

# **Stadt Seebad Ueckermünde**

## **Bebauungsplan Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“**

### **Begründung**

Anlage 1  
Anlage 2  
Anlage 3

FFH-Vorprüfung  
Schalltechnische Untersuchung  
Artenschutzfachbeitrag

**Stand: Entwurf**

Februar 2024

---

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde  
Der Bürgermeister  
Am Rathaus 3  
17373 Ueckermünde

Im Einvernehmen mit  
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
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 .....	8
3.3 Erschließung.....	9
3.4 Natur und Umwelt.....	10
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	10
4. Planungsbindungen .....	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2 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 .....	12
6. Planinhalt.....	12
6.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	12
6.1.1 Art der Nutzung .....	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze .....	13
6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
6.2 Verkehrliche Erschließung .....	14
6.3 Grünflächen .....	14
6.4 Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden.....	14
6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.....	15
6.5.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	15
6.5.2 Kompensationsmaßnahmen .....	15
6.5.3 CEF-Maßnahmen .....	16
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
6.7 Immissionsschutz .....	16

---

6.8	Festsetzung der Höhenlage.....	19
6.9	Gestaltungsregelungen.....	19
6.10	Kennzeichnungen.....	19
6.10.1	Altlasten.....	19
6.10.2	Überflutungsgefährdung.....	20
6.10.3	Bergbauberechtigung.....	21
6.11	Nachrichtliche Übernahme.....	21
6.11.1	Naturpark.....	21
6.11.2	Landschaftsschutzgebiet.....	21
6.11.3	Europäisches Vogelschutzgebiet.....	21
6.11.4	Landesstraße.....	21
6.12	Hinweise.....	21
6.12.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	21
6.12.2	Munitionsfunde.....	22
6.12.3	Arbeitsschutz und technische Sicherheit.....	22
6.12.4	Grenznaher Raum.....	23
6.12.5	Untere Verkehrsbehörde.....	23
6.12.6	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.....	23
6.12.7	Untere Wasserbehörde.....	24
6.12.8	Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde.....	25
7.	Auswirkungen der Planung.....	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	26
7.2	Verkehr.....	26
7.3	Ver- und Entsorgung.....	26
7.4	Natur und Umwelt.....	27
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	27
7.6	Kosten und Finanzierung.....	27
8.	Flächenbilanz.....	27
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>28</b>
1.	Einleitung.....	28
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....	29
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden.....	29
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens.....	30
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	31
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	31
2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	33

---

2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	33
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
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.....	38
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	38
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.....	39
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....	39
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	39
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	40
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	40
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	40
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	40
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
3.	Zusätzliche Angaben .....	51
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.....	51
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	51
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....	51
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	52
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	52

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Konflikt

---

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. EINFÜHRUNG

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 2,9 ha große Gebiet umfasst in der Gemarkung Ueckermünde Flur 5 die Flurstücke 204/10, 205/11, 205/13 und 205/17. Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt und westlich der Uecker. Es wird im Norden von der Pfarrwiesenallee (Landesstraße L28) begrenzt und im Westen durch die Liepgartener Straße (Kreisstraße VG75). Im Süden grenzt der Planbereich an Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Grünlandflächen (Flurstücke 204/12, 204/13 und 205/16),
- im Osten: durch Grünlandflächen und einen Graben mit Gehölzsaum (Flurstücke 204/13, 205/15, 205/16 und 207/2),
- im Süden: durch das ehemalige Bürogebäude (Liepgartener Straße 18), ein Wohngrundstück (Liepgartener Straße 34), die Liepgartener Straße (Nebenstraße) und Grünlandflächen (Flurstücke 205/1, 205/4, 205/7, 205/8, 205/18, 205/15, 209/2 und 216) und
- im Westen: durch die Liepgartener Straße (Kreisstraße VG75), das ehemalige Bürogebäude (Liepgartener Straße 18) und ein Wohngrundstück (Liepgartener Straße 18a) (Flurstücke 204/15, 205/7, 205/18 und 324/7).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadt Seebad Ueckermünde liegt ein Antrag auf Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung auf dem Grundstück Liepgartener Straße 18 (ehemals Standort der TUSEK-Bau GmbH) vor. Für das ehemalige Bürogebäude wurde eine Baugenehmigung für die

---

Nutzungsänderung in Wohnen (hier altersgerechtes Wohnen) erteilt. Die verbliebene gewerbliche Nutzung der übrigen Gebäude (Tischlerei, Tanzverein) soll aufgegeben und der Gebäudebestand abgebrochen werden. Geplant ist die Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern.

Die Umstrukturierung der bebauten Gewerbefläche in ein Wohngebiet erfordert einen Bebauungsplan. Um die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe, die im Norden und Osten anschließen, genügend zu berücksichtigen, werden diese in den Geltungsbereich mitaufgenommen.

## 2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ erfolgt im Normalverfahren.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/21 am 22.10.2021 erfolgt.

Wegen der teilweisen Lage im SPA DE 2350-401 wurde eine FFH-Vorprüfung von Kunhart Freiraumplanung erstellt. Diese liegt als Anlage 1 der Begründung an und kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die überwiegend außerhalb des Vogelschutzgebietes liegende Vorhabenfläche ist überwiegend versiegelt und verdichtet und durch die umgebenden Nutzungen beunruhigt. Weder als Brutplatz noch als potenzielle Nahrungsfläche besteht Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes.*

*Das Vorhaben verursacht betriebs- und anlagebedingt keine erhöhten und baubedingt geringe temporäre Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktionen des Natura-Gebietes nicht.*

*Das Erhaltungsziel des Natura-Gebietes wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netztes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*

### **Änderung des Plangeltungsbereichs**

Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde die Fläche, für die eine Nutzungsänderung genehmigt wurde, aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.11.2021 zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die landesplanerische Stellungnahme vom 07.02.2022 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 30.11.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 09.02.2022 äußerten sich 21 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen Bedenken oder Hinweise.

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 07.02.2022 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde einsehbar. Die Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 12/21 am 17.12.2021.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs, Änderung Plangeltungsbereich**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert: aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine Abstufung über Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Verkehrsfläche von der Liepgartener Straße zum Gewerbebetrieb im Osten wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Schallschutzwand wird verlängert. Wegen der erfolgten Grundstücksteilung hat sich der Plangeltungsbereich geringfügig vergrößert.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 14.03.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **3. AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Räumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ befindet sich südlich der Altstadt und westlich der Uecker.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Norden (Liepgartener Straße 16a) und Osten (Liepgartener Straße 18) sind mit Gewerbebetrieben bebaut. In der Liepgartener Straße 16a befindet sich ein Autohaus mit typenoffener Werkstatt, ein derzeit leerstehender Friseur und eine Wohnung des Betriebsinhabers. Für das dreigeschossige leerstehende ehemalige Bürogebäude an der Liepgartener Straße wurde eine Baugenehmigung für die Umnutzung in altersgerechtes Wohnen erteilt. Das nördliche Gewerbegebäude auf dem Flurstück 205/17 ist im östlichen Teil von einer Tischlerei genutzt. Die Gebäude im Osten und Süden stehen leer. Auf dem Flurstück 205/11 befindet sich die Glasshop 24 GmbH.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 27.07.2020

Südlich angrenzend befindet sich Eigenheimbebauung und westlich der Liepgartener Straße Baubetriebe.

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Landesstraße L28 (Pfarrwiesenallee) und die Kreisstraße VG75 (Liepgartener Straße) verkehrlich und technisch erschlossen. Im Süden ergänzt ein Wohnweg, der auf die Kreisstraße mündet, die Erschließung. Über eine Zufahrt von der Liepgartener Straße wird der gesamte Plangeltungsbereich erschlossen.

Der Plangeltungsbereich ist an Ver- und Entsorgungsleitungen in der Liepgartener Straße angeschlossen. Die wasserseitige und abwasserseitige Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde in der Liepgartener Straße.

In der Liepgartener Straße befindet sich eine Telekommunikationslinie der Vodafone GmbH. Diese tangiert im Nordwesten den Plangeltungsbereich.

In der Liepgartener Straße befindet sich ebenfalls eine hochwertige Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom Technik GmbH.

### **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 Norden und Osten an. Das Europäische Vogelschutzgebiet SPA 2350-401 „Ueckermünder Heide“ tangiert den Plangeltungsbereich im Norden und Osten.

Im Plangeltungsbereich sind Siedlungsgehölze und einzelne Bäume vorhanden. Das Siedlungsgehölz im Süden besteht aus Ahornen und Robinien. Die Fläche ist größtenteils versiegelt. Es sind kaum Vegetationsflächen vorhanden.

Der natürliche Baugrund des Plangebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Planbereich 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-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ liegt am Rand des Innenbereichs von Ueckermünde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Eine Umstrukturierung und Umnutzung der teilweise brachliegenden Gewerbefläche 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. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

#### 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 07.02.2022 wird festgestellt, dass die Planung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

*„Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP), des Umwelt- und Naturschutzes (5.1 (4) RREP VP) sowie des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes (5.3 (2) RREP VP zu berücksichtigen.“*

Die touristische Entwicklung, vollzieht sich an anderen Standorten: am Haff, an der Uecker und in der Altstadt. Die Entwicklung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche zur Wohnbebauung, die in der Nachbarschaft vorhanden ist, steht der touristischen Entwicklung des Seebades Ueckermünde nicht entgegen.

