

# **Stadt Seebad Ueckermünde**

## **Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“**

### **Begründung**

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag
----------	------------------------

**Stand:**

Oktober 2023

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde  
Der Bürgermeister  
Am Rathaus 3  
17373 Ueckermünde

Im Einvernehmen mit  
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 5824051  
Fax: 0395 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

Umweltbericht:

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

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>6</b>
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 Räumliche Einbindung .....	8
3.2 Bebauung und Nutzung .....	9
3.3 Erschließung.....	9
3.4 Natur und Umwelt .....	10
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	10
4. Planungsbindungen .....	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2 Landes- und Regionalplanung .....	10
4.3 Flächennutzungsplan.....	11
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 baulichen Nutzung.....	13
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze .....	13
6.2 Verkehrliche Erschließung .....	13
6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.....	13
6.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	14
6.3.2 Kompensationsmaßnahmen .....	14
6.3.3 CEF-Maßnahmen .....	15
6.4 Geh-, Fahr und Leitungsrechte .....	16
6.5 Höhenlage .....	16
6.6 Gestaltungsregelungen.....	16
6.7 Kennzeichnungen .....	16

---

6.7.1	Sicherungsmaßnahmen.....	16
6.7.2	Altlasten.....	16
6.8	Nachrichtliche Übernahme.....	17
6.8.1	Naturpark.....	17
6.8.2	Landschaftsschutzgebiet .....	17
6.8.3	Wald .....	17
6.9	Hinweise .....	17
6.9.1	Arbeitsschutz .....	17
6.9.2	Kampfmittelgefahren.....	18
6.9.3	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	19
6.9.4	Baudenkmale in der Umgebung.....	19
6.9.5	Grenznaher Raum .....	20
6.9.6	Straßenverkehrsamt .....	20
6.9.7	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	20
6.9.8	Untere Wasserbehörde.....	21
6.9.9	Deutsche Telekom AG.....	22
6.9.10	Vodafone GmbH.....	22
7.	Auswirkungen der Planung .....	22
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	22
7.2	Verkehr.....	22
7.3	Ver- und Entsorgung.....	22
7.4	Natur und Umwelt .....	23
7.5	Bodenordnende Maßnahmen .....	23
7.6	Kosten und Finanzierung.....	23
8.	Flächenbilanz .....	24
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>24</b>
1.	Einleitung.....	24
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....	25
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	25
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	26
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	26
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	27
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	29
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	29
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	29
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	34

---

2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	35
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	35
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.....	35
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....	36
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	36
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	36
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	36
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	37
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
3.	Zusätzliche Angaben .....	46
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.....	46
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....	47
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	47
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	47

Anhang 1

Bestandsplan

Anhang 2

Konfliktplan

# 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Gebiet umfasst in der Gemarkung Ueckermünde, Flur 10, Flurstücke 8/1 (teilweise), 11/24 (teilweise), 12/6 (teilweise), 18/1, 19/1, 20/1, 21/4 (teilweise), 22/1 (teilweise) und 23/1. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Ueckermünde am Ende der Ravensteinstraße im Südwesten des Klinikgebietes. Im Süden und Westen grenzen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Ravensteinstraße, die Klinik, die teilweise auch Wald ist, und den Hubschrauberlandeplatz (Flurstücke 3/6, 5/1, 6/1, 8/1, 8/2, 11/24, 21/4 und 22/1),

im Osten: durch die Klinik und deren Freiflächen (Flurstücke 16/3 und 17),

im Süden: durch die Klinik, die teilweise auch Wald ist, Freiflächen der Klinik, Ackerflächen und einen Weg (Flurstücke 11/24, 11/31, 16/3, 17, 18/1, 19/3 und 23/2) und

im Westen: durch befestigte Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstück 27/1).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die AMEOS Pflege in Ueckermünde ist eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Sie verfügt über 120 Plätze in drei separaten Wohneinrichtungen. Dort leben in elf Pflegewohngruppen erwachsene Menschen mit schweren geistigen und körperlichen Einschränkungen.

Das AMEOS Pflegehaus Ueckermünde plant eine neue Wohnanlage zu bauen. Sie soll auf einer ehemaligen Agrarfläche am Rand des Klinikgebietes südlich der Robert-Koch-Straße entstehen und ein neues Zuhause für 48 Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen bieten.

Die meisten von ihnen, rund 40 Frauen und Männer, leben derzeit in Wohngruppen in mehreren Etagen eines Plattenbaus aus den frühen 80iger Jahren.

Es wird ein Wohnkonzept benötigt, das ein sozialtherapeutisches Klima und Geborgenheit ähnlich der Familie bietet und gleichzeitig Spielraum zur individuellen Entwicklung und Lebensgestaltung zulässt. Um diese Ziele zu erreichen und den Bestimmungen des Bundesteilhabegesetzes zu entsprechen, soll südwestlich der Robert-Koch-Straße eine eingeschossige, barrierefreie Wohnsiedlung entstehen.

Das ruinöse Gebäude Robert-Koch-Straße 5 soll abgebrochen. An dem Standort soll die neue Christophorus-Kindertagesstätte entstehen.

Baurecht für eine betreute Wohnanlage auf dem ehemaligen Bauernhof und den Kindergarten kann nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Kosten für die städtebauliche Planung werden durch den Vorhabenträger, die Christopherus Diakoniewerk GmbH, getragen.

## 2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ erfolgt im Normalverfahren.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in öffentlicher Sitzung am 17.06.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/21 am 23.07.2021 erfolgt.

### **Änderung des Plangeltungsbereichs**

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde das Flurstück 19/1 teilweise, auf dem ein ruinöses Klinikgebäude steht, mit in den Plangeltungsbereich einbezogen, um ein weiteres Gebäude mit 5 Wohneinheiten für 20 Bewohner zur Eingliederung errichten zu können.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.04.2022 zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 14.10.2022 und 05.05.2023 mitgeteilt.

### **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 13.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.05.2022 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung dazu konnten in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 30.05.2022 im Rathaus eingesehen werden. Der Termin wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Seebad Ueckermünde „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 04/2022 vom 14.04.2022 angekündigt. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren auch über die Internetseite der Stadt einsehbar. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Wegen des geforderten Waldabstandes kann das neue Gebäude Kochstraße 5 nicht in der Reihe der Bebauung südlich der Kochstraße errichtet werden. Daher muss der Geltungsbereich nach Süden in den Außenbereich erweitert werden. Statt der Eingliederungspflege, die an anderer Stelle auf dem Klinikgelände errichtet wird, ist nun der Neubau eines Kindergartens vorzusehen.

### **Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss**

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.03.2023 wurde der vorgesehen Geltungsbereich im Süden der Kochstraße Nr. 5 erweitert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 09.03.2023 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 02.05.2023 bis zum 06.06.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 04/23 vom 21.04.2023 bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter [www.ueckermuende.de](http://www.ueckermuende.de) eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.04.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 20.06.2023 gingen 20 Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein. Die externe Kompensationsmaßnahme wurde geändert.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan Stand August 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **3. AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Räumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ befindet sich am südwestlichen Rand des Klinikgeländes.

## 3.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Flurstück 19/1 befindet sich ein ruinöses Klinikgebäude Robert-Koch-Straße 5 mit Nebengebäuden. Auf den Flurstücken 22/1 und 23/1 stehen die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Alle Gebäude stehen leer und sollen abgebrochen werden. Wegen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes Milchviehstall (Gülle, Mist, Intensivviehhaltung) besteht Altlastverdacht.

Für beide Abbruchvorhaben wurden Entsorgungskonzepte vom BAUTEN & UMWELT INSTITUT erstellt. Darin wird festgestellt, dass die Materialien gemäß ihrer Einstufung verwertet bzw. entsorgt werden können.

Abbildung 1: Lage- und Höhenplan



Quelle: Haff Vermessung GmbH & Co. KG

Nördlich angrenzend befindet sich eine Wohngruppe der AMEOS Pflege und Eingliederung (Kastanienhof, Robert-Koch-Straße 6, 6a) und im Osten die Wohngruppe Birkenhof, Robert-Koch-Straße 4). Die Robert-Koch-Straße 6 (ehem. Wirtschaftshof des Christophorus-Krankenhauses mit Wohnhaus, Scheune, zwei Ställen und der Hopfplasterung) und die Robert-Koch-Straße 4 (Wohnhaus) sind Baudenkmale.

## 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Ravensteinstraße verkehrlich erschlossen. Die weitere Erschließung auf dem Gelände des Christophorus Krankenhauses erfolgt durch Privatstraßen.

Auf dem Krankenhausgelände sind Brauchwasser, Gasleitung, Heizwasser, medizinische Gase, Regenwasser, Schmutzwasser und Trinkwasser vorhanden und werden von der Klinik betrieben.

Im Bereich der Robert-Koch-Straße verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG und eine der Vodafone GmbH.

Im Bereich der privaten Straße verlaufen teilweise Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH. Die Niederspannungskabel im Süden der Bauflächen fallen mit Abbruch der Gebäude aus der Nutzung.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 34 „Haffküste“ grenzt unmittelbar an den Plangeltungsbereich im Westen und Süden an. Im Plangeltungsbereich sind Siedlungsgehölze vorhanden. Innerhalb des Klinikgeländes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es ist bei dem derzeitigen Bemessungshochwasser von 2,10 m NHN nicht überflutungsgefährdet.

Im Planbereich selbst sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flurstücke des Plangeltungsbereichs befinden sich in Privateigentum.

## **4. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ liegt am Rand des Klinikgeländes des AMEOS Klinikum Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Eine Umstrukturierung und Umnutzung der brachliegenden Gewerbefläche bzw. der Klinikfläche ist nur über einen Bebauungsplan möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

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

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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.

### 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.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.10.2022 wird festgestellt:

*„Der Bebauungsplan Nr. B-50 entspricht der Ausstattung eines Mittelzentrums und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

Die Stellungnahme vom 05.05.2023 bestätigt dies.

## **4.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 30.05.2006 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 3. Änderung geändert, die mit Ablauf des 12.07.2019 wirksam geworden ist.

