch keine Wärmeplanung für die Stadt Ueckermünde, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

Durch die Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich und durch die Ausbildung als Sackgasse ist der Autoverkehr auf das erforderliche Maß reduziert und damit die CO₂-Emmission eingeschränkt. Das Müllfahrzeug fährt nicht in die Straße an die Gebäude ran, sondern die Mülltonnen müssen an die Einmündung in die Grabenstraße gezogen werden. Dadurch ist das Verkehrsaufkommen zusätzlich reduziert.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die Erhaltung der Bäume mindert den Eingriff. Die Silberweide wurde stark zurückgeschnitten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes so auf die Umweltbelange auswirken, dass Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung zum Ausgleich von Eingriffsfolgen erforderlich werden.

6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut BNatSchG § 44 (1) Nr. 1 und 2 definierten Tötungs- und Verletzungsverbot und dem Tatbestand der erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.

- V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.
- V3 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² (gesamt 200 m²) Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung

auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs möglich ist, muss eine externe Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden.

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.850 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich sind die Pflanzung von Feldgehölzen sowie von Gehölzen im Siedlungsbereich oder z. B. die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Im Spätherbst 2023 standen noch 62.021 KfÄ zur Verfügung. Ansprechpartner: Martin Marsch. Tel.: 0171/7741897. E-Mail: MMarsch@t-online.de

6.4.3 CEF-Maßnahmen

Die folgenden CEF- Maßnahmen wirken dem laut § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG definierten Schädigungstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entgegen.

- CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von: 2 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf oder Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7.
- CEF 3 Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 1 Fledermausbrett entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z.B. Fledermausflachkasten Typ 1FF der Firma Schwegler vor Baubeginn zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren.
- CEF 4 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.5 Höhenlage

Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHHN 2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Somit kann die Bebauung im Plangeltungsbereich, dessen Höhen unter dem Vorsorgemaß liegen, vor Überflutung geschützt werden.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff“. Die Festsetzungen sind einzuhalten für das Gebäude an der Baulinie. Über eventuelle Ausnahme entscheidet die Gemeinde im Rahmen des Bauantrages bzw. der Genehmigungsfreistellung.

Für die Bebauung entlang der Verkehrsfläche in Richtung Norden, die parallel zur Uecker verläuft, wird festgesetzt:

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachform festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer.

6.7 Kennzeichnungen

6.7.1 Sicherungsmaßnahmen

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt in Ueckermünde 2,10 m NHN.

„Dem BHW liegt u. a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.“

Nach neuester Expertenmeinung ist ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognose des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrologischen Belastungen (z. B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Danach muss bis in das Jahr 2120 mit Hochwasserständen von bis zu 2,60 NHN im Haff gerechnet werden.“¹

6.8 Nachrichtliche Übernahme

6.8.1 Naturpark

Der Planbereich liegt im Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“.

6.8.2 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der größte Teil des Planbereichs liegt im 50 m breiten Küsten- und Gewässerschutzstreifen der Uecker nach § 29 NatSchAG M-V. Hier ist ein Antrag auf Ausnahme erforderlich.

¹ Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 06.05.2022 zum Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“

6.9 Hinweise

6.9.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Für bisher unbekannte Bodendenkmale gilt:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V 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 Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Bauflächen des Bebauungsplans sind derzeit Brachflächen. Sie werden wieder einer Nutzung zugeführt.

7.2 Verkehr

Die vorhandene Verkehrsfläche wird am Wendehammer zugunsten der Bauflächen reduziert.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Plangeltungsbereich ist an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und von den befestigten Oberflächen der geplanten Bebauung wird aufgefangen und verbraucht oder dem Regenwassernetz zugeführt, da eine Versickerung nicht möglich ist wegen des Moorbodens.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante Wohngebiet werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Die derzeitigen Anlieger sind angeschlossen.

7.4 Natur und Umwelt

Die Gehölze im Planbereich werden teilweise erhalten.

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	1.529 m²	63 %
Verkehrsflächen	912 m²	37 %
Gesamt	2.441 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-48 „Wohnen in der Grabenstraße“ ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Die Grundflächenzahl soll dabei 0,4 betragen. Als Höchstmaß sind drei Vollgeschosse zugelassen. Die Bauweise ist geschlossen. Zusätzlich ist der Bau einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung bzw. einer öffentlichen Mischverkehrsfläche vorgesehen. Der Graben im Norden wird zur Erhaltung festgesetzt. Das Obstgehölz im Westen wird beseitigt. Die Weide im Westen des Plangebietes sowie die Kastanie und die beiden Hängebirken im Norden bleiben erhalten. Auf der untersuchten Fläche sind Gartenschuppen vorhanden, welche im Rahmen des Bauvorhabens abgerissen werden. Die vorhandenen Versiegelungen werden beseitigt.

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	1.529,00		62,64
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		917,40	
Bauflächen unversiegelt 40%		611,60	
Verkehrsfläche	912,00		37,36
dv. Erhaltungsfestsetzung Graben		33,00	0,00
	2.441,00		100,00

Anbringung von 1 H. Höhlenbrütemistkasten für Feldsperling

Bpe-30 cm

Ahi-20 cm

Bpe-15 cm

1 Nistkasten für Bachstelze

PGB

Ueckern

OVW

PER

PHW

PHY

ODV

Pr. spec. - 15 cm

Sal-40 cm

Anbringung von 1 Fledermauskasten und 1 Nistkasten für Hausrotschwanz

GRZ

WA

III

0,4

Baugrenze

Erhaltung von Bäumen

Fällungen

Zeichenerklärung

Planung

Baufläche

Verkehrsflächen

Erhaltung

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

zulässige Versiegelung (60 %)

- 1 Flächenversiegelungen;
- 2 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;
- 3 Fallenwirkung aufliegender Arten durch Fensterfronten

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Bauflächen.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Bei einem Allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionsrichtwerte zwischen 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts).

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nut- zung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage einer Relevanzprü- fung streng ge- schützter Arten so- wie Potenzialanaly- sen	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“, einem Schutzgebiet nach § 27 BNatSchG.