### **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.

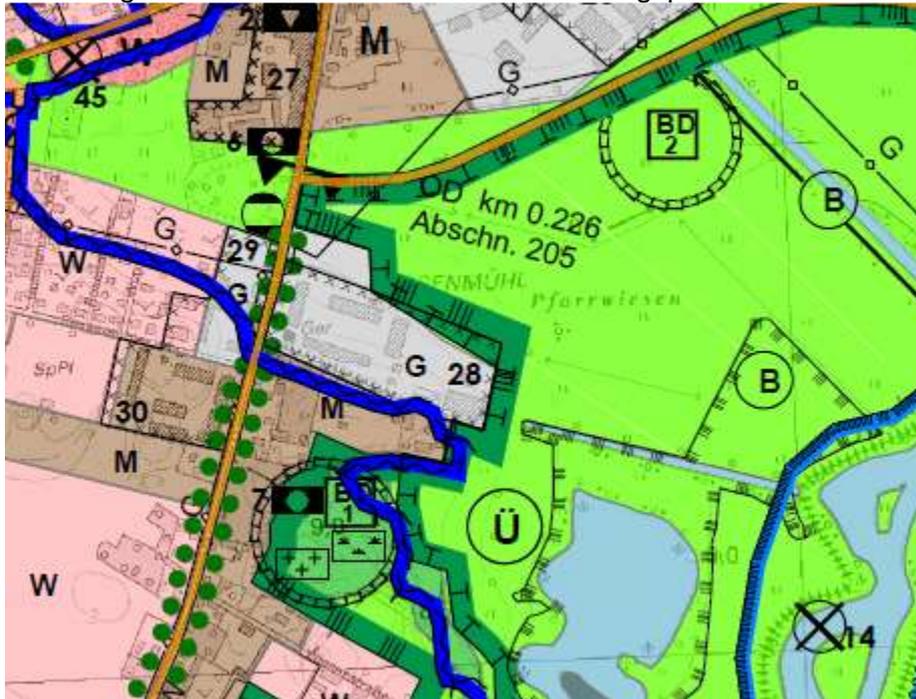
Im Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ gewerbliche Bauflächen dargestellt. An den Planbereich grenzen im Westen gewerbliche Bauflächen und im Süden gemischte Bauflächen an. Der Planbereich wird im Norden und Osten von Flächen für die Landwirtschaft umlagert.

Der ehemalige Standort der TUSEK-Bau GmbH wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierbei kennzeichnet die Nr. 28 entsprechend dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 07/2003) den ehemaligen Baubetrieb, bei dem Ablagerungen oder Verdachtsmomente nicht bekannt sind, jedoch auf Tankstelle oder Waschplatz hingewiesen wird.

Der Plangeltungsbereich liegt in einer Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Der Plangeltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L34 „Haffküste“ an.

Es wird auf die Allee entlang der Liepgartener Straße hingewiesen. Durch den Nordwesten verläuft eine Gasleitung.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. PLANKONZEPT

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnhäuser (Einfamilien- und Reihenhäuser). Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Ueckermünde ist derzeit hoch. Die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe sind zu beachten.

Zielstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Dichte der Bebauung ist an übliche Maße in der Stadt anzupassen.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein allgemeines Wohngebiet kann nicht aus den gewerblichen Bauflächen entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Stadt Seebad Ueckermünde wird zeitnah die nächste Änderung des Flächennutzungsplans einleiten.

## 6. PLANINHALT

### 6.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 6.1.1 Art der Nutzung

##### Allgemeines Wohngebiet

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

---

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

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

#### Mischgebiet

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies dient dem Schutz der bestehenden und geplanten Wohngebiete.

#### Gewerbegebiet

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies dient dem Schutz der bestehenden und geplanten Wohngebiete.

Die bestehenden Gewerbebetriebe verursachen keine Staub- oder Geruchsemissionen. Die Stadt Seebad Ueckermünde wird dies auch für die Zukunft ausschließen, denn schon jetzt befindet sich Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Gewerbebetriebe die Staub- oder Geruchsemissionen verursachen, müssen sich an solchen Gewerbe- und Industriestandorten ansiedeln, wo keine Wohnbebauung in der Nachbarschaft vorhanden ist.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also vom Grundsatz her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies dient dem Schutz der bestehenden und geplanten Wohngebiete.

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl 0,3 wurde eine gegenüber dem Bestand deutlich geringe bauliche Dichte festgesetzt, die der angestrebten lockeren Bebauung entspricht sowie den Orientierungswert des § 17 BauNVO unterschreitet. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die GRZ 0,6 im Mischgebiet entspricht exakt dem Orientierungswert und liegt unterhalb der baulichen Dichte des Bestandes.

In den Gewerbegebieten liegt die GRZ deutlich unter der der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich begrenzt die Geschossflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung.

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

Im Planbereich wurden verschiedene Baufelder festgesetzt.

Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.

---

Für die abweichende Bauweise a1 besteht der Unterschied zur offenen Bauweise darin, dass die Gebäudelänge auf 36 m beschränkt wird. Dies sichert, dass die Bebauung locker erfolgt.

Bei der abweichenden Bauweise a2 darf die Gebäudelänge maximal 75 m betragen. Die Baugrenzen regeln, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden darf.

#### **6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Das Stadt Seebad Ueckermünde hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 17.07.2015 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richten sich nach folgenden Vorgaben:

- 1 Stellplatz je Wohnung,
- 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Läden,
- 1 Stellplatz je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- 1 Stellplatz je 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Einrichtungen des Kfz-Gewerbes.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken abzudecken.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Landesstraße L28 (Pfarrwiesenallee) und die Kreisstraße VG75 (Liepgartener Straße), die den Bereich im Westen begrenzt.

Von der Liepgartener Straße erfolgt die innere Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche bis zum Gewerbebetrieb im Osten. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und hat eine Breite von 6 m.

Ergänzt wird die innere Erschließung durch eine Privatstraße, die den südlichen Bereich erschließt.

### **6.3 Grünflächen**

Die Randbereiche der Gewerbeflächen zum Landschaftsraum, die im Europäischen Vogelschutzgebiet liegen wurden als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist teilweise mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher überlagert.

### **6.4 Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden**

Zweck der Festsetzung nach § 1 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB ist die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden an den betreffenden baulichen Anlagen, und zwar durch bauliche und technische Anlagen bei deren Errichtung.

Die Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens erfolgt nach § 1 Abs. 3 BauGB.

---

## 6.5 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.

### 6.5.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baufeldberäumungen, Fällungen und Abrisse sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Verluste sind gleichwertig zu ersetzen.

Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Große Fensterfronten (über 2,5 m<sup>2</sup>) können eine Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sollten bei der Planung der Wohngebäude vermieden werden. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen z.B. Möblierung der innenliegenden Bereiche, Fensteraufkleber, Verhängung der Fensterfronten mit Gardinen/Jalousien, Verwendung von Spezialglas.
- G2 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf den Grünflächen sind pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 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 (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Statt Obstbäumen können die erforderlichen Ersatzbäume gepflanzt werden.

### 6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.663 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich sind die Pflanzung von Feldgehölzen, die Schaffung von Extensivacker oder Extensivgrünland, die Entwicklung von Wald oder z. B die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Im Spätherbst 2023 standen noch 62.021 KFÄ zur Verfügung.
- M2 Als Ersatz für den Verlust von Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV 15 heimische Bäume in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 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 2 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. Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Alternativ können Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Die Maßnahme M1 ist eine externe Maßnahme.

### 6.5.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haussperling) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren.  
Lieferung und Anbringung von:  
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm  
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des Umweltberichtes Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH ([www.gww-pasewalk.de](http://www.gww-pasewalk.de)) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren. Lieferung und Anbringung von:  
3 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 11 des Umweltberichtes. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.
- CEF 3 Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z.B. FFAK-R Fa. Hasselfeldt oder Jens Krüger/Papendorf an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren.
- CEF 4 Die Umsetzung der CEF- Maßnahmen 1 bis 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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.

Die CEF-Maßnahmen sind externe Maßnahmen.

## 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

## 6.7 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von BIG-M erstellt, um zu klären, wie die gewünschte Wohnnutzung bei Beachtung der benachbarten Gewerbebetriebe möglich ist.

Im Ergebnis wurden Gebietsabstufungen, eine öffentlichen Verkehrsfläche, eine 3,2 m hohe Lärmschutzwand und weitere passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

*„Bei der Bauleitplanung sind ... den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist angestrebt, um die mit der*

*Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen:*

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]		
	Tags (6–22 Uhr)	Nachts (22–6 Uhr)	
		Verkehrslärm	Industrie-, Gewebe, Freizeit u. vgl.
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	35
Allg. Wohngebiete (WA)	55	45	40
Mischgebiete (MI)	60	50	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	50

*Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1*

*Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. ...*

*Die Einhaltung der Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelagen ist oft nicht zu erreichen. Soll im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen, sollte möglichst durch geeignete Maßnahmen wie Grundrissgestaltung, geeignete Gebäudeanordnung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Ausgleich vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. ...*

*Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm ist für die Berechnung von Betriebsgeräuschen gewerblicher Anlagen in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 anzuwenden. Nach TA-Lärm ist der Schutz vor diesen Umwelteinwirkungen dann sichergestellt, wenn die anlagenbezogenen Geräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie durch den anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr keine Beurteilungspegel in der Nachbarschaft bewirken, die die Immissionsrichtwerte nach § 6.1 der TA-Lärm überschreiten. Fahrzeugbewegungen auf Betriebsgeländen sind dem Anlagengeräusch hinzuzurechnen. ...*

*Um die Belange des Schallschutzes betreffende Konflikte, auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen, bereits in der Phase der Bauleitplanung zu vermeiden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung.*

*Dazu gehören insbesondere:*

- *Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen*
- *aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle*
- *Beschränkung der Emissionen von Gewerbeflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel als Emissionskontingentierung*
- *Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden*
- *Anordnung der Außenwohnbereiche vorzugsweise im Schutz der Gebäude*
- *ersatzweise passiver Schallschutz nach DIN 4109:2018 ...*

*Der durch die DIN 4109-1:2018-01 festgelegte bauordnungsrechtliche Schallschutz hat das Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen. Die DIN 4109-1:2018-01 legt Mindestanforderungen an die schalldämmenden Bauteile fest, die zur Wahrung des Gesundheitsschutzes für sich in den entsprechenden Räumen aufhaltende Personen notwendig und daher bauaufsichtlich verbindlich sind.*