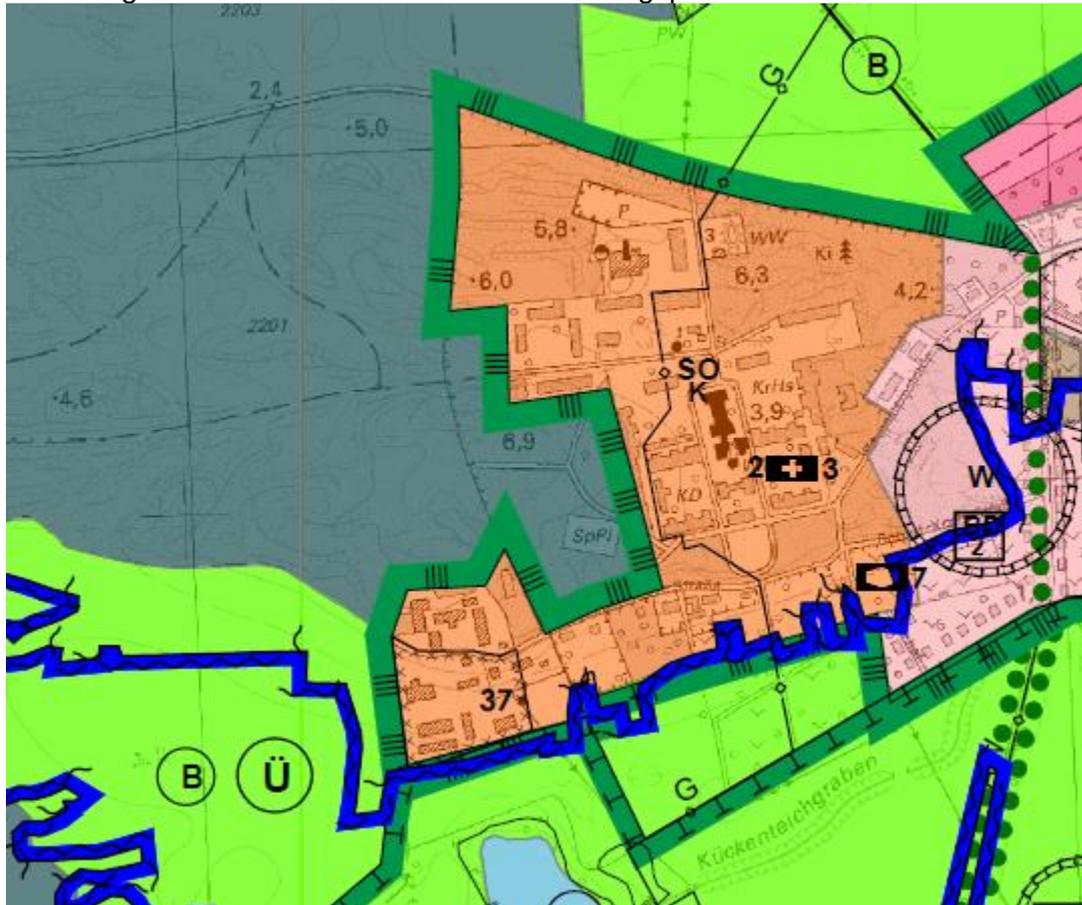
Im Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik dargestellt.

Der Planbereich wird im Westen und Süden von Flächen für die Landwirtschaft umlagert. Im Norden grenzt Wald an.

Der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb Milchviehstall wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierbei kennzeichnet die Nr. 37 entsprechend dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 07/2003) einen Milchviehstall (Gülle/Mist/Intensivtierhaltung).

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Der Plangeltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L34 „Haffküste“ an.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. PLANKONZEPT

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Geplant ist eine Wohnanlage mit sechs Gebäuden, in denen die Bewohner\*innen je nach ihrem individuellen Pflegebedarf in Wohngemeinschaften mit vier bis acht Personen zusammenleben. Es wird auch mehrere gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten geben. Das Wohn- und Pflegekonzept orientiert sich an dem Modell des AMEOS Pflegehauses, wo die Menschen in einem soziotherapeutischen Umfeld ähnlich dem in einer Familie zusammenleben, betreut und gefördert werden. Hinzu kommt ein Kindergarten, der die Christophorus-Kindertagesstätte "Morgenstern" ersetzen soll.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für 6 Wohnhäuser für betreutes Wohnen für insgesamt 48 Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen und ein Kindergarten mit 120 Plätzen.

Zielstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Um die neue Bebauung (Kindergarten) in der Robert-Koch-Straße 5 zu ermöglichen, muss diese wegen des geforderten Waldabstandes südlich der bisherigen Bebauung in der Straße erfolgen.

## **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Klinik entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend unterliegt der Bebauungsplan nicht der Genehmigungspflicht.

## **6. PLANINHALT**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Zulässig sind Pflegeeinrichtungen und Wohneinrichtungen für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen und/oder Pflegebedarf sowie betreutes Wohnen und eine Kindertagesstätte.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet werden Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf ein bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### **6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze**

Im Planbereich wurden verschiedene Baufelder festgesetzt.

Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen regeln, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden darf.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Ravensteinstraße, die im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzt. Von dort erschließen private Verkehrsflächen den Klinikbereich und somit auch den Plangeltungsbereich, was auch künftig so bleiben soll. Östlich des geplanten Kindergartens verläuft ein Weg in Richtung Süden.

## **6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen**

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

Die Erhaltung der Gehölzflächen mindert den Eingriff. Die Hecke im Süden und Westen dient der Einbindung in das Landschaftsbild.

### 6.3.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse und Gehölzbeseitigungen sind vom 01. November bis zum 28. Februar durchzuführen. Die Bauarbeiten sind ununterbrochen fortzusetzen, um brutwillige Bodenbrüter während der Brutzeit von der Fläche zu vergrämen und Tötungen zu vermeiden.
- V2 Bezüglich der Artengruppe Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Diese prüft bei Abrissen und bei Fällungen der Bäume über 30 cm Stammdurchmesser die zu beseitigenden Objekte auf Freiheit von Fledermäusen. Weiterhin berät sie bei der Planung des Baustellenverkehrs in den Monaten Mai bis August sowie der Bauarbeiten im Bereich der Wochenstube des Abendseglers. Die ökologische Baubegleitung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Baubegleitung bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und Einzelgehölze sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener zusätzlicher versiegelter Fläche von 150 m<sup>2</sup>, ein hochstämmiger Obstbaum 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 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beeresträucher)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den ermittelten Baumbedarf können die Ersatzbaumpflanzungen der Maßnahme M 2 angerechnet werden.
- V5 Zusammenhängende Glasflächen deren Größe 48 m<sup>2</sup> überschreiten sind unzulässig.
- V6 Um eine Störung der Wochenstube des Abendseglers sicher zu verhindern, sind Bauarbeiten und Bauverkehr in der Nähe des Quartierbaumes in der Zeit von Mai bis August zu unterlassen.

### 6.3.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 29.121,60 ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE 2018) Punkt 1.13 Wald durch Sukzession auf ca. 18.914 m<sup>2</sup> des Flurstückes 16/3, der Flur 10, der Gemarkung Ueckermünde anzulegen (s. Abb. 9). Die Maßnahmenfläche befindet sich im Nordwesten von Ueckermünde südlich des Plangebietes auf Intensivgrünland.
- M2 Als Ersatz für die Fällung von 19 gesetzlich geschützten Bäumen, sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung gemäß Baumschutzkompensationserlass 20 Obstbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine

---

Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Die Maßnahme M1 ist eine externe Kompensationsmaßnahme.

### 6.3.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
  - 1 Nistkästen Kleiber ø 32 mm-45 mm
  - 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 13 des AFB
- 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 von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB.
- CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. Abbildung 15 des AFB.
- CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Rauchschnalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebiets vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 9 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. AFB Abbildung 16.
- CEF 5 Der Verlust von Einzel- bzw. Zwischenquartieren der Fledermäuse ist 1:1 zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Verwendet werden können z.B.:
- für 1 Zwischenquartier Br. Langohr: Hasselfeldt FLH12
  - für 4 Zwischen- / Einzelquartiere Pipistrellus: Hasselfeldt FWQ-M oder gleichwertig oder entsprechend Montageanleitung Abbildung 17 des AFB
- CEF 6 Alternativ zu den Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 kann ein Artenschutzurm errichtet werden. Beispiele sind im AFB Abbildung 18 aufgeführt.
- CEF 7 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort 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.

## 6.4 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche wird mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überlagert.

## 6.5 Höhenlage

Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHHN2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Somit kann die Bebauung in dem Bereich, dessen Höhen unter dem Vorsorgemaß liegen vor Überflutung geschützt werden.

## 6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachform festgesetzt. Zulässig sind die auf dem Klinikgelände prägenden Sattel- und Walmdächer. Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 45°.

Auch wurden Farbgebung und Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und -ziegel prägen die Bebauung nördlich des Plangeltungsbereiches an der Robert-Koch-Straße. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen.

## 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.“*

### 6.7.2 Altlasten

Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierbei kennzeichnet die Nr. 37 entsprechend dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 07/2003) einen Milchviehstall (Gülle/Mist/Intensivtierhaltung). Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

- 
- „1. Der Sachverhalt der Altlast ehemaliger Rinder- und Schweine-Stall ist in den vorliegenden Planungsunterlagen dokumentiert.  
2. Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation für das o. g. Grundstück geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt uns nicht vor.

So kann es in den Bereichen der Stallanlagen, der Abwasser- und Güllebecken aufgrund des baulichen Zustandes und fehlender Untergrundabdichtung zu einem Schadstoffeintrag in die Bodenzonen gekommen sein.“

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 06.05.2022 hin:

„Im Plangebiet befinden sich Reste einer aufgelassenen landwirtschaftlichen Tankstelle und somit eine Altlastverdachtsfläche. Diese wurde im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes (dBAK M-V) mit der Kennung AS-Z-75-0626 erfasst. Danach wurde die Tankstelle von 1970 bis 1984 betrieben. Der oder die Tanks sollen sich noch im Boden befinden. Weitergehende Informationen oder Schriftstücke liegen meinem Amt nicht vor.“

Eine historische Recherche hat ergeben, dass es am Standort nie eine Tankstelle gab. Eine Tankstelle hatte der ehemalige Betrieb an den dazugehörigen Standorten Neuhof und Liegarten.

## 6.8 Nachrichtliche Übernahme

### 6.8.1 Naturpark

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

### 6.8.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 34 „Haffküste“ grenzt unmittelbar an den Plangeltungsbereich im Norden und Osten an.