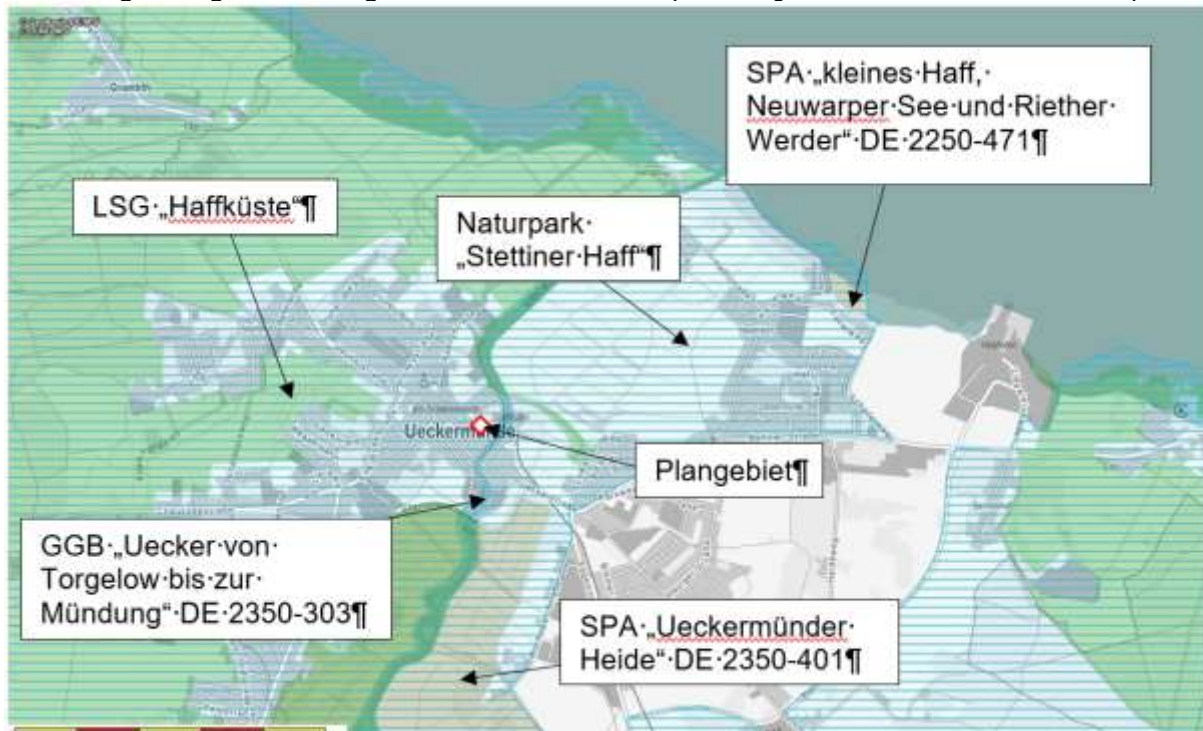
Das Vorhaben wird nahezu vollständig vom 50 m – Gewässerschutzstreifen der Uecker überlagert und berührt damit § 29 NatSchAG M-V. Eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wird im Verfahren gestellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines Natura 200-Gebietes beeinträchtigen können. Das Vorhaben liegt 20 m westlich des GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303. Eine FFH – Vorprüfung vom 24.11.21 liegt vor. Diese prognostiziert keine Beeinträchtigung des Natura – Gebietes durch das Vorhaben.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor:

- Karte II (Biotopverbundplanung): grenzt an Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne an
- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): liegt in einem Bereich zur Regeneration entwässerter Moore
- Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Moorstandorte (spezifische Erfordernisse im Sinne der guten fachlichen Praxis), Schutz von Fließgewässern mit besonderen Zielartenvorkommen vor stofflichen Belastungen

Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Naturraum (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



- ➔ Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Naturparks „Am Stettiner Haff“ und grenzt im Osten direkt an das LSG „Haffküste“ an
- ➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 690 m entfernt vom SPA „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401, ca. 2,2 km entfernt vom SPA „kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ DE 2250-471 und ca. 20 m entfernt vom GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303.
- ➔ Das Plangebiet umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet einen gesetzlich geschützten Einzelbaum (Weide) nach §18 NatSchAG MV.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),

- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V

- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das ca. 2.441 m² große Plangebiet ist aus räumlicher Sicht dem Zentrum der Stadt Ueckermünde zuzuordnen und liegt etwa 230 m vom Stadthafen entfernt. Nordöstlich verläuft die Uecker, an deren östlichen Ufer Boote anliegen. Das Ueckerufer ist mit einer kleinen Unterbrechung durch eine Slipanlage 50 m nördlich bis auf 500 m Länge in Richtung Norden und mindestens 600 m in Richtung Süden verbaut. Nördlich an das Untersuchungsgebiet grenzt ein Bootsverein an. Östlich des Plangebietes liegt eine Zierrasenfläche. Im Süden verläuft die asphaltierte Grabenstraße. Diese wird von mehrgeschossiger Wohnbebauung begleitet. Westlich grenzen an die Planungsfläche Gärten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Stettiner Haff“ und unterliegt den Immissionen der umliegenden Nutzungen. Die Fläche stellt sich als städtische Brache dar und erfüllt daher keine Erholungsfunktion.

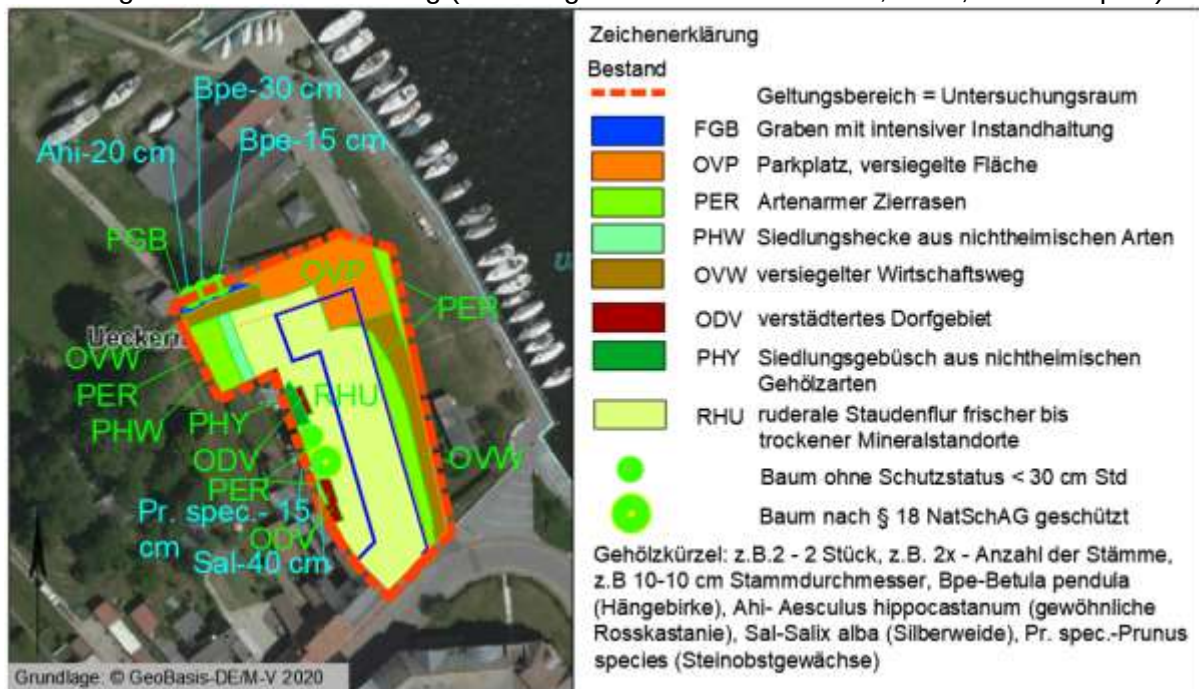
Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 19.11.2021 gemäß Tabelle 4 und Bestandskarte (Abb. 5) folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
RHU	Ruderale Staudenflur mineralischer Standorte	1.322,00	54,16
PHY	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	25,00	1,02
PHW	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	46,00	1,88
PER	artenarmer Zierrasen	327,00	13,40
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	33,00	1,35
ODV	verstädtertes Dorfgebiet	44,00	1,80
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	374,00	15,32
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	270,00	11,06
		2.441,00	100,00