*Die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist nicht von der Gebietsausweisung abhängig. Bei Überschreitung der spezifischen Orientierungswerte eines Gebietes dient der passive Schallschutz als Ausgleich zur Erreichung gesunder Wohn- und*

*Arbeitsverhältnisse. Die Einteilung in Lärmpegelbereiche führt zu einer auf der sicheren Seite liegenden Bemessung des passiven Schallschutzes, verglichen mit der dezibelgenauen Berechnung gegebenenfalls aber auch zu Überdimensionierungen.*

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*... Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Beurteilungspegel und der zulässigen Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht, inwiefern diese zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führen. ...*

*Nach der Stellungnahme der Glasshop 24 GmbH zu Betriebsabläufen und prognostizierten Fahrzeugbewegungen erfolgt im vorliegenden Gutachten eine Neuberechnung und Neubewertung der Schallimmissionen an den im Entwurf zum Bebauungsplan geplanten allgemeinen Wohngebieten. Es zeigte sich, dass die Beurteilungspegel in der Nachtzeit, die maßgeblich durch den nächtlichen Betrieb der Glasshop 24 GmbH hervorgerufen werden, in mehr als der Hälfte der Fläche der allgemeinen Wohngebiete zu deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB führt. Damit sind auch bei einer Ausweisung von Mischgebietsflächen Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes zu erwarten. Wie die Berechnungen zeigen, kommt es mit einer Schallschutzwand von 3,2 m Höhe nur zu unzureichenden Verringerungen der Schallimmissionen in diesem Bereich.*

*Die Zufahrtsstraße zwischen der Liepgartener Straße und der Glasshop 24 GmbH verläuft durch das Plangebiet unmittelbar nördlich der geplanten Wohnflächen. Sie soll als öffentliche Straße ausgewiesen werden, da über diese auch die geplanten Wohnnutzungen erschlossen werden sollen. Durch den für die Glasshop 24 GmbH prognostizierten künftigen nächtlichen Verkehr kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB. Auch werden an den nördlichen Baufeldgrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts um 1 dB überschritten*

*Als Maßnahme zur Verhinderung bzw. weitgehenden Minimierung eines zu erwartenden Lärmkonfliktes soll hier die immissionsbezogene Gliederung des Plangebietes angeregt werden. Dazu sollen allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete derart gegliedert werden, dass die für die jeweilige Nutzungsart zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.*

*Für die immissionsbezogene Gliederung der Bauflächen wurden insgesamt vier Varianten untersucht. Bei den Varianten ohne Lärmschutzwand ist der Anteil der Flächen für allgemeine Wohngebiete gegenüber der Mischgebietsfläche relativ klein. Auch die Berücksichtigung des nächtlichen Verkehrsaufkommens bei der Gliederung erfordert eine größere*

---

*Mischgebietsfläche an der Zufahrtsstraße Als bevorzugte Variante wurde von der Auftraggeberin schließlich die Variante mit dem größten Anteil an allgemeiner Wohngebietsfläche unter Nutzung einer Schallschutzwand nahe der Glasshop GmbH ausgewählt ... Für die bis zu 5 dB betragende Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 bzw. 1 dB Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in der Nacht durch den Verkehr auf der Zufahrtsstraße wird dabei auf passiven Schallschutz orientiert. Ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ist nach DIN 18005 davon auszugehen, dass selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist. Durch baulichen Schallschutz mittels schalldämmender Zuluftelementen oder durch Belüftung über die lärmabgewandte Seite kann der Schutz der Nachtruhe gewährleistet werden. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz nach DIN 4109 sind unabhängig von der Gebietsausweisung sowohl in allgemeinen Wohngebieten als auch in Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten allein nach der Art der schutzbedürftigen Räume einzuhalten. Auch die sogenannte „architektonische Selbsthilfe“, d. h. die Anordnung bzw. Orientierung der Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in der Art, dass diese keinen Orientierungs- oder Richtwertüberschreitungen ausgesetzt sind, soll hier genannt werden. Die Berechnung der Schallimmissionen zeigen, dass mit der immissionsbezogenen Gliederung der Baugebiete in den untersuchten Varianten keine Überschreitungen der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete auftreten. Gleichwohl können an Immissionsorten im Obergeschoss die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden. Auch lassen sich durch die immissionsbezogene Gliederung Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel kurzzeitiger Geräuschspitzen weitgehend vermeiden.*

## **6.8 Festsetzung der Höhenlage**

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens erfolgt zum Ausschluss der Überflutungsgefährdung bis 2,10 m NHN.

## **6.9 GESTALTUNGSREGELUNGEN**

Aufgrund der besonderen Bedeutung werden für die Einfriedungen, die im öffentlichen Raum wirken, örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind im öffentlichen Raum wirksam; während die Einfriedungen an den Nachbargrenzen für das Ortsbild kaum Bedeutung haben. 2 m hohe geschlossene Einfriedungen an der Straße lassen keine Blickbeziehungen mehr auf die dahinterliegenden Wohngebäude zu. Die Festsetzung der Einfriedungsart entlang der öffentlichen Straßen (Liepgartener Straße und Planstraße) sehen daher eine maximale Höhe von 1,50 m vor. Zulässig sind Hecken, die auf die maximal zulässige Höhe zu schneiden sind, und Zäune aus Draht, Gitter und Holz. Unzulässig sind Zäune, die aus Sichtschutzelementen bestehen oder mit Sichtschutzelementen nachgerüstet werden.

## **6.10 Kennzeichnungen**

### **6.10.1 Altlasten**

Der ehemalige Standort der TUSEK-Bau GmbH wurde im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Hierbei kennzeichnet die Nr. 28 entsprechend dem Altlastenkataster des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 07/2003) den

ehemaligen Baubetrieb, bei dem Ablagerungen oder Verdachtsmomente nicht bekannt sind, jedoch auf Tankstelle oder Waschplatz hingewiesen wird.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 21.12.2021 hin:

*„Es besteht ein Altlastenverdacht auf Bodenkontamination durch Treib- und Schmierstoffe im Zentrum des heutigen Flurstücks 205/14“ (jetzt 205/17). „Die ehemalige Nutzung lt. Freistellungsbescheid vom 21.06.1994 waren Verwaltung, Werkstatt, Lager und Bauhof. In den mir vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf eine Tankstelle.*

*Die Abbruch-, Erschließungs- und Tiefbauarbeiten sind durch ein altlastenerfahrenes Ing.-Büro/Sachverständige fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation darüber sind dem StALU VP sowie dem Landkreis Vorpommern-Greifswald nach Abschluss der Erschließung und mindestens 14 Tage vor Beginn der Hochbauarbeiten zu übergeben.*

*Ggf. geruchlich und/oder visuell auffällige Bodenpartien sind zu separieren, abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.*

*Ausbaurichtwerte für Schadstoffe im Oberboden (0-0,5 m) sind dabei:*

- *für Mineralölkohlenwasserstoffe (Summe MKWC10-C40) 500 mg/kg (TS);*
- *für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (Summe PAK) 10 mg/kg (TS);*
- *für Benzo[a]pyren 1 mg/kg (TS).“*

## 6.10.2 Überflutungsgefährdung

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im überflutungsgefährdeten Gebiet infolge von Hochwasser in Küstengewässern.

*„Bei Hochwasser in der Ostsee sind infolge von Rückstau über Peenestrom/Haff sowie Uecker Teile des Stadtgebietes Ueckermünde überflutungsgefährdet. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das*

- *Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN.  
Der RHW entspricht in etwa einem  $HW_{200}$ (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren.*
- *Bemessungshochwasser (BHW) 2,10 m NHN.  
Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre.*

*... dass für die Bemessung der Hochwasserschutzanlagen der Stadt“ Seebad „Ueckermünde das damals gültige  $BHW_{alt}$  von 1,65 m HN (entspricht 1n80 m NHN) lt. Generalplan „Küsten- und Hochwasserschutz M-V) von 1995 in Ansatz gebracht wurde. Die vorhandenen Schutzanlagen können Hochwasserereignisse entsprechend den oben genannten Bemessungsansätzen somit nicht kehren. ...*

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

*Eine Anpassung der Küstenschutzanlagen auf das BHW von 2,10 m NHN bzw. auf das Vorsorgemaß ist seitens des Landes in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.*

*Das Plangebiet weist Geländehöhen unter 2,10 m NHN auf und ist somit bei Eintritt eines Sturmhochwassers mit Wasserständen von 2,10 m NHN (BHW) überflutungsgefährdet. ... Aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Bebauung zu Wohnzwecken grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW (hier 2,10 m NHN) zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen*

---

*Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.*

### **6.10.3 Bergbauberechtigung**

Der Plangeltungsbereich „befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“. Der Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf.“<sup>1</sup>

## **6.11 Nachrichtliche Übernahme**

### **6.11.1 Naturpark**

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

### **6.11.2 Landschaftsschutzgebiet**

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

### **6.11.3 Europäisches Vogelschutzgebiet**

Das Europäische Vogelschutzgebiet SPA\_2350-401 „Ueckermünder Heide“ tangiert den Plangeltungsbereich im Norden und Osten.

### **6.11.4 Landesstraße**

Der Planbereich befindet sich südlich der Landesstraße L28 (Pfarrwiesenallee).

## **6.12 Hinweise**

### **6.12.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

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

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 15.12.2021

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.