### 6.8.3 Wald

Die untere Forstbehörde hat auf dem Gelände des AMEOS Klinikums Wald festgestellt. Dementsprechend liegt die private Verkehrsfläche im Wald bzw. im Waldabstand. Dies trifft auch auf viele Klinikgebäude zu; so auch auf die Robert-Koch-Straße 5.

„Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zu Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten.

Ausnahmen dazu regelt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20.04.2005, GVOBl. S. 166).“<sup>1</sup>

## 6.9 Hinweise

### 6.9.1 Arbeitsschutz

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales weist in seiner Stellungnahme vom 15.05.2023 hin:

---

<sup>1</sup> Stellungnahme der Landesforst M-V vom 13.05.2022

---

*„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*

Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).

*Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 - „Bauarbeiten“ - zu berücksichtigen. Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, sind erforderliche Asbestentsorgungs- bzw. Asbestbeseitigungsarbeiten nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrstoffe 519: „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) - durchzuführen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Neubrandenburg, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1))*

*Arbeiten in kontaminierten Bereichen - im Sinne des Gefahrstoffrechts - sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Neubrandenburg, vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen)*

*Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Neubrandenburg, umgehend anzuzeigen. (GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen)“*

## **6.9.2 Kampfmittelgefahren**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

*„Nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.*

*Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.*

*Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.*

*Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.*

*Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

*Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“*

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 20.04.2022 hin, „dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

*Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.*

*Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“*

### 6.9.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

*„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:*

*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, Kämmen, 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.“*

### 6.9.4 Baudenkmale in der Umgebung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

*„Das geplante Vorhaben befindet sich in der Umgebung folgenden Baudenkmale, eingetragen in die Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald*

- *Position 1021 UER Ueckermünde, Robert-Koch-Straße 6 - ehem. Wirtschaftshof des Christophorus-Krankenhauses mit Wohnhaus, Scheune, zwei Ställen und der Hofpflasterung*
- *Position 1020 UER Ueckermünde, Robert-Koch-Straße 4 - Wohnhaus*

*Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.*

*Somit sind im weiteren Planungsverfahren diesbezügliche denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen. Anzustreben ist eine Vermeidung der o. g. wesentlichen Beeinträchtigung der Baudenkmale.“*

Die festgesetzten Baugrenzen regeln, dass die Bebauung mindestens den gleichen Abstand zu Baudenkmalen hält, wie die Altbebauung, die abgebrochen wird. Das festgesetzte Maß der Bebauung sichert, dass die neuen Gebäude nicht größer werden als die alte landwirtschaftliche Bebauung. Mit den festgesetzten zulässigen Dachformen Satteldach und Walmdach werden die prägenden Dachformen der ursprünglichen Klinikbebauung sowie der Baudenkmale aufgenommen.

### 6.9.5 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2022 hin:

*„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.*

*Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer eine Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“*

### 6.9.6 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

*„Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“*

### 6.9.7 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

*„Abfall:*

- 1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
- 3. Sollten beim Abbruch verunreinigte Bauabfälle anfallen, die deponiert werden müssen, sind diese hinsichtlich ihrer Verunreinigung zu überprüfen. Die Benutzungsordnung des jeweiligen Deponiebetreibers ist zu beachten.*
- 4. Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.*

*... Bodenschutz:*

- 1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
- 2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.*

---

*Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“*

### **6.9.8 Untere Wasserbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
- 2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen. ...*
- 4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
- 5. Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
- 6. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
- 7. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
- 8. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
- 9. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*
- 10. Anfallende Abbruchmaterial ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden.*

#### *Hinweise*

- 1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
- 3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1\*10<sup>-3</sup> bis 1\*10<sup>-6</sup> m/s liegen.*
- 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...*
- 6. Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.*
- 7. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-*

*Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor. (Ansprechpartner: Frau Fränkel ☐ 038 34 / 8760 3272).“*

### **6.9.9 Deutsche Telekom AG**

Die Deutsche Telekom AG weist in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2022 auf Telekommunikationslinien im Bereich der Robert-Koch-Straße hin.

### **6.9.10 Vodafone GmbH**

Die Vodafone GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 16.05.2022 auf Telekommunikationslinien im Bereich der Robert-Koch-Straße hin.

*„Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRA-O-Schwerin@vodafone.com](mailto:TDRA-O-Schwerin@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“*

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Bauflächen des Bebauungsplans sind derzeit Brachflächen. Der ruinöse Baubestand soll abgebrochen werden.

### **7.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung ist an die geplante Struktur anzupassen.

### **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 gezielt innerhalb des Plangeltungsbereichs versickert.

### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante Wohn- und Gewerbegebiet werden 48 m<sup>3</sup>/h (800l/min) benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Für die Löschwassersicherheit ist bei der inneren Erschließung des Gebietes ein Löschwasserhydrant zu planen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

### Telekommunikation

*„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“<sup>2</sup>*

*„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.“<sup>3</sup>*

### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Die Klinik ist angeschlossen. Auch für den nun überplanten Bereich wird der zentrale Abfallsammelplatz des AMEOS Klinikums genutzt.

## **7.4 Natur und Umwelt**

Die Gehölze im Planbereich werden teilweise erhalten.

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

## **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald fordert in der Gesamtstellungnahme vom 25.05.2022, *„dass die private Verkehrsfläche öffentlich-rechtlich als Zuwegung gesichert sein muss.“*

## **7.6 Kosten und Finanzierung**

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

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 14.04.2022

<sup>3</sup> Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 16.05.2022

## 8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet	18.460 m <sup>2</sup>	82 %
Verkehrsflächen	3.935 m <sup>2</sup>	18 %
<b>Gesamt</b>	<b>22.395 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

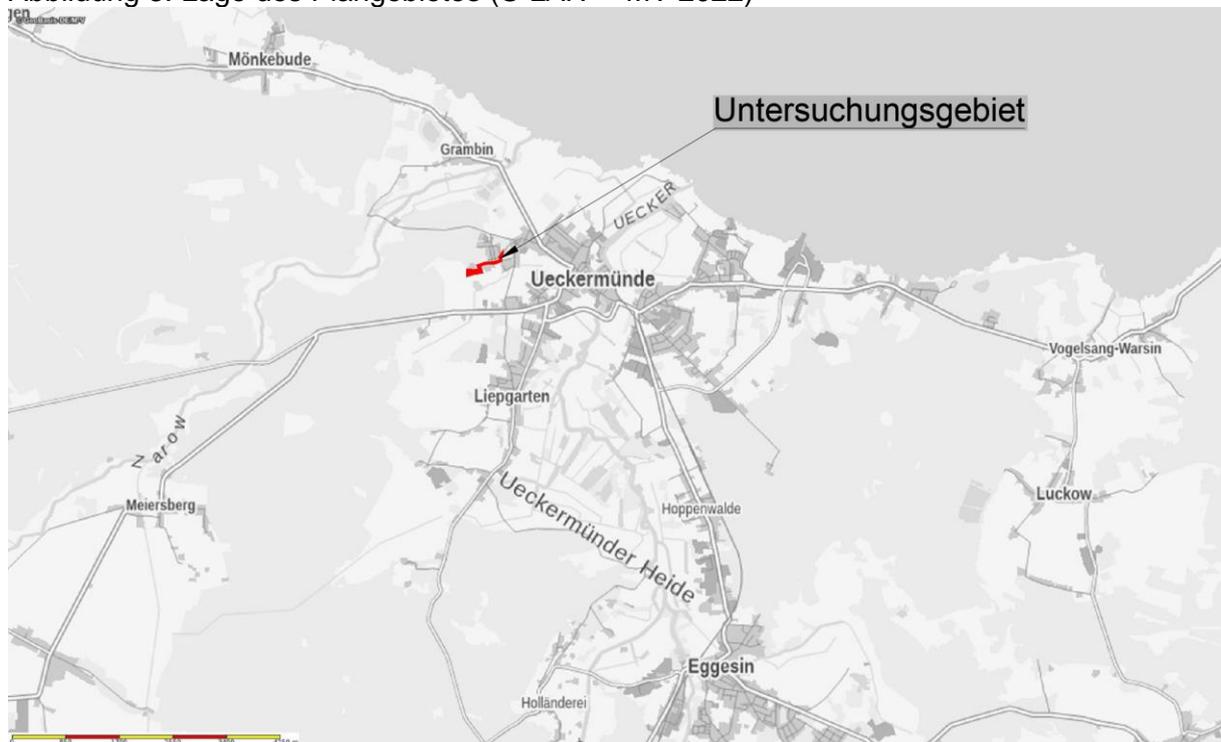
## II. UMWELTBERICHT

### 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:

Abbildung 3: Lage des Plangebietes (© LAIV – MV 2022)



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.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