Abbildung 5: Bestandsdarstellung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022; Bestandsplan)



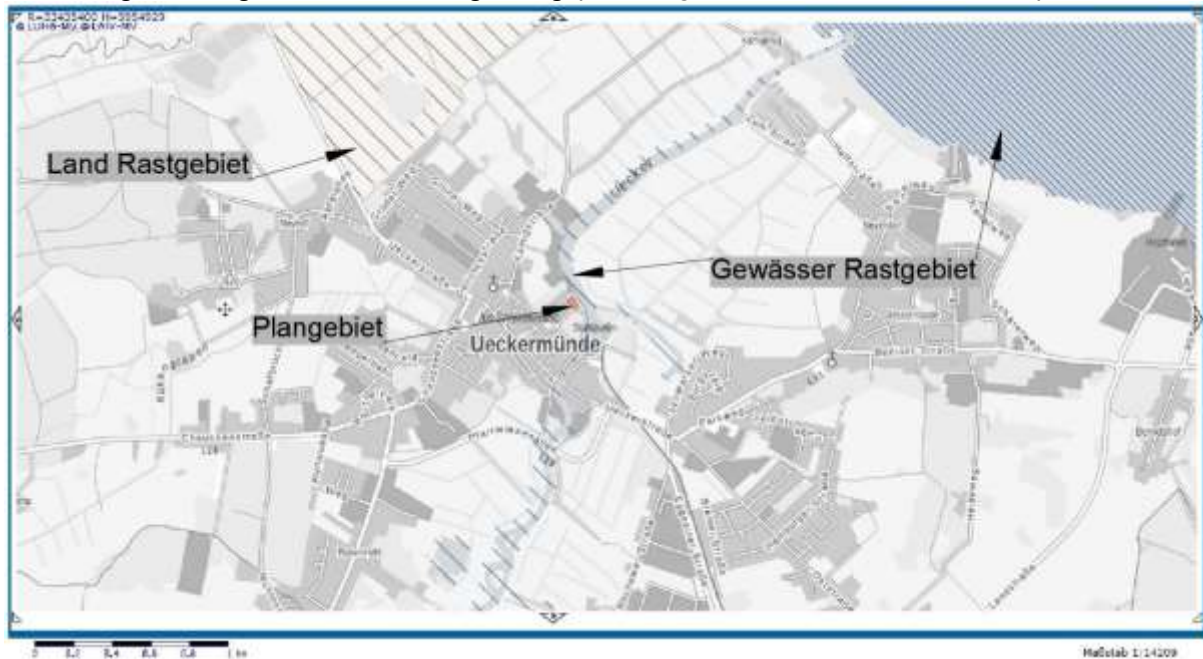
Das Plangebiet wird hauptsächlich durch eine ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) geprägt. Dominierende Pflanzenarten sind im Norden Süßgräser mit unterschiedlicher Vegetationshöhe sowie Klee und partiell Schilf. Im Zentrum der Ruderalfläche konnte ein bodenfeuchter Bereich mit Sauergräsern ausgemacht werden. Im Süden der ruderalen Staudenflur (Flurstück 114/50) ist der Boden verdichtet und durch vereinzelt Schutt und Dachplatten aus Kunststoff verunreinigt. Hier sind Pionierarten wie Beifuß, Kanadische Goldrute u.ä. vertreten.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet an der westlichen Planungsgrenze mehrere Gartenschuppen (ODV). Westlich der Gebäude wurde ein starker Brombeeraufwuchs festgestellt (PHY). Direkt daran anschließend wurde bei der Begehung am 19.11.2021 ein Wohn- bzw. Campingwagen (OVD) dokumentiert. Ebenfalls an der westlichen Seite befinden sich ein Obstbaum sowie eine geschützte Silberweide mit 40 cm Stammumfang. Im östlichen Bereich der Planungsfläche verläuft ein mit Platten versiegelter Wirtschaftsweg (OVW), der vom versiegelten Parkplatz (OVP) kommt und dann als unversiegelter Weg (OVU) weiter in Richtung Westen führt. Entlang dieser Siedlungsbiotope liegen zwei artenarme Zierrasenflächen (PER). Südlich des Weges im westlichen Plangebiet ist eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Lebensbäumen gepflanzt worden (PHW). Nördlich des Weges befindet sich ein Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB). Zum Zeitpunkt der Begehung war dieser wasserführend und sehr stark mit Schilf bewachsen. Im Bereich des Grabens konnten zwei Hängebirken mit 15 und 30 cm Stammdurchmesser sowie eine Rosskastanie mit 20 cm Stammdurchmesser nachgewiesen werden.

Fauna

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist hochverdichtet oder versiegelt. Das Plangebiet ist aufgrund der querenden Fahrzeuge, Passanten, umgebenden Nutzungen sowie freilaufender Haustiere beunruhigt. Ein Vorkommen von Bodenbrütern im Plangebiet wird daher ausgeschlossen. Die Gehölze sind potenzielle Bruthabitate für Baumbrüter. Die Gartenschuppen sind für Nischen- und Gebäudebrüter geeignete Habitate. Das Plangebiet liegt nicht in einem Rastgebiet, aber in einem Bereich hoher bis sehr hoher Dichte des Vogelzugs.

Abbildung 6: Rastgebiete in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



Das Plangebiet beinhaltet einige Bäume. Bei der durchgeführten Begehung konnten allerdings keine Strukturen wie Höhlen, Spalten oder Astlöcher nachgewiesen werden. Baumgebundene Fledermäuse sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gartengläuben stellen potenzielle Sommerquartiere für wenige einzelne Individuen gebäudebewohnender Arten dar.

Auf der Fläche steht tiefgründiger Niedermoorboden und flurnahes Grundwasser an. Daraus ergeben sich klimatisch ungünstige Verhältnisse, die gegen ein Vorkommen von Reptilien sprechen. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Verdichtungen und Beunruhigungen im Bereich des Plangebietes wird ein Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen.

Geeignete Laichhabitats sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Etwa 500 m bzw. 650 m nordwestlich befinden sich Gewässer, welche der Reproduktion von Amphibien dienen könnten. Potenzielle Strukturen, wie offene Gräben, Wiesen, Saumstrukturen und Gehölze, welche das Plangebiet mit den Laichhabitats verbinden könnten, sind durch Bebauung, Infrastrukturen und verrohrte Grabenbereiche unterbrochen. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Verdichtungen und Beunruhigungen im Bereich des Plangebietes wird ein Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen.