### **6.12.2 Munitionsfunde**

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 15.12.2021 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.“*

Auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.01.2022 darauf hin, dass 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.“*

### **6.12.3 Arbeitsschutz und technische Sicherheit**

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2021 hin:

- *„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 und technische Sicherheit, 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 und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.5.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1))

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

#### **6.12.4 Grenznaher Raum**

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 14.12.2021 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1C 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).“

#### **6.12.5 Untere Verkehrsbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.01.2022 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.“

#### **6.12.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.01.2022 hin:

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. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
  - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
  - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
  - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

- *Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.*

**... 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. ...*

### **6.12.7 Untere Wasserbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 23.03.2022 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.*
3. *Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.*
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. *Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und/oder am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft.*
7. *Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.*
8. *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 trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
9. *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.*

10. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*
11. *Anfallendes 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  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *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.*
6. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
7. *Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist eine Anzeige nach § 62 WHG – Wasserhaushaltsgesetz für Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 40 AwSV – Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sowie § 46 Abs. 3 AwSV in Verbindung mit Anlage 6 AwSV für Anlagen in Schutzgebieten rechtzeitig vor Baubeginn zu übergeben.*
8. *Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.“*

### **6.12.8 Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde**

Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde weist in seiner Stellungnahme vom 07.12.2021 hin:

*„Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt nicht durch den Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde. Diese ist durch einen Erschließungsträger zu realisieren. Der Erschließungsträger hat mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.*

*Die Erschließung der geplanten Grundstücke ist mit unserem Unternehmen abzustimmen.“*

Zur Löschwasserversorgung wird in der E-Mail vom 09.02.2022 mitgeteilt:

*„Im künftigen B-Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über die neue Erschließung zu sichern, technisch ist das problemlos möglich. In der Planung und im Erschließungsvertrag ist die Löschwassersicherheit zu berücksichtigen.“*

---

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die gewerbliche Nutzung im Norden und Osten bleibt bestehen. Die Tischlerei und der Tanzverein werden aufgegeben. Das leerstehende dreigeschossige Gebäude wird zu Wohnungen umgenutzt.

### 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. Die wasserseitige und abwasserseitige Erschließung des geplanten Wohngebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde in der Liepgartener Straße erfolgen. Mit Schreiben vom 27.01.2022 hat der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde bestätigt, dass über Hydranten in der Liepgartener Straße eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann.

Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt nicht durch den Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde. Diese ist durch einen Erschließungsträger zu realisieren, der mit dem Wasser- und Abwasser-Verband eine Erschließungsträgervereinbarung abzuschließen hat. Die Erschließung der geplanten Grundstücke ist mit dem Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde abzustimmen.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen der geplanten Wohnbebauung wird aufgefangen und verbraucht.

#### 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.

#### Telekommunikationslinien

In der Liepgartener Straße liegen Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH.  
„Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.“<sup>2</sup>

In der Liepgartener Straße liegt ebenfalls eine hochwertige Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 27.12.2021

---

*Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.“<sup>3</sup>*

#### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Gewerbebetriebe im Osten und Norden sind an die Abfallversorgung angeschlossen.

## 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-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 7.6 Kosten und Finanzierung

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

## 8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.002 m <sup>2</sup>	24,09 %
Mischgebiet	2.582 m <sup>2</sup>	8,88 %
Gewerbegebiet	6.195 m <sup>2</sup>	21,31 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.336 m <sup>2</sup>	21,79 %
Verkehrsflächen	3.642 m <sup>2</sup>	12,53 %
Grünflächen	3.314 m <sup>2</sup>	11,40 %
<b>Gesamt</b>	<b>29.071 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

---

<sup>3</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.12.2021

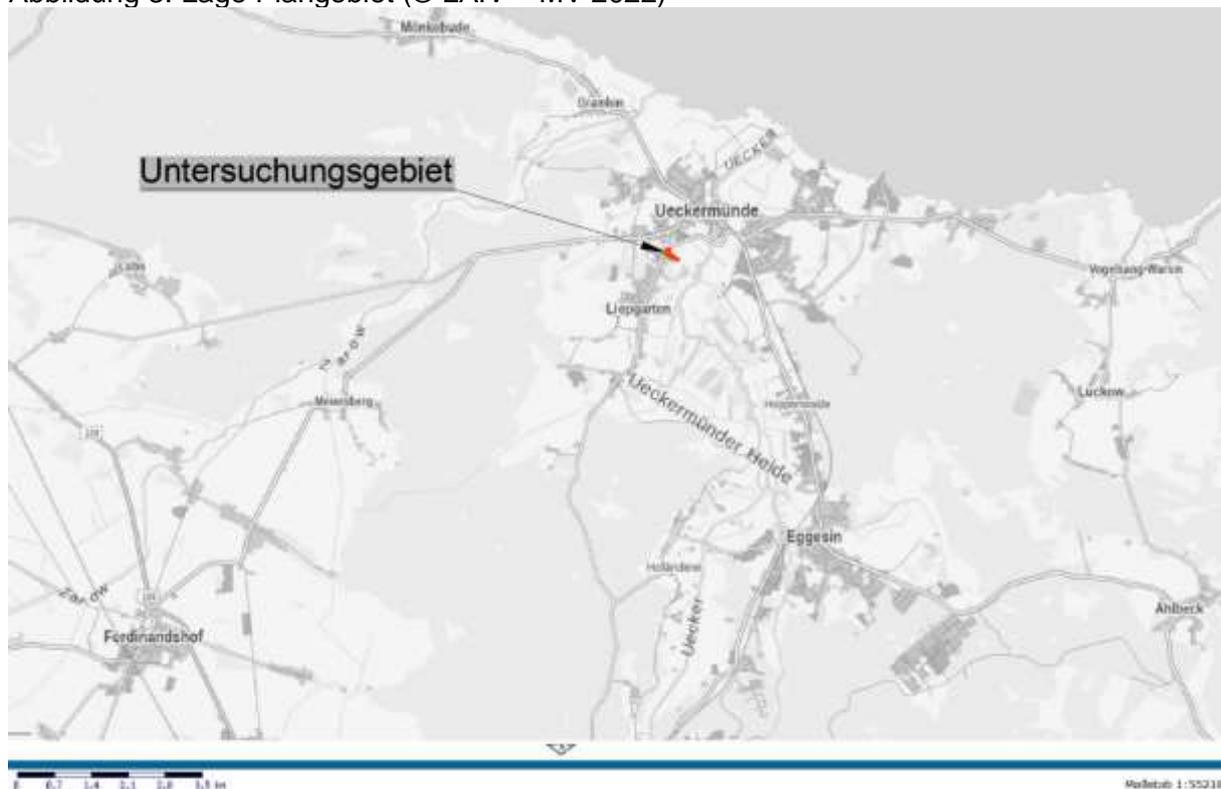
## II. UMWELTBERICHT

### 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 planfeststellungersetzende 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 Plangebiet (© 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 Planung sieht vor, innerhalb des ca. 2,9 ha großen, bereits überwiegend versiegelten und gewerblich genutzten Geltungsbereichs, zusätzlich zum vorhandenen Gewerbe, Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete zu ermöglichen. Der Gebäudebestand im Zentrum der Fläche soll abgerissen werden. In diesem Bereich sollen zukünftig bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Die Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,3. Eine zulässige Überschreitung wurde nicht ausgeschlossen, daher sind Versiegelungen bis maximal 45 % zulässig. Die Grundflächenzahlen der Mischgebiete betragen 0,5 und lassen Versiegelungen bis maximal 75 % zu. Die Gewerbegebiete erhalten eine GRZ von 0,6 und lassen Versiegelungen bis maximal 80% zu. Die Grünfläche im Norden wurde zur Erhaltung festgesetzt. Zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Gewerbegebiet im Osten soll eine 3,2 m hohe Schallschutzmauer entstehen.

Abbildung 4: Planung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021; Konfliktplan)



Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
a) Eingeschränktes Gewerbegebiet GRZ 0,6	6.336,00		21,79
davon			0,00
Bauflächen versiegelt 80%		5.068,80	0,00
Bauflächen unversiegelt 20%		1.267,20	0,00
b) Gewerbegebiet GRZ 0,6	6.195,00		21,31
davon			0,00
Bauflächen versiegelt 80%		4.956,00	0,00
Bauflächen unversiegelt 20%		1.239,00	0,00
c) Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	7.002,00		24,09
davon			0,00
Bauflächen versiegelt 45%		3.150,90	0,00
Bauflächen unversiegelt 55%		3.851,10	0,00
d) Mischgebiet GRZ 0,5	2.582,00		8,88
davon			0,00
Baufläche versiegelt 75%		1.936,50	0,00
Baufläche unversiegelt 25%		645,50	0,00
e) Verkehrsflächen	3.642,00		12,53
f) Grünflächen	3.314,00		11,40
davon			0,00
Erhaltungsfestsetzung		1.536,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>29.071,00</b>		<b>100,00</b>

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

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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

- 1 Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustellenbetrieb
- 2 Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

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

- 1 geringe zusätzliche Versiegelungen von bereits beanspruchtem Boden und Flächen
- 2 geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Silhouettenwirkung)
- 3 Beseitigung potentieller Habitate (Überbauung von Acker und Grünland)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurden seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange keine Einwände dagegen erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfach- beitrag auf Grund- lage einer Rele- vanzprüfung streng geschütz- ter Arten sowie von Erfassungen der Avifauna, Fle- dermäuse, Repti- lien, Amphibien	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