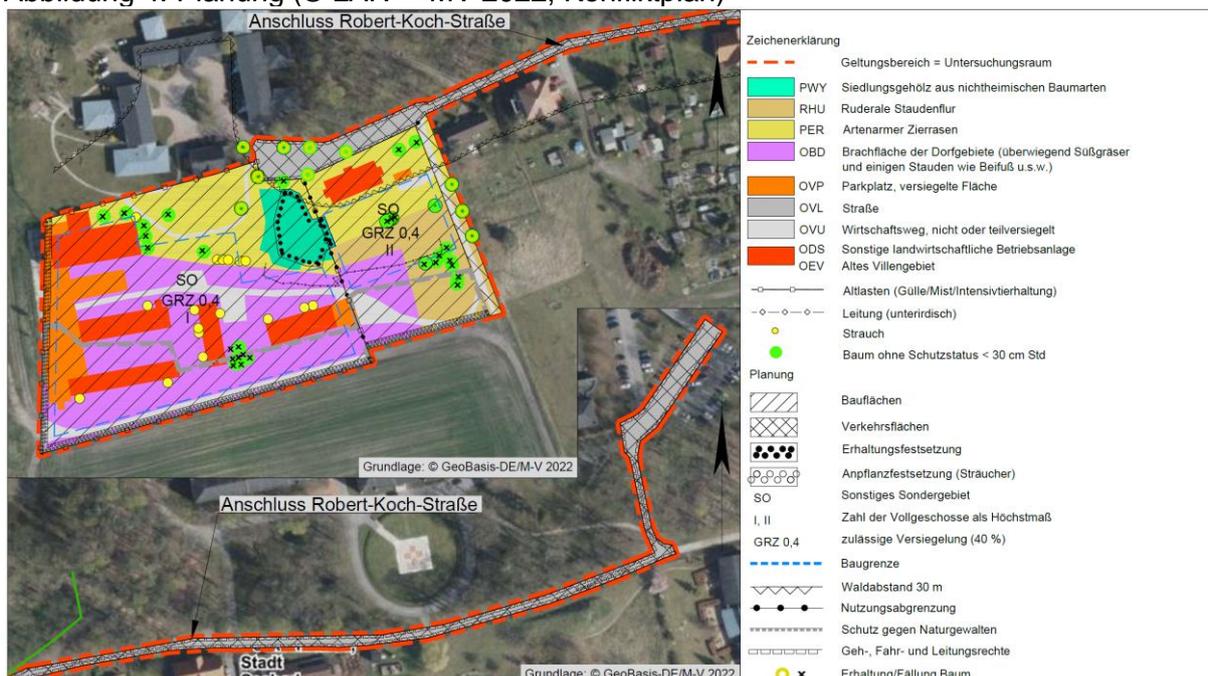
### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die geplanten Neubauten befinden sich am westlichen Stadtrand von Ueckermünde, südwestlich des bestehenden AMEOS Klinikgeländes, am Ende der Robert- Koch- Straße auf dem Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsanlage und eines verfallenen Einzelgehöftes. Die Planung sieht auf dem ca. 2,2 ha großen Gelände vor, barrierefreie Wohngebäude sowie eine Kindereinrichtung zu bauen. Die geplante Wohnanlage, bestehend aus 6 Häusern, wird ca. 48 Menschen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen ein neues Zuhause bieten. Die Kindereinrichtung wird 120 Plätze umfassen und ist außerhalb des 30 m Abstandes zum Wald nördlich der Robert- Koch – Straße geplant. Die Grundflächenzahlen von 0,4 lassen maximal zulässige Versiegelungen von 60 % zu. Die Gebäude der Wohnhäuser werden eingeschossig, das des Kindergartens zweigeschossig.

Die Erschließung erfolgt ab Ravensteinstraße über die Robert- Koch- Straße. Alle ehemaligen Stall- und Wohngebäude werden abgerissen. Eine zusammenhängende Gehölzfläche, die überwiegend von Robinien bestimmt wird, wird zur Erhaltung festgesetzt. Der übrige Gehölzaufwuchs, der zum größten Teil aus Robinien, Flieder und dünnstämmigen Vogelkirschen sowie Kirschen/Pflaumen besteht, wird beseitigt. An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen.

Um eine Höhe von 2,60 m über DHHN2016 als Mindestmaß für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens zum Schutz vor Überflutung zu erreichen, muss der gekennzeichnete Bereich im Süden des Plangebietes bis ca. 40 cm hoch aufgeschüttet werden. Auch eine Aufständigung der Gebäude ist möglich.

Abbildung 4: Planung (© LAIV – MV 2022, Konfliktplan)



Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an der Gesamtfläche in %</b>
a) Sonstiges Sondergebiet GRZ 0,4	18.460,00		82,43
davon:			0,00
Bauflächen versiegelt 60%		11.076,00	0,00
Bauflächen unversiegelt 40%		7.384,00	0,00
davon			0,00
Erhaltungsfestsetzung		633,00	0,00
Anpflanzfestsetzung		944,00	0,00
b) Verkehrsfläche	3.935,00		17,57
<b>Gesamt</b>	<b>22.395,00</b>		<b>100,00</b>

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

- 1 Flächenversiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch zweigeschossige Bebauung,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitats durch Abrisse, Fällungen und Überbauung.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch den Betrieb der Wohnanlage verursachte Immissionen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es wurden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf wurden dagegen keine Einwände erhoben und keine Änderungswünsche geäußert.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Lfd. Nr.	Schutzgüter	Untersuchungsaspekte	Größe des Untersuchungsgebietes	Art und Detaillierungsgrad der Untersuchung
1	Mensch	Immissionen aus Nutzung	Geltungsbereich bis zum nächsten Wohngebäude	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
2	Landschaftsbild	Sichtbeeinträchtigung Erholungsfunktion	Geltungsbereich +500 m	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
3	Wasser/ Boden	Bodenfunktion. Grundwasserneubildungsfunktion, Schadstoffbelastung, Geotope	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
4	Klima/Luft	Klimafunktionen Luftreinheit	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
5	Fauna	Brutvögel	Geltungsbereich	AFB auf Grundlage von Begehungen zur Avifauna 8 x davon 2x nachts Reptilien 5x Amphibien 5x Fledermäuse (Winterquartiere, Sommerquartiere, Jagdhabitats) Relevanzprüfungen und Potenzialanalysen zu den übrigen Artengruppen
6	Flora	Biotoptypen	Geltungsbereich	Biotoptypenkartierung
7	Kultur- und Sachgüter	Baudenkmäler Bodendenkmäler	Geltungsbereich	verbal argumentativ auf Grundlage vorhandener Unterlagen
8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/Kompensation		Geltungsbereich	nach HzE 2018 und Baumschutzkompensationserlass

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

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

Im § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (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 artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt.

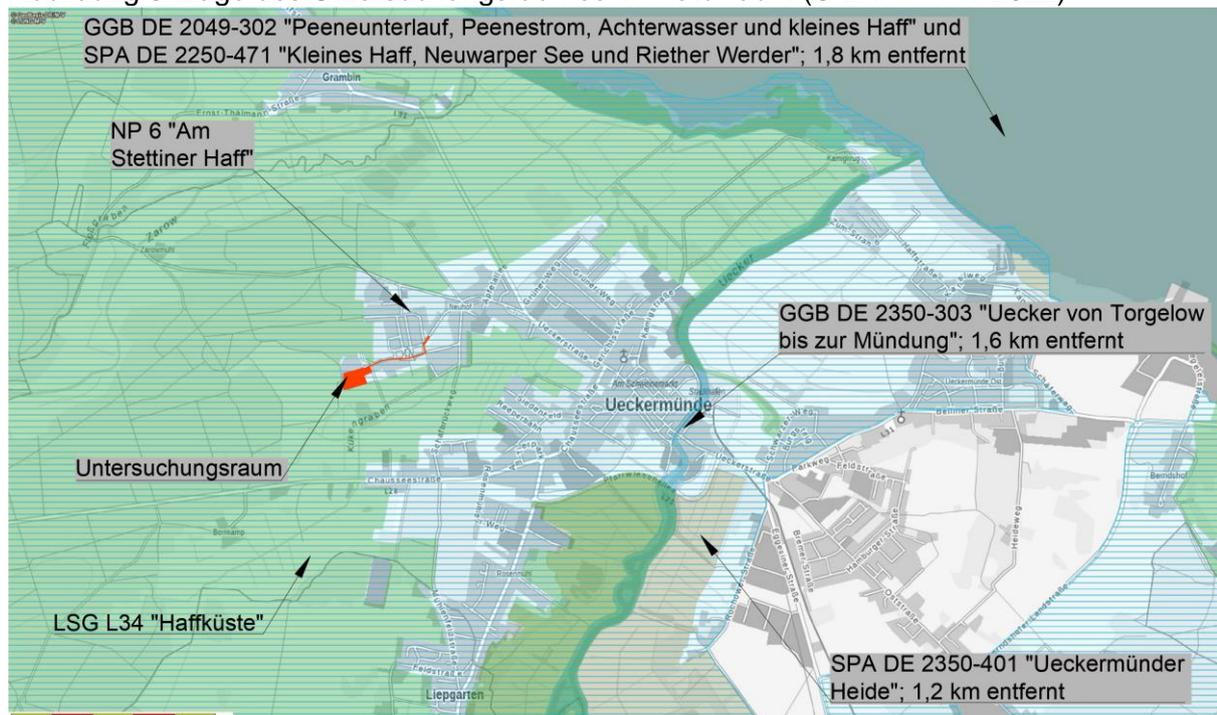
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegt das Plangebiet teilweise in einem Bereich von Wäldern mit deutlichen strukturellen Defiziten (W.3). Der Waldabstand wurde eingehalten.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- 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. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) 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).
- Der Geltungsbereich befindet sich inmitten des Naturparks NP Nr. 6 „Am Stettiner Haff“ und grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet LSG L 34 „Haffküste“ an.
- Das Vorhaben liegt ca. 1,2 km nördlich des Vogelschutzgebietes SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“.
- Das Plangebiet befindet sich etwa 1,6 km westlich des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“.
- Der Geltungsbereich liegt ca. 1,8 km südlich des GGBs DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ sowie des SPAs DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“.
- Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V).
- Das Plangebiet beinhaltet gem. §18 NatSchAG MV einige gesetzlich geschützte Bäume. Diese bleiben erhalten.

Abbildung 5: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



## 2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

##### Mensch

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Ueckermünde auf anthropogen vorbelasteten Flächen, südlich der Robert-Koch-Straße. Um die Vorhabenflächen erstrecken

sich Richtung Norden das bestehende Klinikgelände und Wald, nach Osten Wohnbebauung sowie nach Süden und Westen ausgedehnte Ackerflächen. Die Sondergebietsflächen sind auf dem Gelände eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes mit Milchviehställen sowie auf einem Einzelgehöft mit ruinösem Gebäude geplant. Die Böden im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsanlage sind als Folge der Intensivviehhaltung und z.B. durch die Lagerung von Gülle und Mist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der landwirtschaftlichen Nutzung und des Klinikbetriebes vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet hat aufgrund der vorherigen Nutzung und der Teileinfriedung keinen Erholungswert.