Die Auswertung des zugehörigen Messtischblattquadranten 2250-3 ergab einen für 2005 dokumentierten positiven Fischotternachweis. Am Ostufer der Uecker, nahe des alten Fischerwerkes, wurde 2010 im Rahmen einer Zählung eine Biberburg nachgewiesen, welche etwa 530 m vom Plangebiet entfernt ist. Aufgrund des Bootsverkehrs und des Uferverbaus im Bereich des Plangebietes ist dieses für Biber und Fischotter nicht zugänglich. Zudem besteht in Richtung Süden ein unzureichender Biotopverbund. Das Queren des Plangebietes durch die genannten Arten zur Nahrungssuche kann ausgeschlossen werden.

Habitats für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden

Der natürliche Bodengrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Niedermoor-, Erdniedermoor-/ Mulmniedermoor, Niedermoortorf über Mulden oder mineralischen Sedimenten mit

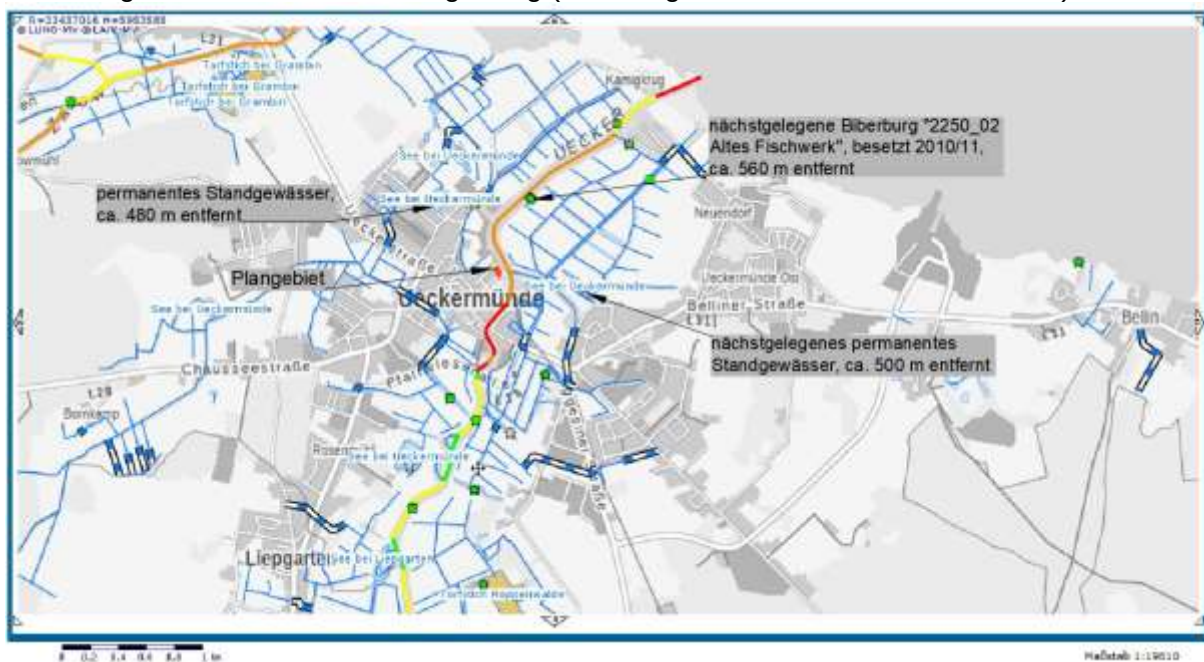
Grundwassereinfluss zusammen. In degradierten Bereichen ist ebenfalls mit Stauwassereinfluss zu rechnen. Beim Bodenfunktionsbereich handelt es sich um tiefgründigen Niedermoorboden. Laut LUNG M-V „vorsorgender Bodenschutz->Bodenfunktionsbereich“ kommt dem Boden eine geringe Schutzwürdigkeit zu. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass der Bereich durch Bebauung, Befahrung und anderweitige Nutzungen stark anthropogen vorbelastet sowie fremdstoffversetzt ist. Der Boden im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt <2 Meter, da hier Niedermoorfläche ansteht. Es besteht kein nutzbares Dargebot an Grundwasserressourcen. Die Neubildungsrate beträgt 155,5 mm/a. Es sind lediglich geringe Deckschichten vorhanden. Als Grundwasserleiter dienen glazialfluviale Sande im Weichsel-Komplex. Im Untersuchungsraum konnten keine Standgewässer festgestellt werden. Als Gewässer 1. Ordnung ist die 30 Meter entfernte Uecker zu benennen, in deren Umfeld sich einige Gräben befinden. Ein Graben 2. Ordnung erstreckt sich 40 m westlich des Plangebietes Richtung Westen. An diesen schließt ein offener Graben ohne Widmung an, der im Norden des Plangebietes endet.

Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Abbildung 7: Gewässer in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2024)



Klima/Luft

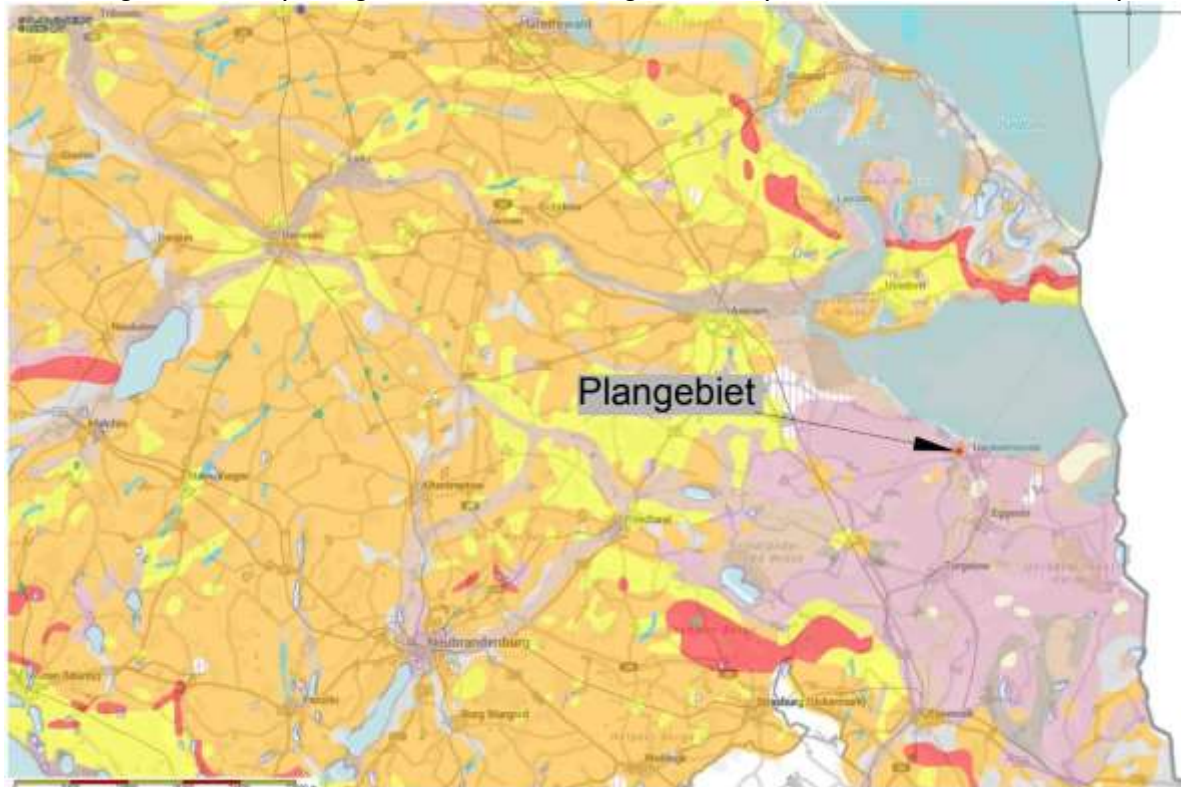
Das Plangebiet liegt im Einfluss des gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Siedlungsnähe und die angrenzende Uecker geprägt. Die wenigen Gehölze üben geringe Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktionen aus. Das Plangebiet ist aufgrund von Immissionen aus Wohnnutzung und Straßenverkehr vorbelastet, die Luftreinheit ist vermutlich unwesentlich eingeschränkt. Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren