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

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

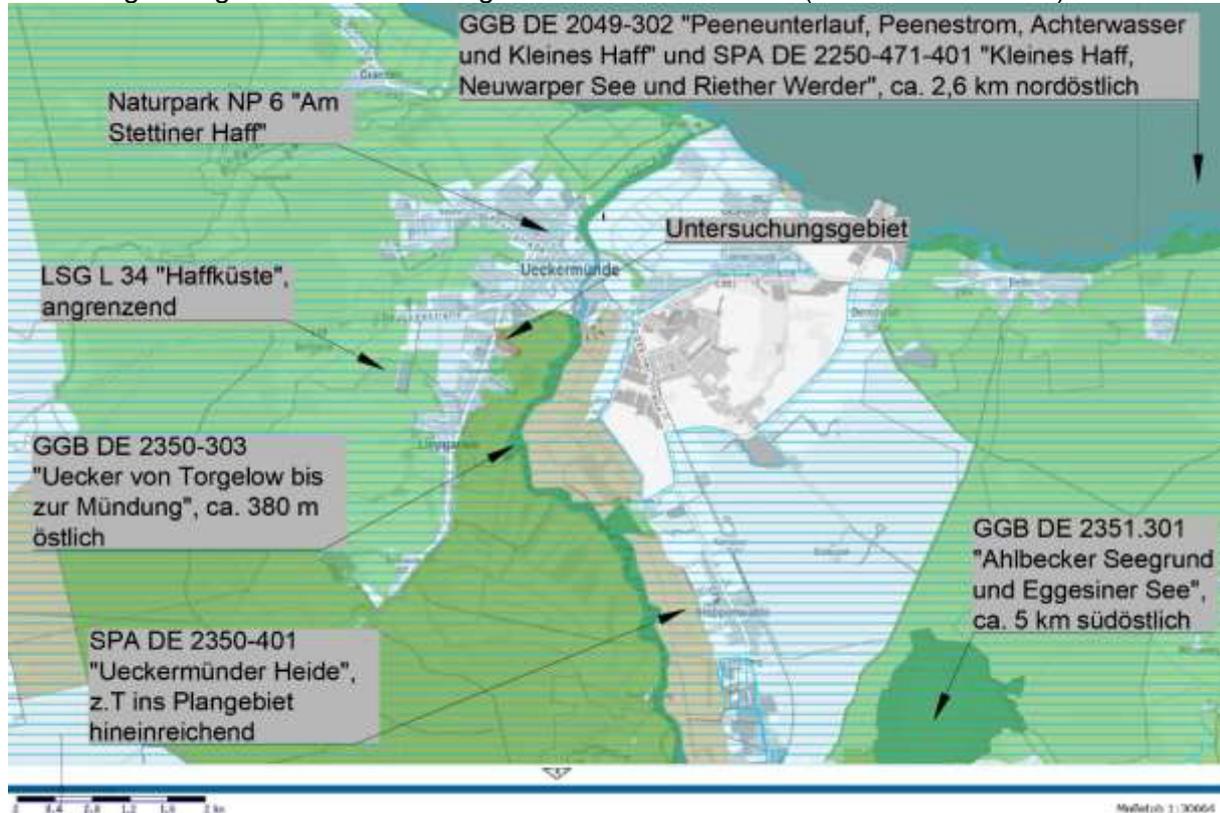
Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen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

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH-Vorprüfung für das SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ wurde erstellt.

- ➔ Das Vorhaben liegt unmittelbar westlich des LSG L 34 „Haffküste“ und des SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“
- ➔ Die Fläche liegt im Naturpark NP „Am Stettiner Haff“

- Im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches liegen geschützte Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V) laut Abbildung 15.
- Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §18 NatSchAG MV.

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



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 ([BGBl. I S. 176](#)) m.W.v. 07.07.2023
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

## **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 ca. 1 km südlich der Altstadt und ca. 350 m westlich der Uecker an der Liepgartener Straße auf den Flurstücken 204/10, 205/11, 205/13 und 205/17 der Flur 5, Gemarkung Ueckermünde. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an Grünlandflächen und die Pfarrwiesenallee L28, im Osten an Grünlandflächen der Pfarrwiesen und Gräben mit Gehölzsäumen, im Süden an Wohngrundstücke an der Liepgartener Straße und Grünlandflächen und im Westen an ein ehemaliges Bürogebäude und die Liepgartener Straße K75 an. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen sowie der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Das Plangebiet hat als Gewerbefläche bzw. Gewerbebranche keine Bedeutung für die Erholung.

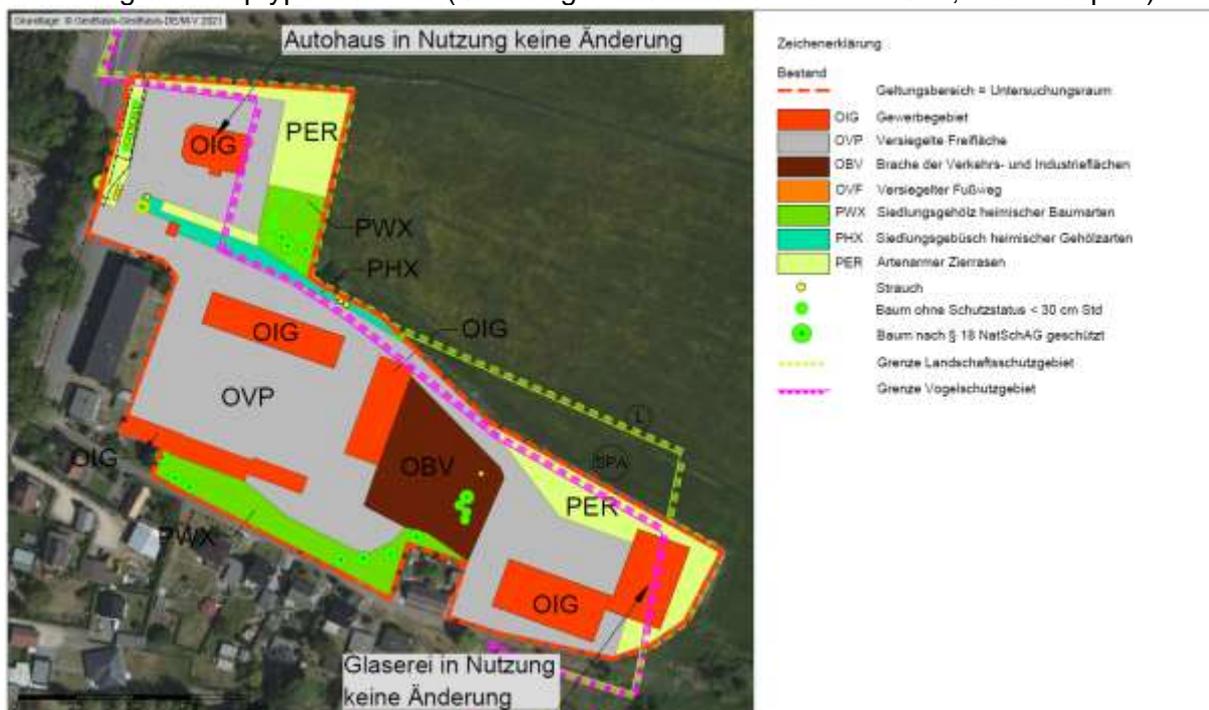
##### **Flora**

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 02.03.2021 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (Abb. 4) folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
OVP	versiegelte Fläche	14.934,00	51,37
OIG	Gewerbegebiet	4.698,00	16,16
OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	2.651,00	9,12
PWX	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	2.414,00	8,30
PHX	Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten	649,00	2,23
PER	Artenarmer Zierrasen	3.725,00	12,81
<b>Gesamt</b>		<b>29.071,00</b>	<b>100,00</b>

Abbildung 6: Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2021; Bestandsplan)



Das Untersuchungsgebiet beinhaltet sechs gewerblich genutzte Gebäude (OIG) und wird zum überwiegenden Flächenanteil von einer versiegelten Freifläche (OVP) eingenommen. Im Zentrum des Plangebietes erstreckt sich eine überwiegend mit Landreitgras bestandene Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV). Im Norden und Südosten des Untersuchungsgebietes befinden sich artenarme Zierrasen (PER). Im Nordwesten und im Süden konnten Siedlungsgehölze heimischer Baumarten (PWX) mit Eichen, Weiden, Spitzahorn, Robinien, Fichten und Kiefern festgestellt werden. Südlich des Autohauses erstreckt sich ein Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten (PHX), vorwiegend aus Bocksdom. Weitere Gehölze wachsen im Bereich der nördlichen Zierrasenfläche und auf der Brachfläche.

## Fauna

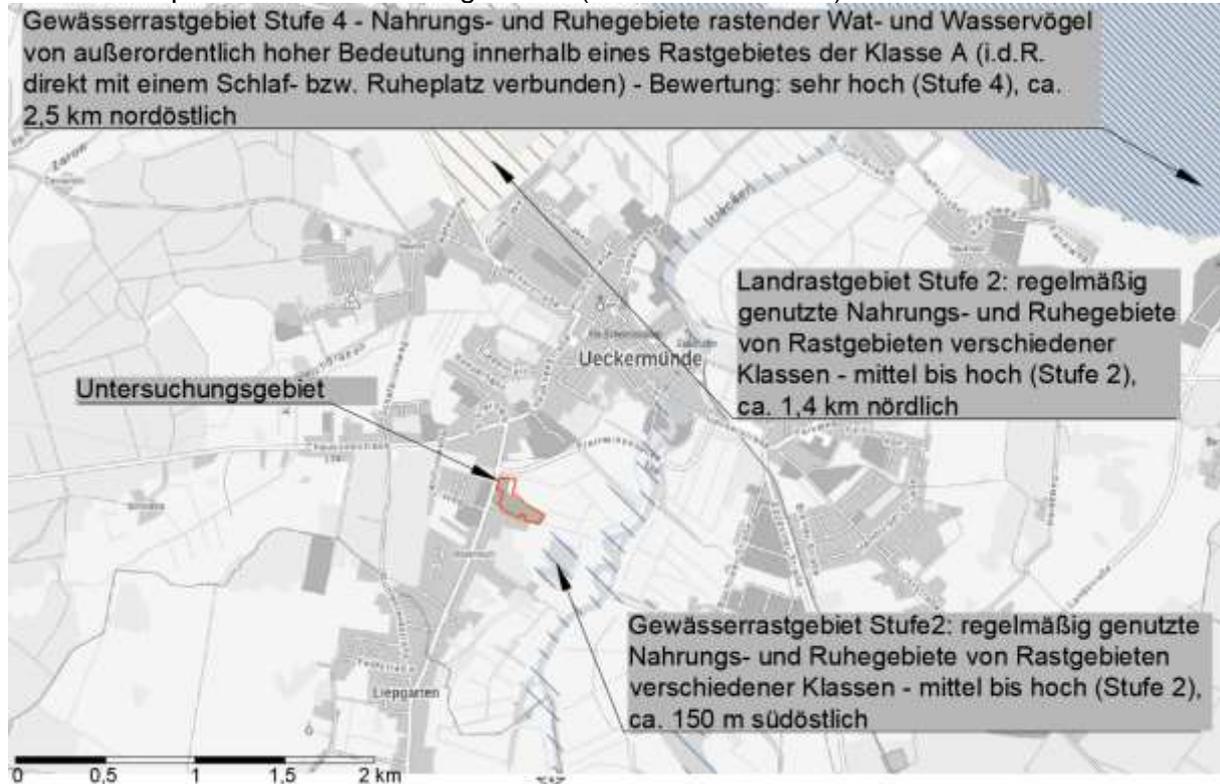
### Groß- und Greifvogelarten

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-3 wurden 2014 zwei besetzte Weißstorchhorste, zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar des Rotmilans sowie zwischen 2008 und 2016 drei besetzte Brutplätze vom Kranich registriert (Linfos M-V). Die Habitatausstattung des Plangebietes deckt sich nicht mit den Ansprüchen der oben genannten Arten. Die Erfassungen im Jahr 2021 konnten keine Nutzung des Plangebietes durch Groß- und Greifvogelarten nachweisen.