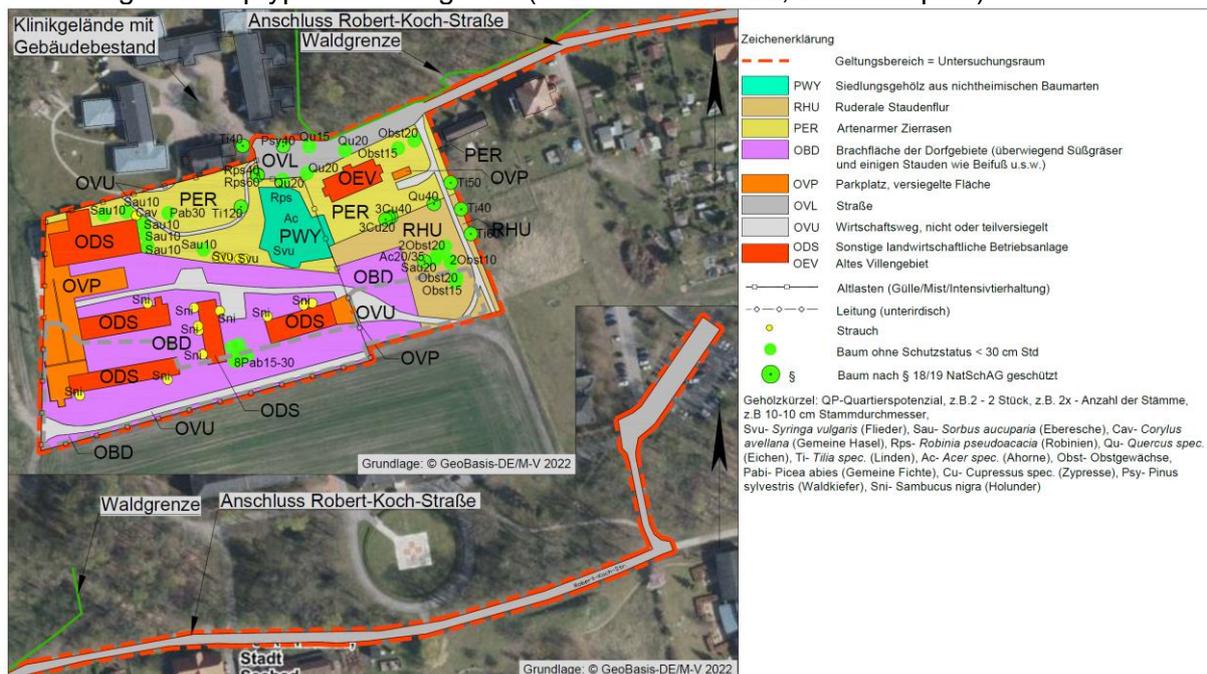
**Flora**

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 19.11.2021 entsprechend Abbildung 4 (Bestandskarte) und laut Tabelle 3 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	875,00	3,91
RHU	Ruderales Staudenflur	1.959,00	8,75
PER	Artenarmer Zierrasen	4.146,00	18,51
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	6.361,00	28,40
OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	1.373,00	6,13
OVL	Straße	3.380,00	15,09
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	1.931,00	8,62
ODS/OEV	Gebäude	2.370,00	10,58
	<b>Gesamt</b>	<b>22.395,00</b>	<b>100,00</b>

Abbildung 5: Biotoptypen im Plangebiet (© LAIV – MV 2022, Bestandsplan)



Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes wird von einer Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) eingenommen. Auf der Fläche hat sich nach Nutzungsaufgabe eine Vegetation vornehmlich aus Süßgräsern und Stauden eingestellt, ebenso wie auf der südöstlichen Fläche mit Ruderaler Staudenflur (RHU). Im Norden erstreckt sich anspruchsloser Artenarmer Zierrasen (PER). Im Zentrum des Plangebiets wächst ein Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY) vorwiegend mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*), sowie Einzelbäumen- und Sträuchern vorwiegend der Arten Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Hasel (*Coryllus avellana*). Mit den Gebäuden (ODS, OEV), Flächenversiegelungen (OVP) sowie Teilversiegelungen (OVU) sind Siedlungsbiotope vorhanden. Im Norden verläuft die Ravensteinstraße/Robert-Koch-Straße (OVL).

### Fauna

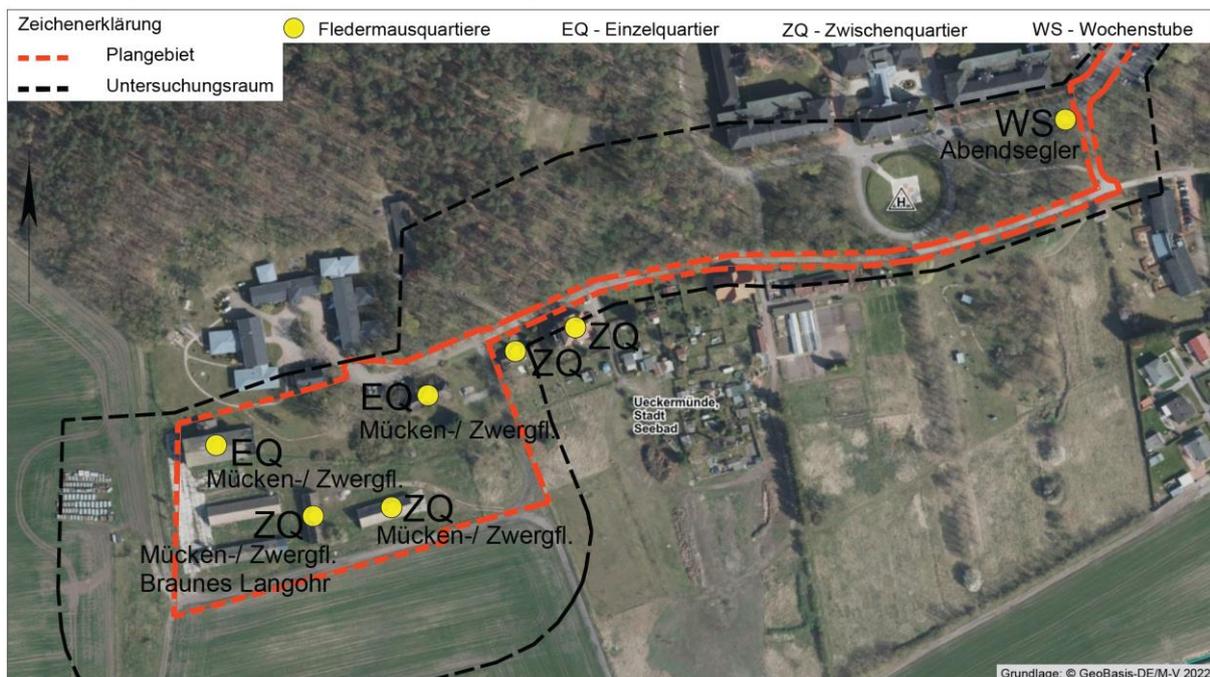
Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

Die Gehölze und Gebäude des Plangebietes sind nachgewiesene Bruthabitate. Die Gehölze, Gebäude und Bodenflächen im Untersuchungsraum sind nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Der Untersuchungsraum liegt im Siedlungsbereich und damit fernab von Rastgebieten (s. Abb. 3). „Das Beobachtungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung, sind aufgrund der protokollierten Beobachtungsergebnisse nachweislich kein Rastplatz für sensible Vogelarten“ (R. Schade).

Dem Kartierbericht (T. Kuchenbäcker 10/22) ist Folgendes zu entnehmen: „Es gibt keine Hinweise darauf, dass der Vorhabensbereich für die vorgefundenen Arten Jagdhabitat von besonderer Bedeutung ist. Leitstrukturen von besonderer Bedeutung werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es konnten eine Wochenstube (Abendsegler), zwei Einzelquartiere (Mücken- und Zwergfledermaus) sowie drei Zwischenquartiere (Mücken- und Zwergfledermaus sowie Br. Langohr) nachgewiesen werden. Die zwei Einzelquartiere und drei Zwischenquartiere besitzen kein Potenzial als Winterquartier.“

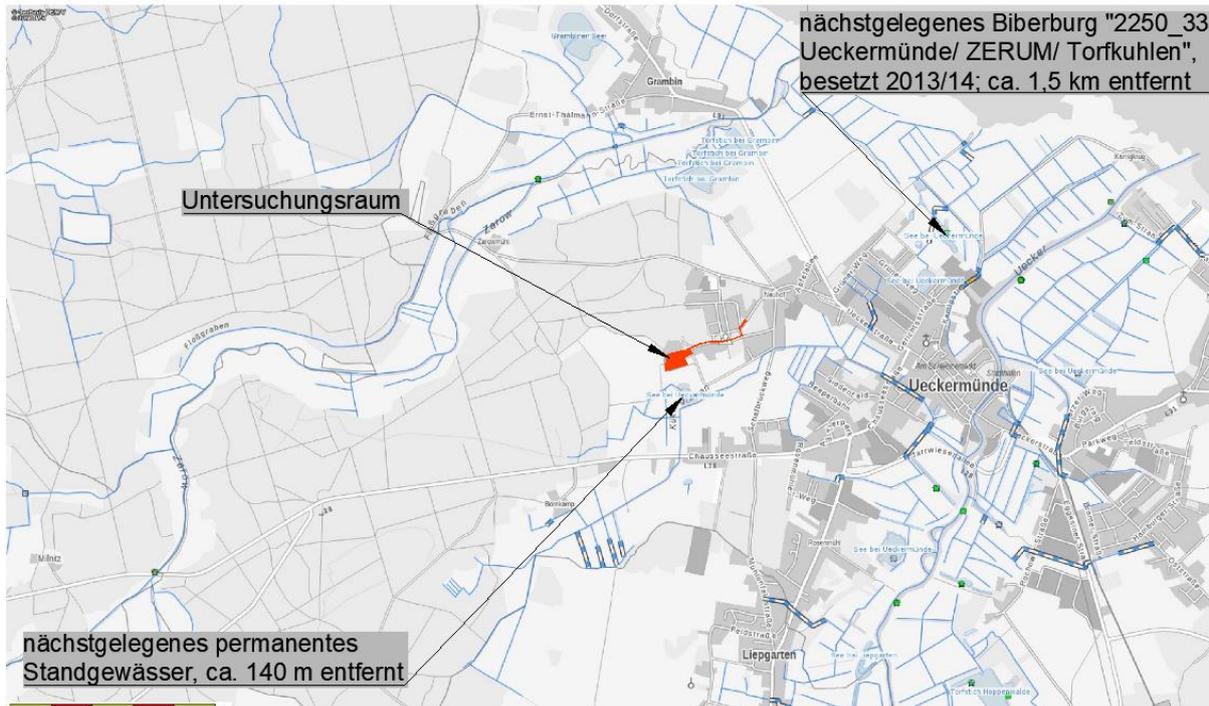
Die Wochenstube befindet sich nordöstlich des Plangebietes in einer dickstämmigen Linde. Weitere Wochenstuben im Plangebiet konnten nicht gefunden werden.