in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit. In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen. Laut Linfos M- V liegt das Vorhaben in einem urbanen Raum und nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Fläche ist als Siedlungsrandbereich von Bebauung geprägt. Es eröffnen sich ausschließlich Richtung Osten wechselseitige Sichtbeziehungen zwischen Haffwiesen und Vorhabenfläche, die am geplanten vorgerückten Bebauungsrand am Ueckerufer bestehen bleiben. Wertvolle Landschaftsstrukturen sind nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Abbildung 8: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© Geobasis-DE/M-V, 2024)



Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura- Gebiet erstreckt sich mit dem GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (Zielarten: Biber, Bitterling, Fischotter, Steinbeißer) ca. 20 m östlich des Vorhabens. Eine FFH – Vorprüfung vom 24.11.21 liegt vor. Diese prognostiziert keine Beeinträchtigung des Natura – Gebietes durch das Vorhaben.

Natura-Gebiet liegt weiterhin ca. 690 m nördlich des SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“. Zielarten des SPA sind: Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Seeadler, Sperbergrasmücke, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch Tüpfelsumpfhuhn, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch, Wendehals Wiedehopf, Ziegenmelker.

Etwa 2,2 km nördlich des Vorhabens befindet sich das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ mit den Zielarten: Bergente, Blässgans, Brandgans,

Flussseseschwalbe, Gänsesäger, Kampfläufer, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe, Zwergsäger.

Die beiden letztgenannten Natura- Gebiete liegen in so großer Distanz zum Vorhaben, dass dessen geringe Wirkungen diese nicht erreichen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 2.441 m² große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Das Wohngebiet wird über vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind Überbauungen bis zu 60 % zulässig. Vier Bäume, darunter eine geschützte Weide sind zur Erhaltung festgesetzt. Der Graben bleibt ebenfalls bestehen. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten und ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren. Der Eingriff wird multifunktional kompensiert.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen artenarmer Zierrasen, Siedlungshecke aus nichtheimischen Arten, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten und ruderaler Staudenflur frischer bis

trockener Mineralstandorte verloren. Der Graben und vier Einzelbäume im Plangebiet bleiben erhalten. Weil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neue Grünflächen entstehen, wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum allgemeinen Wohngebiet verursacht eine geringfügige Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet variieren zwischen 40 dB(A) (nachts 22:00 bis 6:00) und 55 dB(A) (tags 6:00 bis 22:00).

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort an den Siedlungsbereich angrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben grenzt an den Siedlungsbereich an und steht somit im Zusammenhang mit vorhandenen Wohnbebauungen der Stadt Ueckermünde. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird z.T. die vorhandene Infrastruktur nutzen. Private Verkehrsflächen werden angelegt. Es

kommt nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Die Baufläche hat keine nennenswerte Bedeutung für das Klima. Durch die erlaubten Überbauungen wird die lokale Klimafunktion zusätzlich belastet. Der Luftaustausch wird behindert und die überbaute Fläche wird zusätzlich erwärmt. Dagegen werden Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung umgesetzt, die eine Anlage von, ohnehin nach LBauO M-V nicht zulässigen, „Schottergärten“ unterbinden. Weiterhin werden Dachbegrünungen festgesetzt, die für zusätzliche Sauerstoffproduktion, und Wärmeausgleich sorgen. Die Festsetzung des Verbrauchs des anfallenden Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbessert langfristig den Süßwasserrückhalt und die Süßwasserverfügbarkeit. Vier Bäume und der Graben bleiben bestehen. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhaus-gases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas. Die Vorschrift unter Punkt 5 Teil B der Planzeichnung zur Verwendung von mindestens 50% der Dachfläche für Vorrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie vermindert wiederum die Verwendung fossiler Energieträger. Bei Umsetzung der Maßnahmen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Baustandards und des Planungsziels, der Errichtung von Einzelhauswohnbebauung, stellt die Planung den geringstmöglichen Eingriff in das Schutzgut Klima sowohl auf lokaler, wie auch auf globaler Ebene dar.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

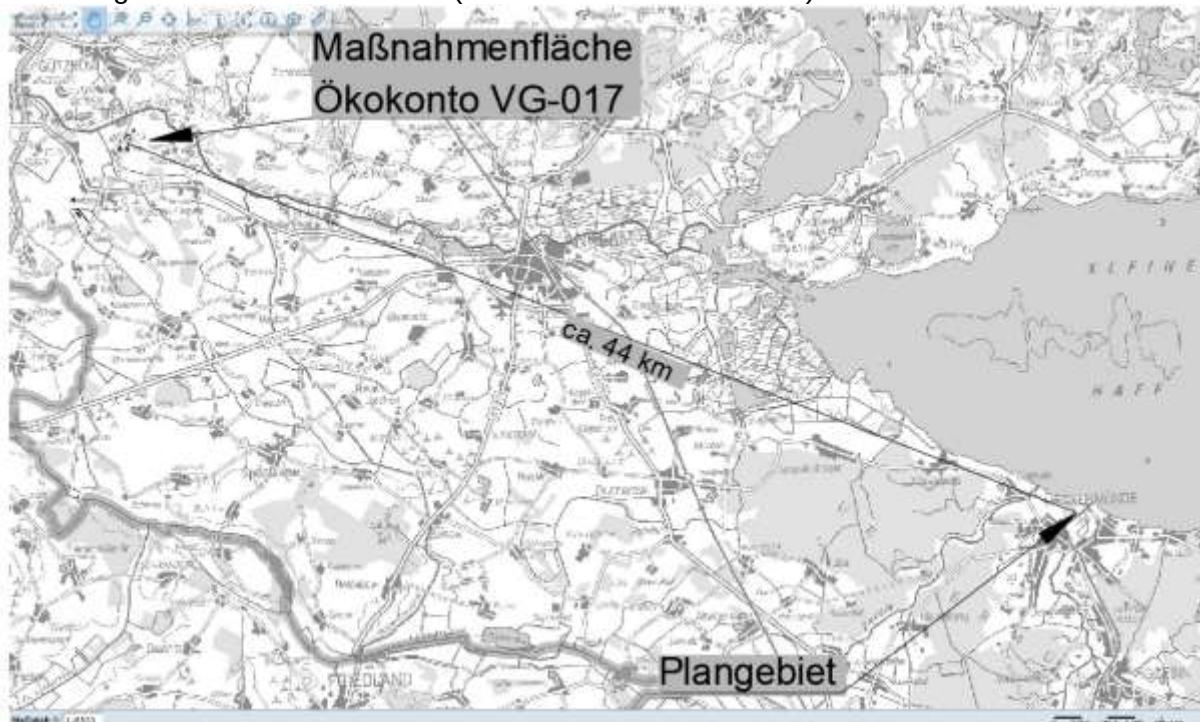
V1 Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.
- V3 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (gesamt 10 Stück) 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² (gesamt 200 m²) Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V4 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.850 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich sind die Pflanzung von Feldgehölzen sowie von Gehölzen im Siedlungsbereich oder z. B. die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Im Spätherbst 2023 standen noch 62.021 KFÄ zur Verfügung. Ansprechpartner: Martin Marsch. Tel.: 0171/7741897. E-Mail: MMarsch@t-online.de