### Rastplatzfunktion

Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet aber in Zone A (hoch bis sehr hoch) des Vogelzuges über dem Land M-V.

Abb. 7: Rastplatzfunktion des Plangebietes (© LAIV – MV 2021)



### Brutvögel

Das Plangebiet ist relativ klein und seitens der gewerblichen Nutzungen, der Liepgartener Straße sowie aufgrund regelmäßiger Befahrung beunruhigt. Die Fläche eignet sich nicht als Habitat für Bodenbrüter. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet sind potentieller Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Die vorhandenen Gebäude stellen potenzielle Brutstätten für Nischenbrüter dar. Diese Einschätzung wurde durch die Erfassungen des Jahres 2021 betätigt.

### Fledermausarten

Die Erfassungen zur Fledermausfauna aus dem Jahr 2022 ergaben, dass das Plangebiet keine bedeutenden Leitlinien und Jagdhabitats und ausschließlich ein Einzelquartier der Mückenfledermaus enthält.

### Andere Säugetierarten

Gemäß Linfos M-V wurden im entsprechenden Messtischblattquadranten 2250-3 Biber- und Fischotteraktivitäten registriert. Die Habitatausstattung des Plangebietes deckt sich nicht mit den Ansprüchen der oben genannten Arten.

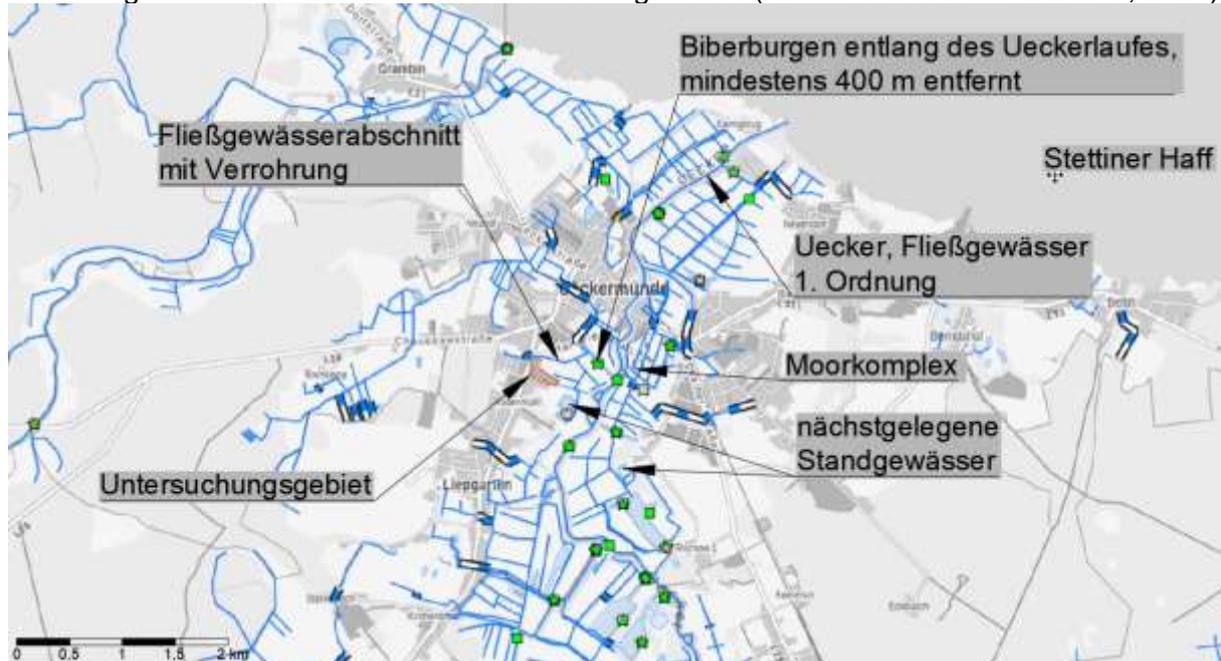
### Reptilien/Amphibien

Der anstehende Boden ist zwar sandig, jedoch versiegelt bzw. hochverdichtet und somit nicht grabbar. Entsprechend besonnte Vegetation, Offenstellen und Versteckmöglichkeiten sind kaum vorhanden. In Verbindung mit den Störungen auf der Fläche durch regelmäßiges Befahren stellt diese kein geeignetes Habitat für Reptilien und Amphibien dar. Die Erfassungen aus dem Jahr 2021 bestätigen diese Einschätzung (keine Funde).

Abbildung 8: Ergebnisse der faunistischen Erfassungen (© Geobasis-DE/M-V 2023)



Abbildung 9: Gewässernetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



### Übrige relevante Artengruppen

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

### Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Versiegelungen, Fremdstoffeinträge und Geländemodellierungen vorbelastet.

### **Wasser**

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei weniger als 2 m unter Flur an und ist aufgrund des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Der Plangeltungsbereich liegt in einem überflutungsgefährdeten Gebiet.

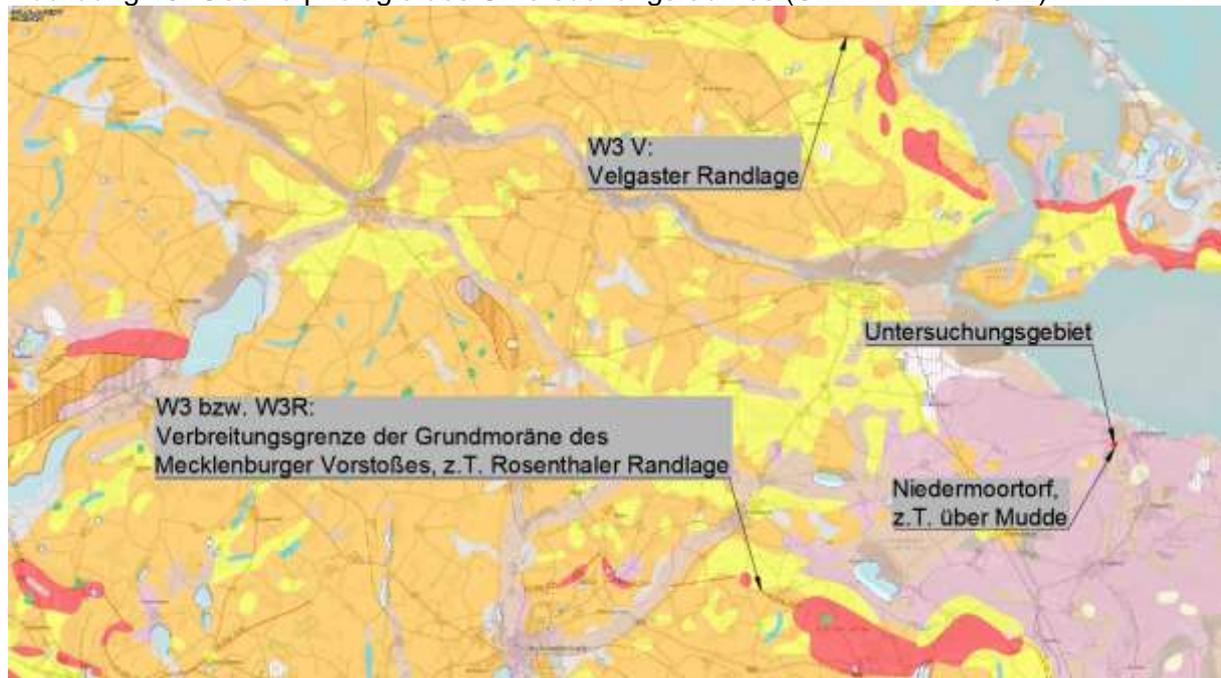
### **Klima/ Luft**

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 den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt. Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Das Wasser der Uecker sorgt für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich eingeschränkt.

### **Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“.

Abbildung 10: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen. Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

---

## **Natura - Gebiete**

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befindet sich mit dem SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ (Zielarten: Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) unmittelbar östlich des Vorhabens. Eine entsprechende FFH-Vorprüfung schließt im Ergebnis eine Beeinträchtigung des Natura-Gebietes durch das Vorhaben aus.

## **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Dauergrünland und Acker unterliegen. Gehölze würden ggf. beseitigt werden.

## **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**

Eine anthropogen vorbelastete, 2,9 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Liepgartener Straße. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

#### **Flora**

Im Bereich der Wohnbebauung sind nur 45% Versiegelungen zulässig. Im Mischgebiet können 75 % in den Gewerbegebieten 0,8% der Biotope überbaut werden. Vorhandene Versiegelungen werden dafür großflächig beseitigt. Nach Gegenüberstellung der versiegelten Flächen der Tabellen 1 und 3 sind 1.000 m<sup>2</sup> weniger Überbauungen zulässig als derzeit. Die südliche Gehölzfläche sowie die Landreitgrasfläche im Bereich der Brache gehen verloren. Geschützte Bäume werden beseitigt. Für diese Eingriffe ist Ersatz zu schaffen. Im Norden werden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.