Abb.6: Ergebnisse Fledermauskartierung (Zuarbeit T. Kuchenbäcker)



„Die Untersuchung der Reptilienvielfalt brachte bei vier Begehungen der Teilfläche Stallanlage zwei Nachweise der Waldeidechse, an bzw. auf einem zentral liegenden Bauschutthaufen. Es konnte eine Ringelnatter während einer Amphibienkartierung beobachtet werden. Unter den Verkehrsopfern auf der Robert-Koch-Straße waren eine junge Ringelnatter und zwei Blindschleichen. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden“. „Wünschenswert wäre mit den Bauarbeiten ein Biotop (Lesesteinhaufen oder Lesesteinmauer) für Zauneidechsen zu erstellen. In einer nahen gelegenen Kleingartenanlage konnte die Art bestätigt werden“ (R. Schade).

Abbildung 7: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (© LAIV – MV 2022)



Das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und somit keine geeigneten Laichhabitats für Amphibien. Das nächstgelegene Standgewässer befindet sich ca. 140 Meter südlich und ist durch Ackerflächen von der Vorhabenfläche getrennt. Im Rahmen der Kartierung wurden keine Amphibien im Plangebiet festgestellt.

„Die Untersuchung der Amphibienvielfalt ergab nur zwei Arten. Die Erdkröte konnte mit zwei Individuen bestätigt werden. Davon wurde ein Exemplar bei der Brutvogelkartierung mittels eines Wärmebildgeräts in einem Stall entdeckt. Die zweite Art ein Grünfrosch (*Rana eculenta*) konnte sieben Mal nachgewiesen werden. Nach einem Regen am 19.08.22 waren mehrere Jungfrösche auf Wanderung und überquerten die Robert-Koch-Straße“ (R. Schade).

Das Vorkommen von weiteren streng geschützten Säugetierarten (außer Fledermäuse) kann nicht prognostiziert werden.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume mit Mulmhöhlen vorhanden. Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-3 konnten keine Nachweise des Eremiten erbracht werden. Streng geschützte Käferarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **Boden**

Der Boden im Untersuchungsraum setzt sich aus grundwasserbestimmten Sanden zusammen. Diese besitzen eine geringe Leistungsfähigkeit. Das Bodengefüge ist aufgrund der

vorhergehenden Nutzungen gestört. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage ist der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

### **Wasser**

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht großflächig mit mehr als 2 bis 5 m und im Süden mit weniger oder gleich 2 m unter Flur an. Das Untersuchungsgebiet liegt in Bereichen eines nicht nutzbaren Dargebotes des Grundwassers, teilweise aufgrund von oberflächennaher Versalzung.

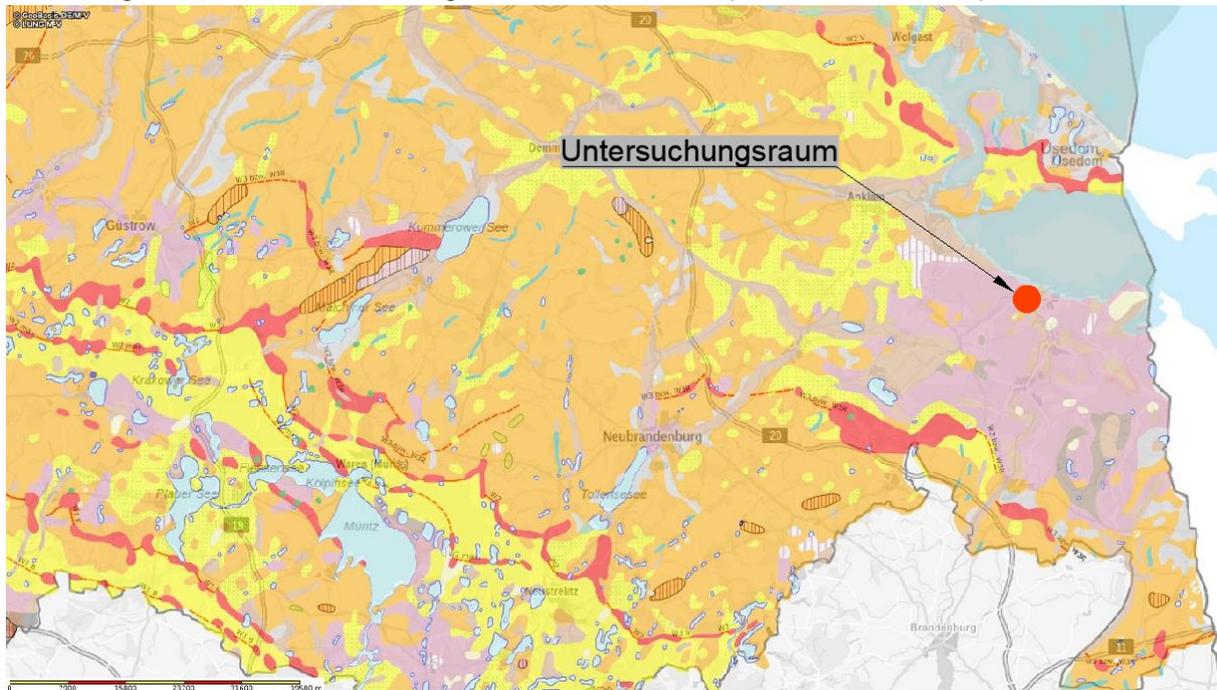
### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland und die Nähe zu Wald und Gewässer (Stettiner Haff) geprägt. Offene Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Diese kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Somit dienen die Gehölze der Sauerstoffbildung, dem Windschutz und der Staubbindung, die Grünlandflächen der Kaltluftbildung und dem Luftaustausch. Die Luftreinheit ist aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes vermutlich nur gering eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### **Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt in 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 Hafftausee 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 Hafftausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen. Laut Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) befindet sich der Untersuchungsraum im Urbanem Raum (69) der Stadt Ueckermünde. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum keine Bodendenkmale bekannt.

Abbildung 8: Geländeformen infolge der letzten Eiszeit (© LAIV – MV 2022)



### Natura - Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in ausreichender Entfernung zu Natura-Gebieten (s. Abb. 3). Das nächstgelegene SPA-Gebiet bzw. GGB ist 1,2 km bzw. 1,6 km entfernt und nicht betroffen.

### 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 Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

### 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude verfallen. Je nach Nutzung der Fläche würde das Gelände verbuschen oder einer regelmäßigen Mahd unterworfen sein. Vorbelastungen und Versiegelungen blieben erhalten.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

### **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**

Es ist eine vorbelastete Fläche von etwa 2,2 ha betroffen. Neue Zufahrten sind aufgrund der vorhandenen Anbindung nicht notwendig.

#### **Flora**

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von anthropogen vorbelasteten Brachflächen verursachen. Dabei wird die Vegetation der Brache sowie Zierrasen entfernt. Der Großteil der Gehölze bleibt erhalten. Sträucher und dünnstämmige Bäume der Arten Flieder, Eberesche, Hasel und Eiche gehen verloren. Drei Meter breite Strauchpflanzungen werden angelegt, in welchen die Ersatzbaumpflanzungen umgesetzt werden, sowie Pflanzungen auf den Grundstücken vorgenommen.

#### **Fauna**

Tötungen und Verletzungen durch Gebäudeabriss, Gehölzbeseitigungen und Überbauung von Bodenflächen werden durch Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitung vermieden. Neupflanzungen und das Anbringen von Nisthilfen sowie Fledermauskästen bieten Ersatzlebensräume. Erhaltungsfestsetzungen sorgen für den Bestand von Habitaten des Baumpiepers. Bei Umsetzung der unter Pkt. 2.3 aufgeführten Maßnahmen ist es möglich, nachhaltige Beeinträchtigungen der Fauna und die Verursachung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

#### **Boden/Wasser**

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

#### **Biologische Vielfalt**

Flächen von Zierrasen- und Brachflächen, sowie Gehölze gehen verloren. Einige Gehölze bleiben erhalten. Es erfolgen Anpflanzungen und Entsiegelungen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

### **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 Planfläche zur Wohnbebauung verursacht keine erhebliche Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen.

### **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-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb barrierefreier Wohngebäude des Pflegehauses AMEOS 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. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen, da der Standort genutzter Siedlungsrandbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kultur-güter. 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 befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Ausstattung der benachbarten Klinik. Die Vorbelastungen durch bestehende Nutzungen sind relativ hoch. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplanten Wohnfunktionen werden die vorhandene, bisher schwach ausgelastete Infrastruktur nutzen. Es kommt daher 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**

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbundungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

---

### 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 der Bauvorhaben 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 den geplanten Funktionen.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu artenschutzrechtlichen Konflikten, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