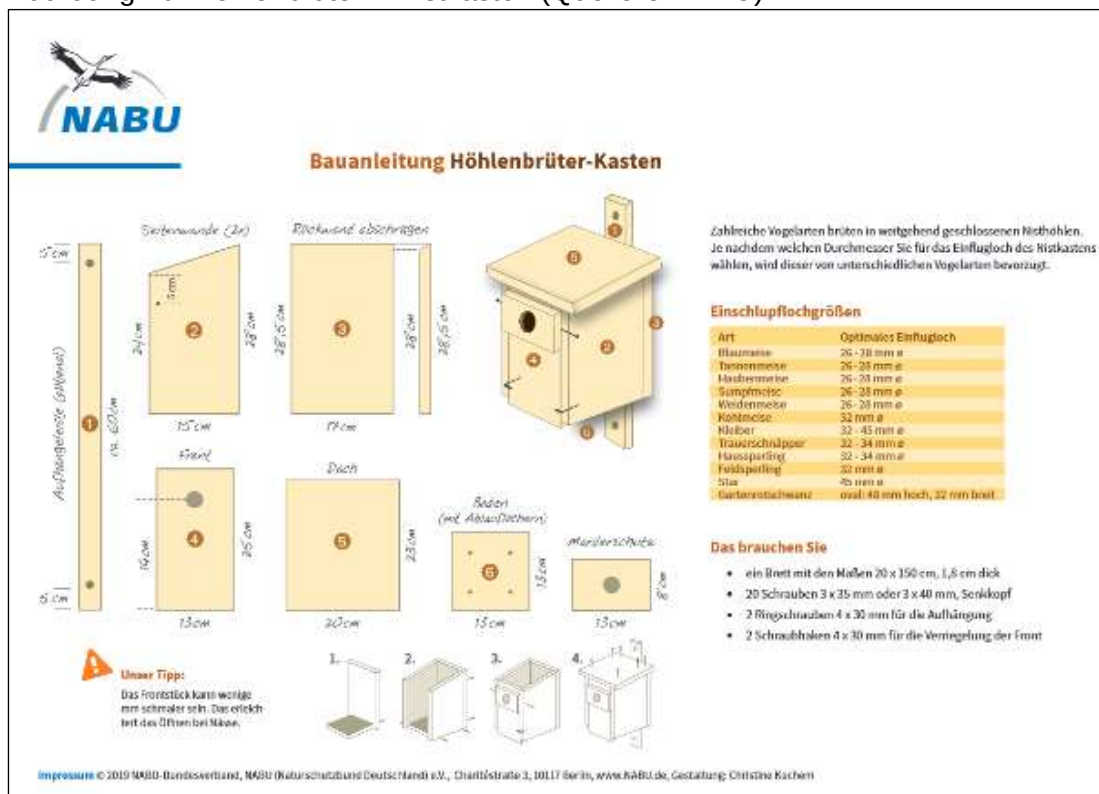
Abbildung 9: Ökokontomaßnahme (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



CEF – Maßnahmen

CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
2 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf oder Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

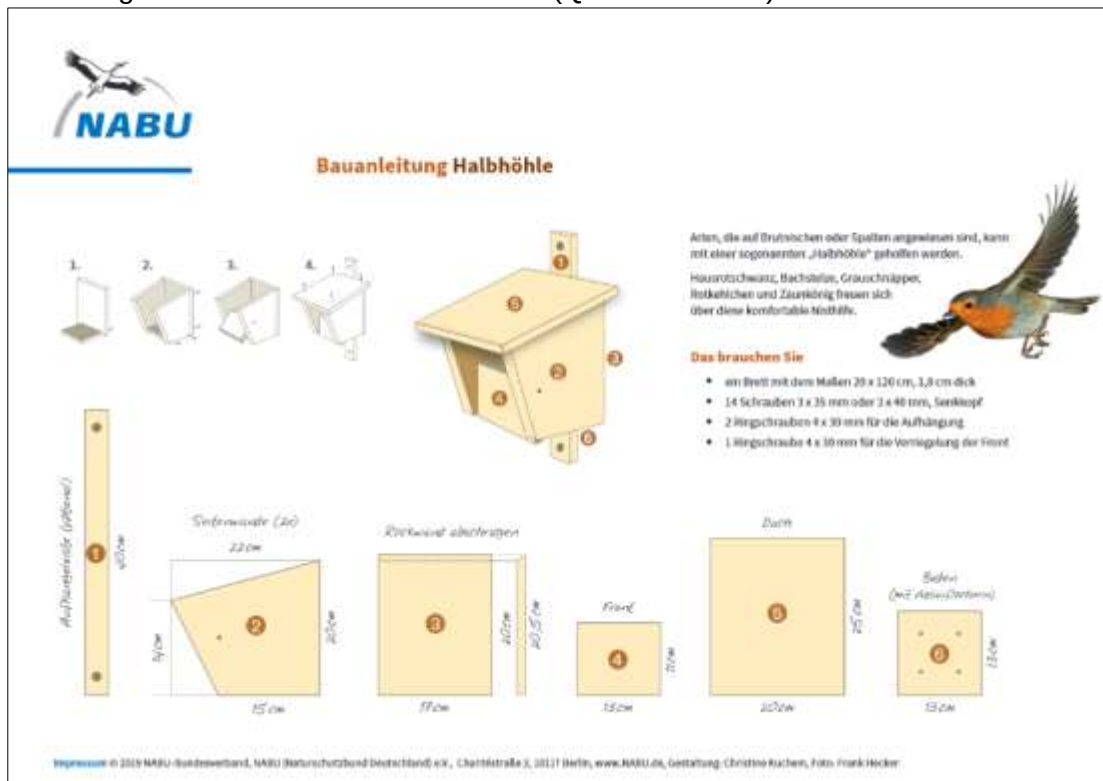
Abbildung 10: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