#### **Fauna**

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die der Beeinträchtigung der Avi- und Fledermausfauna entgegenwirken. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Absatz 1 vermieden.

---

#### Boden/Wasser

Versiegelungen werden großflächig entfernt. Es sind um ca. 1.000 m<sup>2</sup> reduzierte Versiegelungen zulässig. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden durch die Planung verbessert.

#### Biologische Vielfalt

Die verloren gehende Landreitgrasfläche und der Gehölzbestand im Süden werden durch städtisch gestaltete Freiflächen ersetzt. Einige Gehölze im Norden bleiben erhalten. Im Norden und Osten werden vorhandene Freiflächen als Grünflächen dauerhaft gesichert. Die biologische Vielfalt bleibt in etwa gleich.

### **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 zentralen Wohnbau-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsmissionen. Zur Klärung der Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gewerbeflächen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche und eine 3,2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

### **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 von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. 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 Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

---

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Liepgarten. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplanten Nutzungen werden die vorhandene 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 Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion, da die Gehölze ersetzt werden. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte 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 des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

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

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

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

- 
- V1 Baufeldberäumungen, Fällungen und Abrisse sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. Februar durchzuführen.
- V2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Verluste sind gleichwertig zu ersetzen.

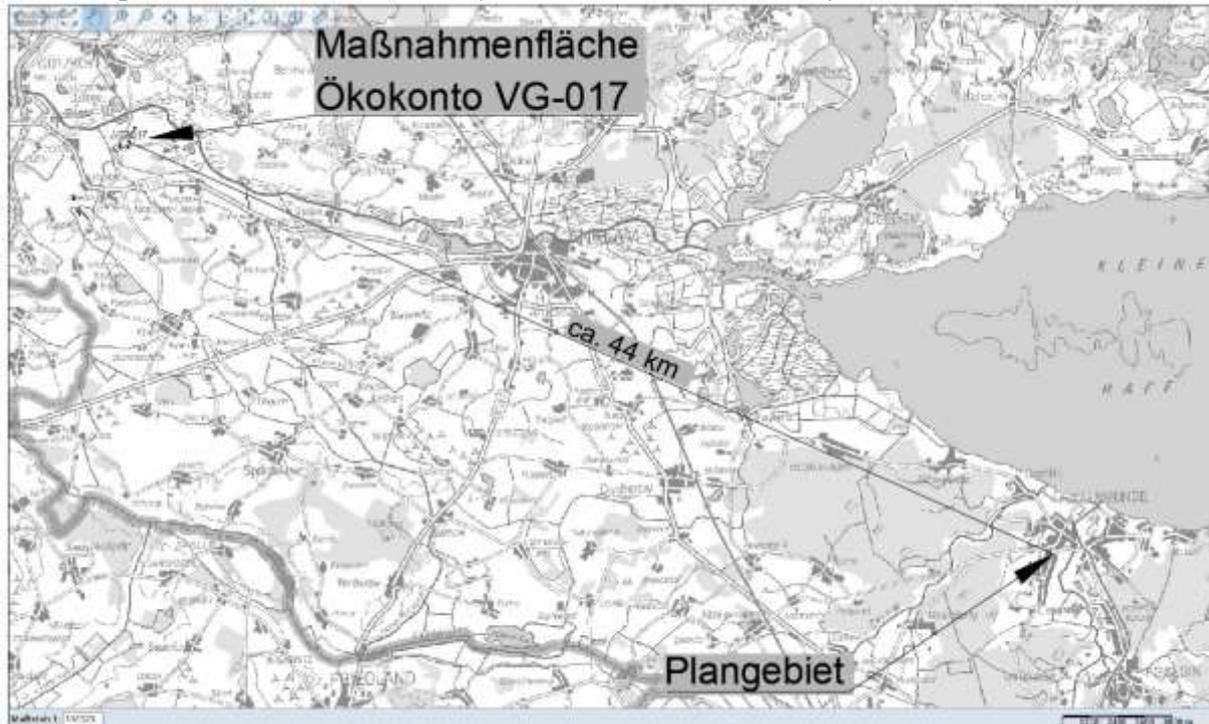
#### Gestaltungsmaßnahmen

- G1 Große Fensterfronten (über 2,5 m<sup>2</sup>) können eine Durchlässigkeit vortäuschen und damit Vogelschlag verursachen. Große Fensterfronten sollten bei der Planung der Wohngebäude vermieden werden. Alternativ sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen z.B. Möblierung der innenliegenden Bereiche, Fensteraufkleber, Verhängung der Fensterfronten mit Gardinen/Jalousien, Verwendung von Spezialglas.
- G2 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf den Grünflächen sind pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 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 (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsröse (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Beeresträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Statt Obstbäumen können die erforderlichen Ersatzbäume gepflanzt werden.

#### Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 7.663 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich sind die Pflanzung von Feldgehölzen, die Schaffung von Extensivacker oder Extensivgrünland, die Entwicklung von Wald oder z. B. die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Im Spätherbst 2023 standen noch 62.021 KfÄ zur Verfügung. Ansprechpartner: Martin Marsch. Tel.: 0171/7741897. E-Mail: [MMarsch@t-online.de](mailto:MMarsch@t-online.de)

Abbildung 11: Ökokontomaßnahme (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



- M2 Als Ersatz für den Verlust von Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV 15 heimische Bäume in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 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. Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Alternativ können Ausgleichszahlungen geleistet werden.

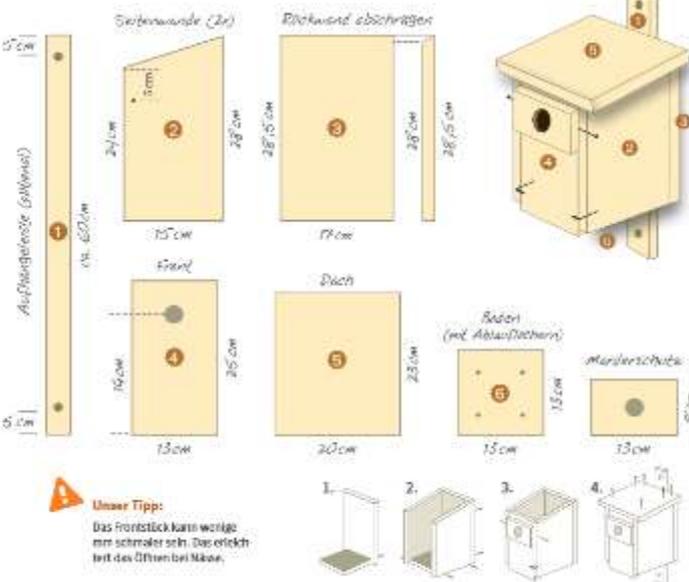
#### Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Haussperling) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren.  
Lieferung und Anbringung von:  
1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm  
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des Umweltberichtes Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

Abb. 12: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



### Bauanleitung Höhlenbrüter-Kasten



**Unser Tipp:**  
Das Frontstück kann wenige mm schmaler sein. Das erleichtert das Öffnen bei Nistzeit.

Zahlreiche Vogelarten brüten in weitgehend geschlossenen Nisthöhlen. Je nachdem welchen Durchmesser Sie für das Einflugloch des Nistkastens wählen, wird dieser von unterschiedlichen Vogelarten bevorzugt.

Art	Optimales Einflugloch
Blaumane	26 - 28 mm ø
Baumneze	26 - 28 mm ø
Haubenmeise	26 - 28 mm ø
Sumpfmilch	26 - 28 mm ø
Weidenmeze	26 - 28 mm ø
Kohlmeise	32 mm ø
Näher	32 - 45 mm ø
Trautenschäpper	32 - 34 mm ø
Hausperling	32 - 34 mm ø
Feldperling	32 mm ø
Stur	45 mm ø
Gartenrotschwanz	oval 40 mm hoch, 32 mm breit