### Vermeidungsmaßnahmen

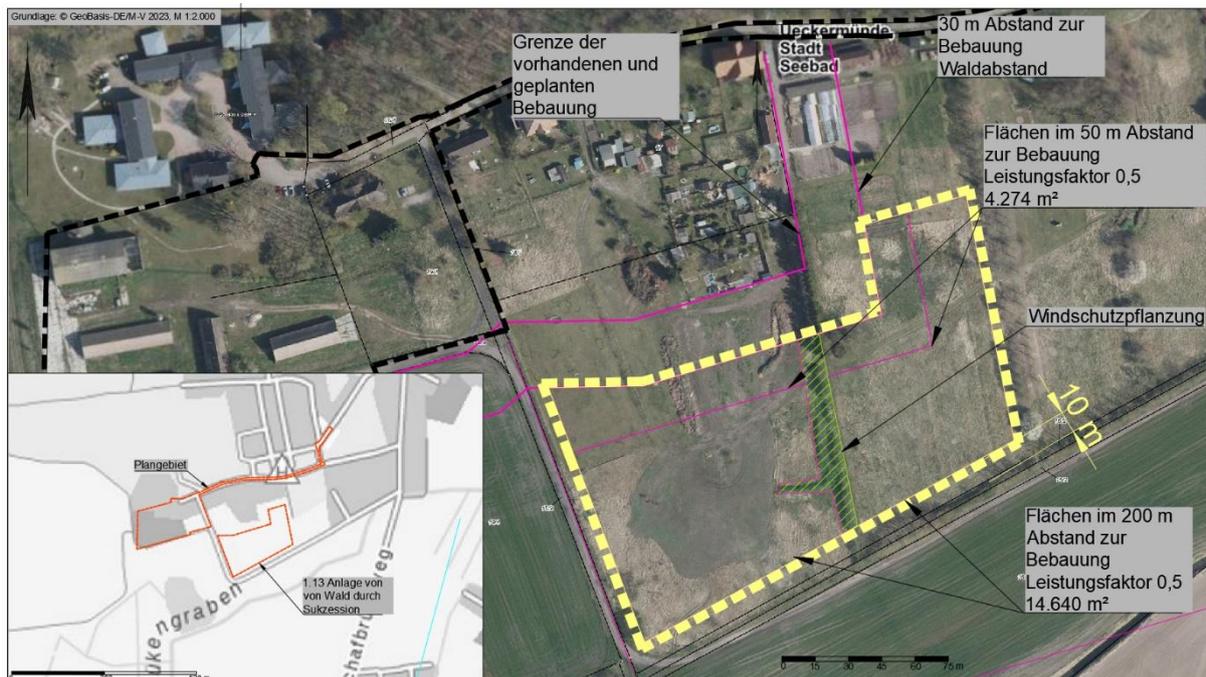
- V1 Abrisse und Gehölzbeseitigungen sind vom 01. November bis zum 28. Februar durchzuführen. Die Bauarbeiten sind ununterbrochen fortzusetzen, um brutwillige Bodenbrüter während der Brutzeit von der Fläche zu vergrämen und Tötungen zu vermeiden.
- V2 Bezüglich der Artengruppe Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Diese prüft bei Abrissen und bei Fällungen der Bäume über 30 cm Stammdurchmesser die zu beseitigenden Objekte auf Freiheit von Fledermäusen. Weiterhin berät sie bei der Planung des Baustellenverkehrs in den Monaten Mai bis August sowie der Bauarbeiten im Bereich der Wochenstube des Abendseglers. Die ökologische Baubegleitung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Baubegleitung bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze und Einzelgehölze sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangener zusätzlicher versiegelter Fläche von 150 m<sup>2</sup>, ein hochstämmiger Obstbaum 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 m<sup>2</sup> 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. Auf den ermittelten Baumbedarf können die Ersatzbaumpflanzungen der Maßnahme M 2 angerechnet werden.

- V5 Zusammenhängende Glasflächen deren Größe 48 m<sup>2</sup> überschreiten sind unzulässig.  
V6 Um eine Störung der Wochenstube des Abendseglers sicher zu verhindern, sind Bauarbeiten und Bauverkehr in der Nähe des Quartierbaumes in der Zeit von Mai bis August zu unterlassen.

### Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 29.121,60 ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE 2018) Punkt 1.13 Wald durch Sukzession auf ca. 18.914 m<sup>2</sup> des Flurstückes 16/3, der Flur 10, der Gemarkung Ueckermünde anzulegen (s. Abb. 9). Die Maßnahmenfläche befindet sich im Nordwesten von Ueckermünde südlich des Plangebietes auf Intensivgrünland.

Abb. 9: Geplante Waldfläche aus Sukzession (GeoBasis-DE/M-V 2022)



### Anforderungen für Anerkennung:

- Anlage auf Acker oder Intensivgrünland; auf wiedervernässten, eutrophen Moorstandorten nur dann, wenn die Aufforstung mit der selbst durchgeführten Wiedervernässung in unmittelbarem Zusammenhang steht
- auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP), in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4; in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) und auf entwässerten Standorten ist die Maßnahme nicht anererkennungsfähig
- Bestandsbegründung mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Mindestabstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen (Moore, Kleingewässer, Feldgehölze, u.a.)
- keine naturschutzrechtliche Sicherung erforderlich (Genehmigung nach Landeswaldgesetz)
- natürliche Sukzession, wenn die standörtlichen Voraussetzungen vorliegen
- natürliche Waldbildung nicht auf Flächen mit der Gefahr der Ausbreitung von invasiven Arten
- Mindestflächengröße: 0,2 ha i.S. d. LWaldG

### Kompensationswert: 2,0

Abb. 10: Maßnahmenfläche



- M2 Als Ersatz für die Fällung von 19 gesetzlich geschützten Bäumen, sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung gemäß Baumschutzkompensationserlass 20 Obstbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

#### CEF – Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm

1 Nistkästen Kleiber ø 32 mm-45 mm

1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 13 des AFB

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 von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB.

- CEf 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. Abbildung 15 des AFB.
- CEf 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Rauchschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 9 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. AFB Abbildung 16.
- CEf 5 Der Verlust von Einzel- bzw. Zwischenquartieren der Fledermäuse ist 1:1 zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Verwendet werden können z.B.:
- für 1 Zwischenquartier Br. Langohr: Hasselfeldt FLH12
  - für 4 Zwischen- / Einzelquartiere Pipistrellus: Hasselfeldt FWQ-M oder gleichwertig oder entsprechend Montageanleitung Abbildung 17 des AFB
- CEf 6 Alternativ zu den Maßnahmen CEf1 bis CEf 5 kann ein Artenschutzurm errichtet werden. Beispiele sind im AFB Abbildung 18 aufgeführt.
- CEf 7 Die Umsetzung der Maßnahmen CEf1 bis CEf 5 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort 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 2,2 ha groß. Eine genauere Beschreibung erfolgte unter Punkt 1.1.1.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Daraus resultiert 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 Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Erhaltungsfestsetzung, eine Anpflanzungsfestsetzung und um Flächen ohne ökologischen Wert, die durch das Vorhaben aufgewertet werden.

Tabelle 6: Flächen ohne Eingriff

<b>Biotoptyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche (m²)</b>
PWY	Erhaltungsfestsetzung	633,00
RHU	Anpflanzfestsetzung	58,00
PER	Anpflanzfestsetzung	10,00
OBD	Anpflanzfestsetzung	435,00
OVP	Versiegelt, ohne ökologischen Wert/ Anpflanzfestsetzung	1.373,00
OVL	Versiegelt, ohne ökologischen Wert	3.380,00
OVU	Anpflanzfestsetzung	239,00
ODS/OEV	Versiegelt, ohne ökologischen Wert/ Anpflanzfestsetzung	2.370,00
	<b>Gesamt</b>	<b>8.498,00</b>

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche abzüglich der nicht vom Eingriff betroffenen Flächen aus Tabelle 3 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 7: Unmittelbare Beeinträchtigungen

<b>Be-stand</b>	<b>Umwandlung zu</b>	<b>Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps</b>	<b>Wertstufe lt. Anlage 3 HzE</b>	<b>Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)</b>	<b>Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)</b>	<b>Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]</b>
PWY	Klinikausbau/Kita/Verkehrsfläche	242,00	0	1	0,75	181,50
RHU	Klinikausbau/Kita/Verkehrsfläche	1.901,00	2	3	0,75	4.277,25
PER	Klinikausbau/Kita/Verkehrsfläche	4.136,00	0	1	0,75	3.102,00
OBD	Klinikausbau/Kita/Verkehrsfläche	5.926,00	1	1,5	0,75	6.666,75
OVU	Klinikausbau/Kita/Verkehrsfläche	1.692,00	0	0,5	0,75	634,50
		<b>13.897,00</b>				<b>14.862,00</b>

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 heißt es: „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.“ Im 200 m Umkreis befinden sich zwei geschützte Biotope.

Abbildung 11: Geschützte Biotope im 200 m- Radius des Vorhabens (© LAIV – MV 2022)

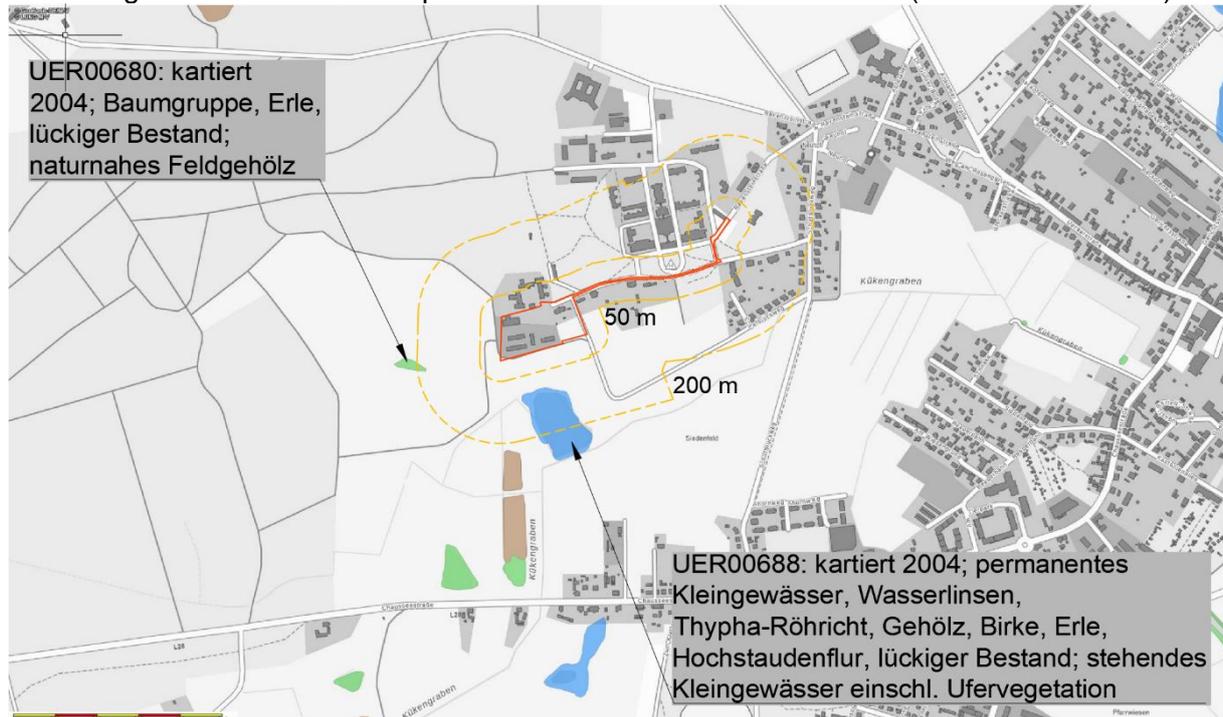


Tabelle 8: mittelbare Wirkungen

lfd. Nr./Code/Wertstufe des beeinträchtigten Biotoptyps	Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps in m <sup>2</sup>	x	Biopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (Pkt. 2.1. HzE)	x	Wirkfaktor	=	Flächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen (m <sup>2</sup> EFÄ)
SEV: UER00688 permanentes Kleingewässer	10.660,00		6,00		0,15		9.594,00
BFX: UER00680 naturnahes Feldgehölz	210,00		3,00		0,15		94,50
							9.688,50

#### B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 9: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
PWY	versiegelte Bauflächen	525,00	0,5	262,50
RHU	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	1.250,60	0,5	625,30
PER	Verkehrsflächen, versiegelte Bauflächen	2.537,20	0,5	1.268,60
OBD	versiegelte Bauflächen	3.816,60	0,5	1.908,30
OVU	versiegelte Bauflächen	1.012,80	0,5	506,40
		9.142,20		4.571,10

**B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

**B 2.1** Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten  
 Gemäß Erfassungen betrifft das Vorhaben keine störungsempfindlichen Arten oder solche mit großen Raumansprüchen.