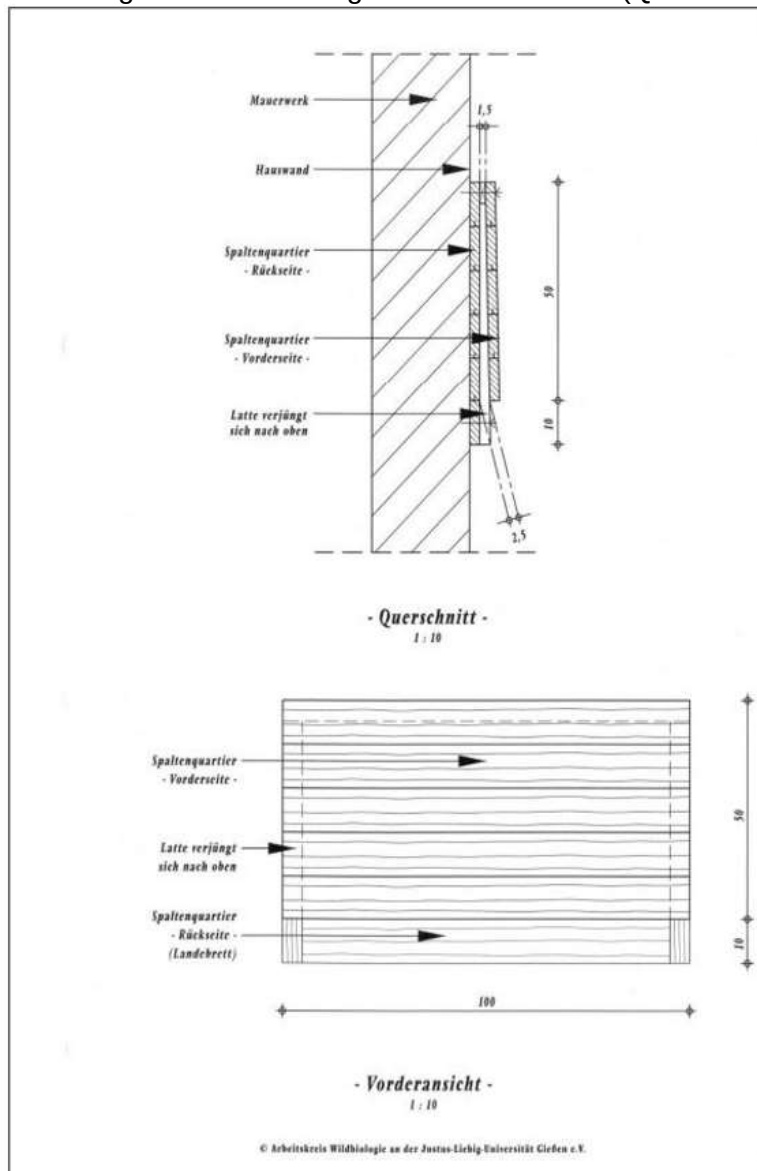
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7.

Abbildung 11: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



CEF 3 Der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse ist durch 1 Fledermausbrett entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB oder Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z.B. Fledermausflachkasten Typ 1FF der Firma Schwegler vor Baubeginn zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren.

Abbildung 12: Bauanleitung Fledermauskasten (Quelle © NABU)



CEF 4 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,24 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen im Siedlungsbereich in weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Es gilt ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Der Graben ist zur Erhaltung festgesetzt.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
FGB	Erhaltung	33,00
ODV	ohne ökologischen Wert	44,00
OVP	ohne ökologischen Wert	374,00
OVW	ohne ökologischen Wert	270,00
		721,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
RHU	Baufläche	1.251,00	2	3	0,75	2.814,75
	Verkehrsfläche	71,00	2	3	0,75	159,75
PHY	Baufläche	25,00	0	1	0,75	18,75
PHW	Baufläche	35,50	0	1	0,75	26,63
	Verkehrsfläche	10,50	0	1	0,75	7,88
PER	Baufläche	103,90	0	1	0,75	77,93
	Verkehrsfläche	223,10	0	1	0,75	167,33
		1.720,00				3.273,00

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich

mehrere gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plan-
gebiet (s. Abb. 12). Diese werden von den geringen Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht
beeinträchtigt. Mittelbare Wirkungen werden nicht berechnet.

Abbildung 12: geschützte Biotope im Umfeld (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2023)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem
Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Über- bauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
RHU	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	821,60	0,5	410,80
PHY	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	15,00	0,5	7,50
PHW	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	31,80	0,5	15,90
PER	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	285,44	0,5	142,72
				576,92

B 2

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine laut Roter Liste Deutschlands und MV gefährdete Populationen von Tierarten. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.273,00		0,00		576,92		3.849,92

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent von 3.849,92 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Realmaßnahmen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte “								3.849,92

Tabelle 10: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt. 2.13 HzE)	1.540	2,50	0	0	0	2,50	1,00	3.850
Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüsch im Siedlungsbereich (Pkt. 6.31 HzE)	3.850	1,00	0	0	0	1,00	1,00	3.850
Anpflanzung von 154 St Einzelbäumen bzw. in Baumgruppen im Siedlungsbereich (Pkt 6.22 HzE)	3.850	1,00	0	0	0	1,00	1,00	3.850

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):

3.850 m²

Kompensationsflächenumfang:

3.850 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Zur Försterei“. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommerns (LINFOS M -V), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