**B 2.2** Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF - Maßnahmen werden keine Populationen gefährdeter Tierarten beeinträchtigt.

**B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

**B 3.1** Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 3.2** Wasser

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

**B 3.3** Klima

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

**B 4** Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 10: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
14.862,00		4.571,10		9.688,50		29.121,60

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation  
 Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

keine

C 2 Ermittlung von Kompensationsoptionen

Tabelle 11: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahme

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
1.13 Anlage von Wald durch Sukzession (Leistungsfaktor 0,5, Wohnbebauung 50 m)	4.274,00	2		0	0	2	0,50	4.274,00
1.13 Anlage von Wald durch Sukzession (Leistungsfaktor 0,85, Wohnbebauung 200 m)	14.640,00	2		0	0	2	0,85	24.888,00
	18.914,00							29.162,00

C 3 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **29.122**  
 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **29.162**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff als ausgeglichen.

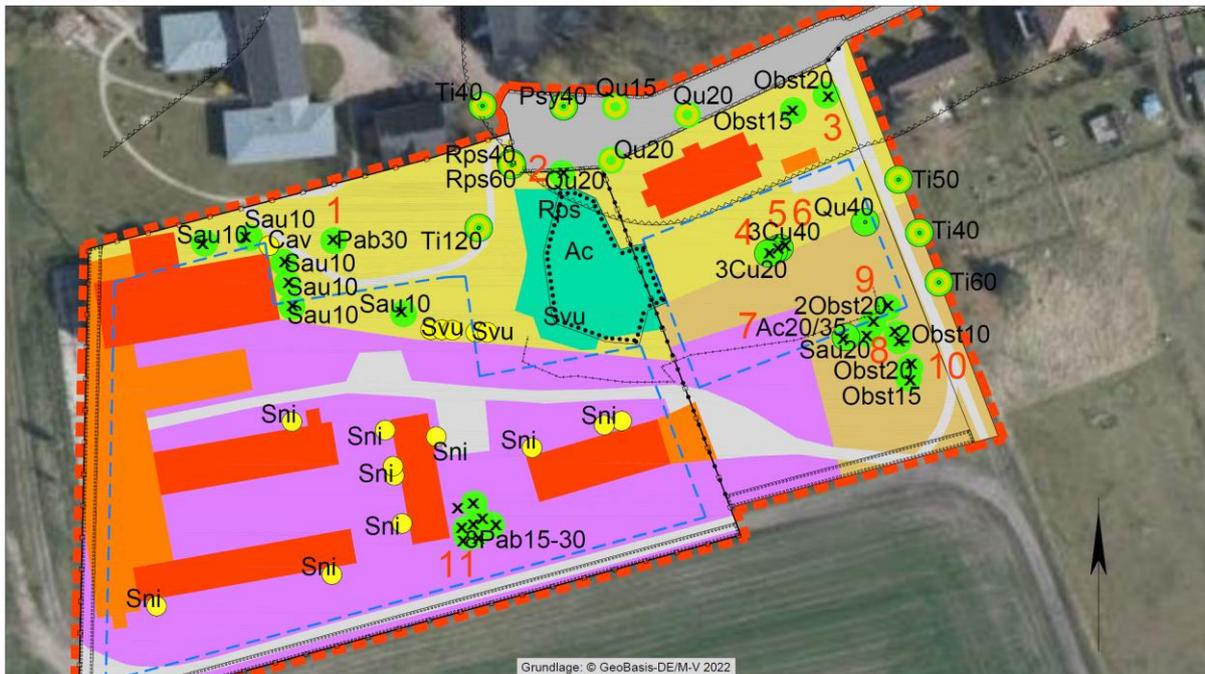
Ausgleich für Baumfällungen

Für die Fällung von 19 Bäumen über 50 cm Stammumfang entsprechend Abbildung 10 ist Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 zu leisten. Hiernach sind Fällungen von Bäumen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

Tabelle 12: Fällungen und Anzahl Ersatz

Nr.	Art	Stamm- durch- messer	Stamm- umfang	Anzahl	Kompen- sations- erlass	Kompensa- tionsbedarf
1	Fichte	30	94	1	1	1
2	Eiche	20	63	1	1	1
3	Obstbaum	20	63	1	1	1
4	Scheinzypresse	40	126	1	1	1
5	Scheinzypresse	60	188	1	2	2
6	Scheinzypresse	40	126	1	1	1
7	Ahorn	40	126	1	1	1
8	Eberesche	20	63	1	1	1
9	Obstbaum	20	63	2	1	2
10	Obstbaum	20	63	1	1	1
11	Pappeln	30	94	8	1	8
				<b>19</b>		<b>20</b>

Abbildung 12: zu ersetzende Bäume (© LAIV – MV 2022)



## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung, der günstigen Erschließungssituation und der Lage zum bestehenden Klinikkomplex 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 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. Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind. 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. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild zu dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

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

Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter haben könnten.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und die Böden sind teilweise durch Altlasten gestört. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. 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**

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

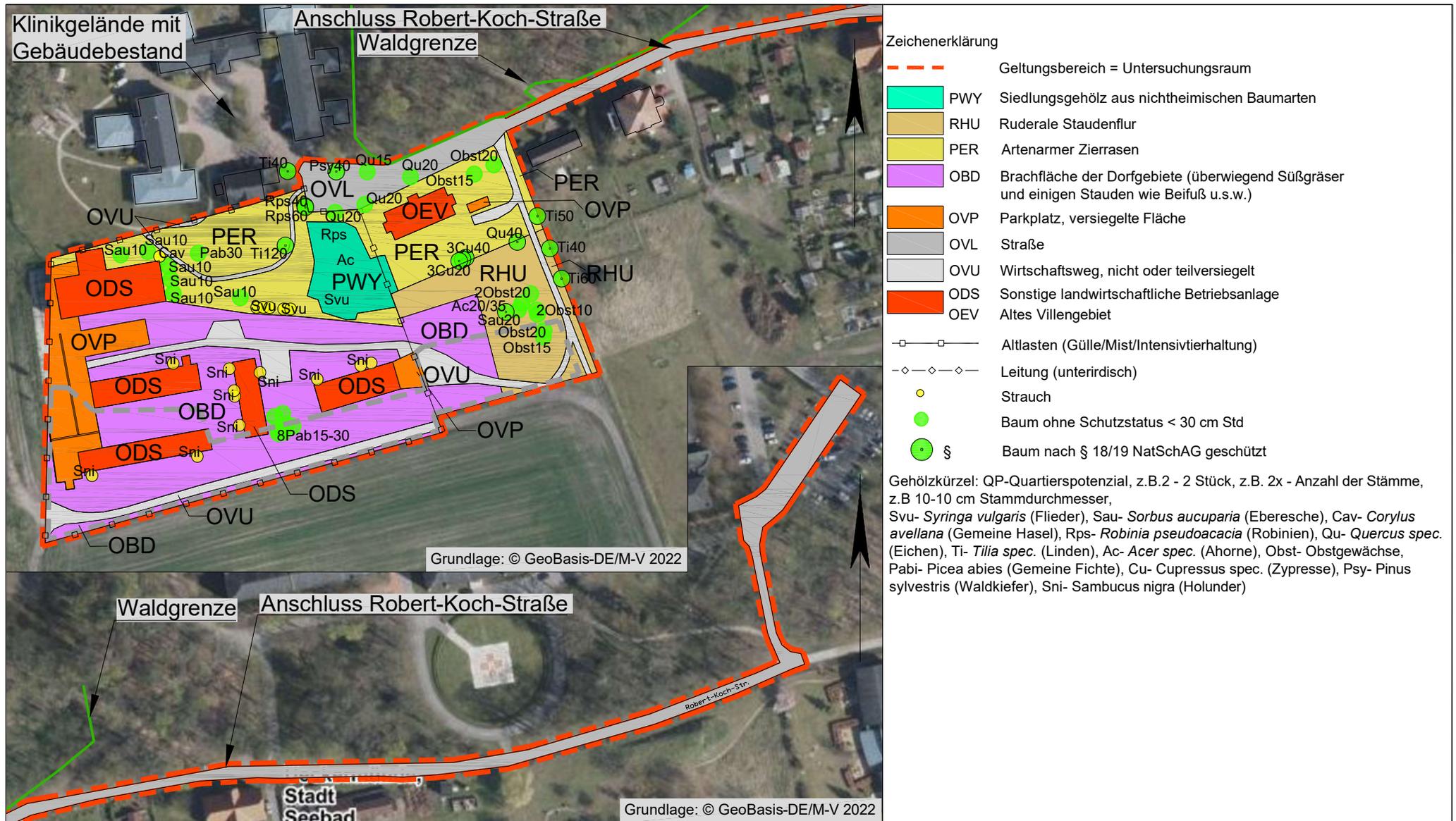
Ueckermünde, den .....

Siegel

Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. B-50 "Wohnanlage AMEOS Klinikum", der Stadt Seebad Ueckermünde

## Bestandsplan



# Bebauungsplan Nr. B-50 "Wohnanlage AMEOS Klinikum", der Stadt Seebad Ueckermünde

## Konfliktplan