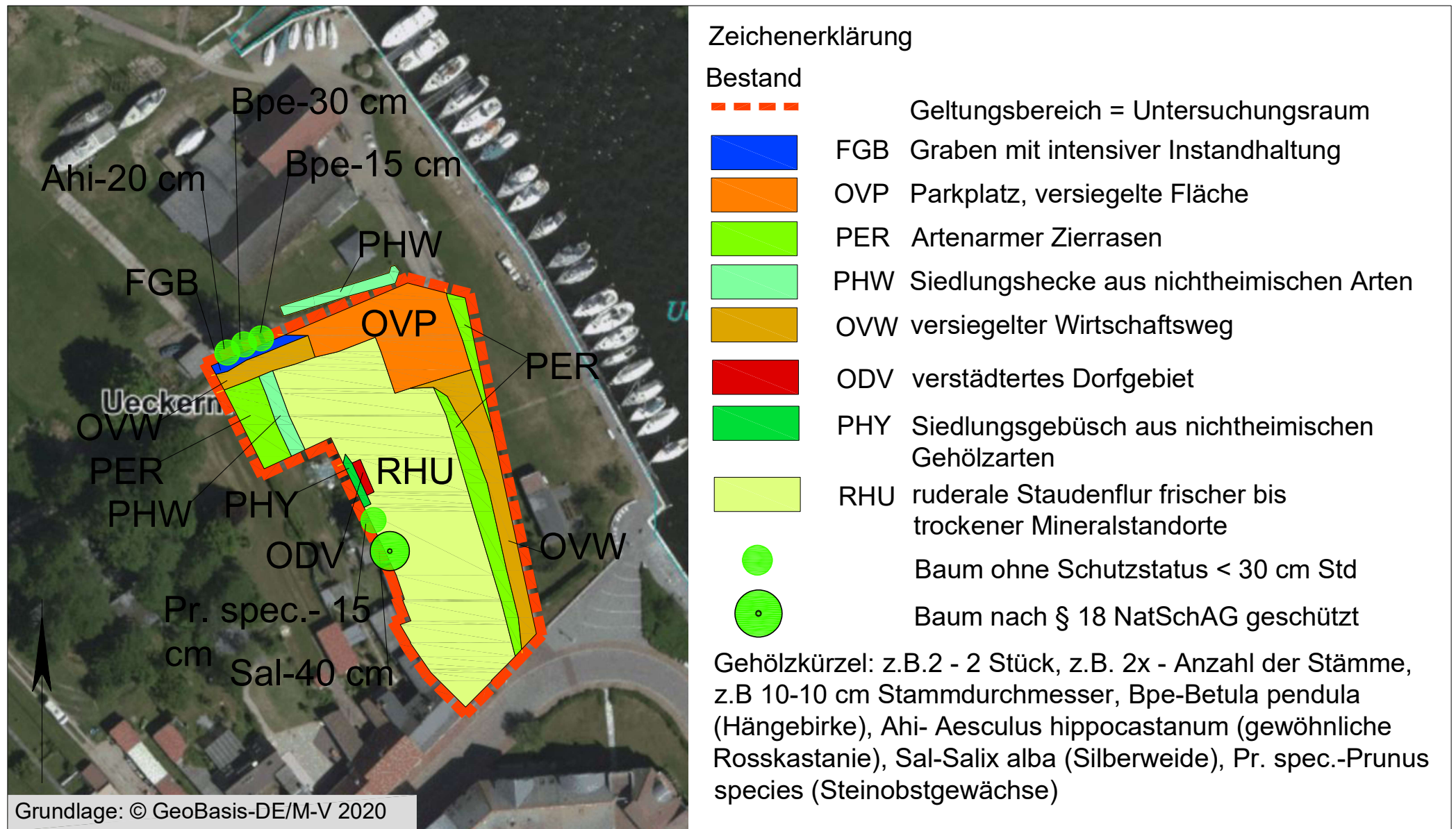
Ueckermünde, den

Siegel

Bürgermeister

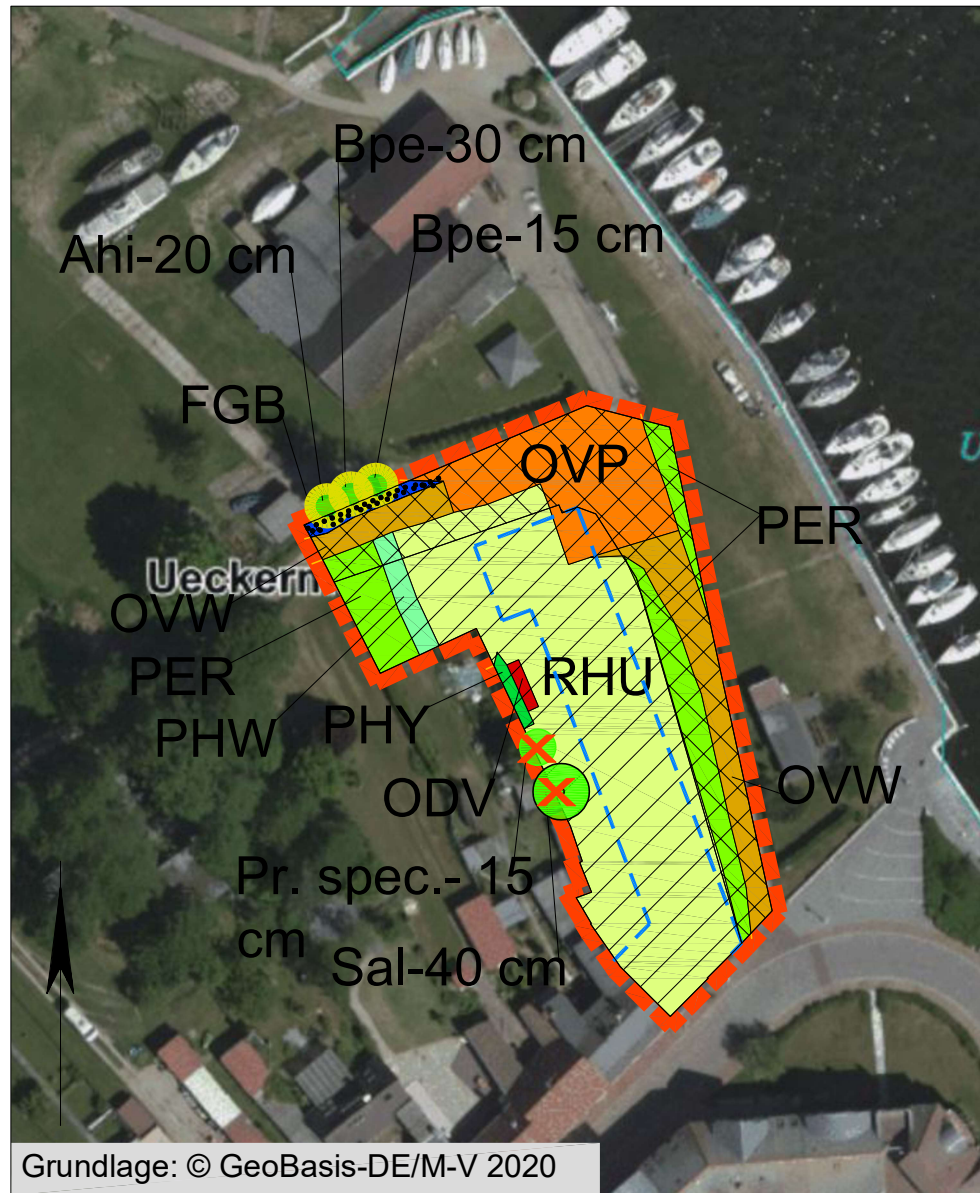
Stadt Seebad Ueckermünde B-Plan Nr. B-48 "Wohnen in der Grabenstraße"

Bestandsplan - Biotoptypen



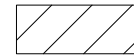
Stadt Seebad Ueckermünde B-Plan Nr. B-48 "Wohnen in der Grabenstraße"

Konflikt-Planung



Zeichenerklärung

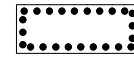
Planung



Baufläche



Verkehrsflächen



Erhaltung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ

Grundflächenzahl

0,4

zulässige Versiegelung (60 %)



Baugrenze



Erhaltung von Bäumen



Fällungen