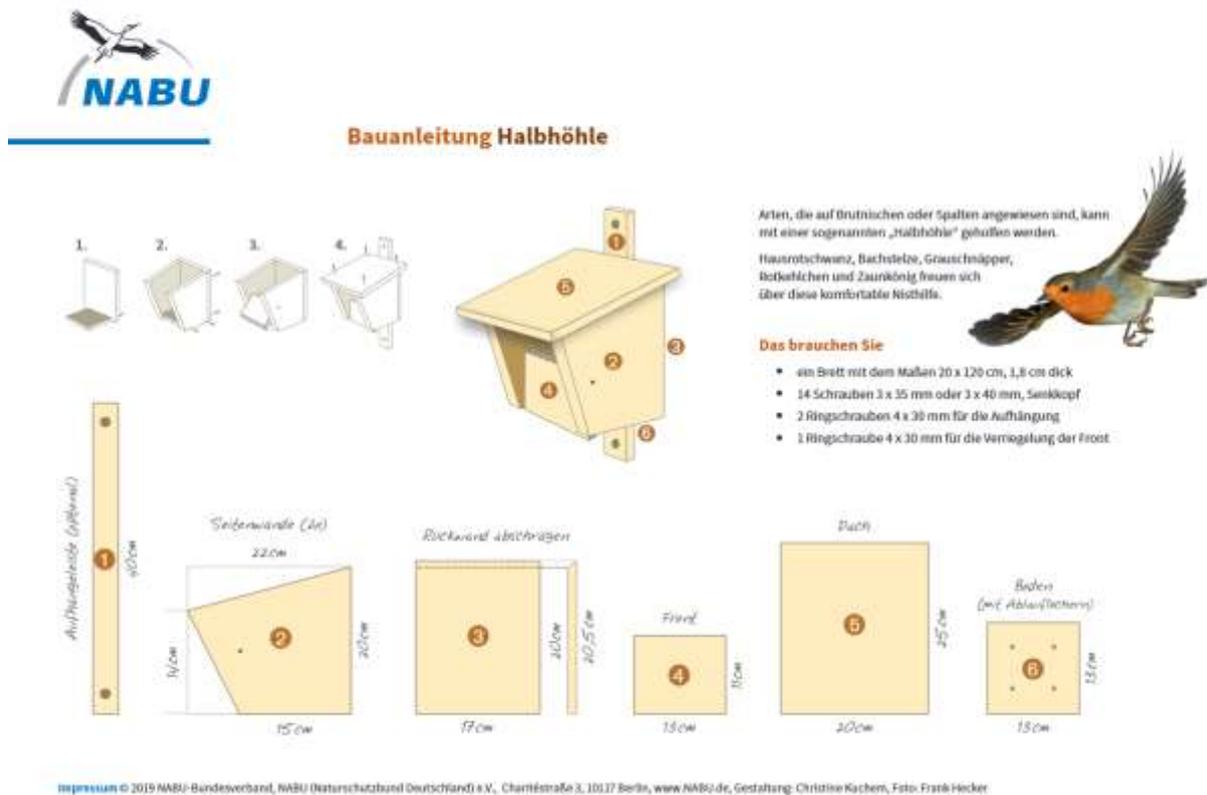
**Das brauchen Sie**

- ein Brett mit den Maßen 20 x 150 cm, 1,8 cm dick
- 20 Schrauben 3 x 35 mm oder 3 x 40 mm, Senkkopf
- 2 Ringschrauben 4 x 30 mm für die Aufhängung
- 2 Schraubhaken 4 x 30 mm für die Verriegelung der Front

Impressum © 2019 NABU-Bundesverband, NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V., Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.nabu.de, Gestaltung: Christine Kuchen

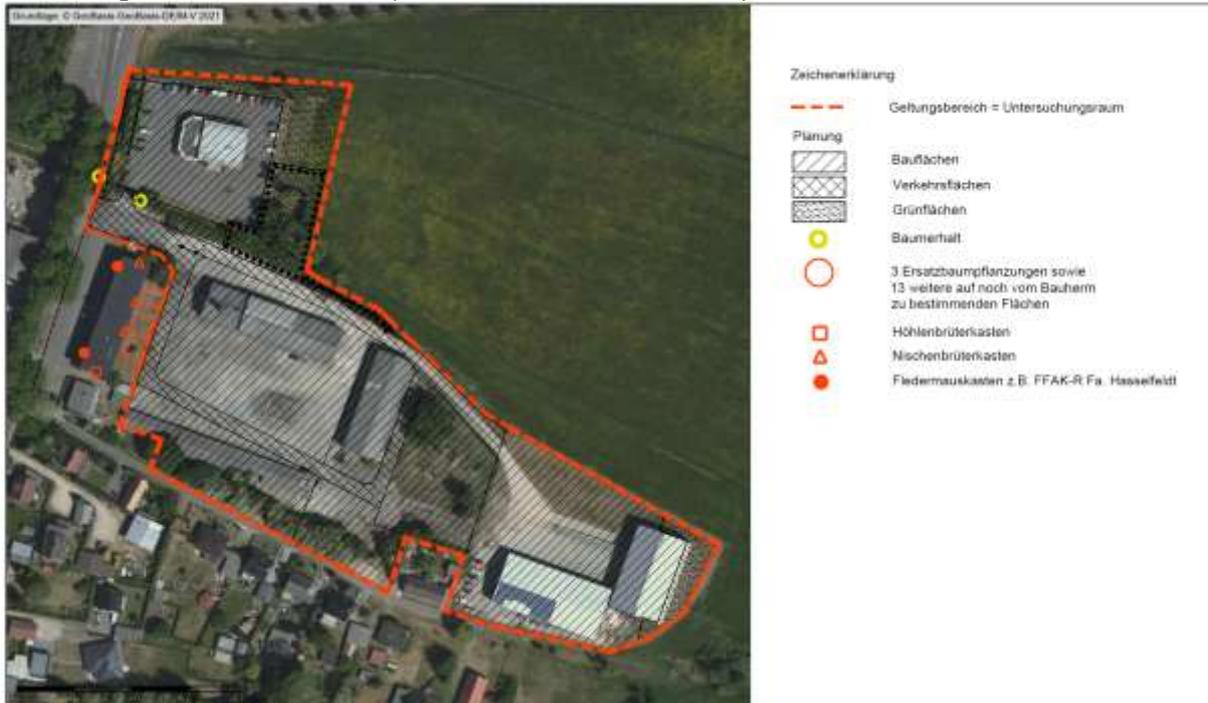
CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren. Lieferung und Anbringung von: 3 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 11 des Umweltberichtes. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

Abb. 13: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



CEF 3 Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: z.B. FFAK-R Fa. Hasselfeldt oder Jens Krüger/Papendorf an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld der Baumaßnahmen zu installieren.

Abbildung 14: Ersatzhabitate (© GeoBasis-DE/M-V 2022)



CEF 4 Die Umsetzung der CEF- Maßnahmen 1 bis 3 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

**A Ausgangsdaten**

**A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile**

Das Plangebiet ist etwa 2,9 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

**A 2 Lagefaktor**

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder anderen aufwertenden Gebieten. Es ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

**B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

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

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

**B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

**B 1.1. Flächen ohne Eingriff**

Dies sind Flächen, die zur Erhaltung festgesetzt sind oder keinen ökologischen Wert aufweisen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

<b>Biototyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
OVP	versiegelt, ohne ökologischen Wert	14.934,00
OIG	versiegelt, ohne ökologischen Wert	4.698,00
PWX	Erhaltung, Grünfläche	787,00
PHX	Erhaltung, Grünfläche	400,00
PER	Erhaltung, Grünfläche	1.927,00
<b>Gesamt</b>		<b>22.746,00</b>

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

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

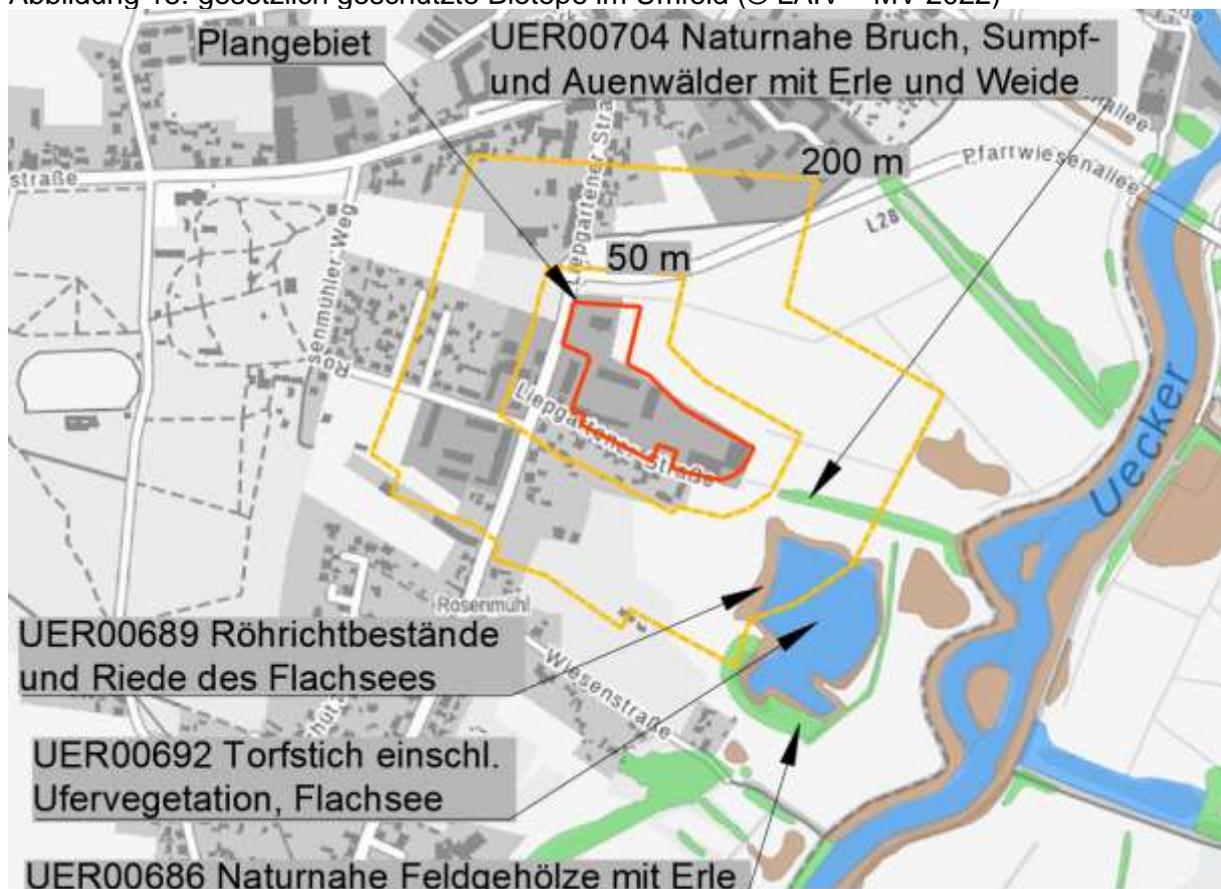
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopewert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA]
OBV	Baufläche Gewerbegebiet, Verkehrsfläche	2.651,00	0	1	0,75	1.988,25
PWX	Baufläche Wohn- und Mischgebiet	1.627,00	1	1,5	0,75	1.830,38
PHX	Baufläche Gewerbegebiet	249,00	1	1,5	0,75	280,13
PER	Baufläche Gewerbegebiet	1.798,00	0	1	0,75	1.348,50
Gesamt		6.325,00				5.447,25

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.“

Abbildung 15: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2022)



Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Die angrenzenden Grünflächen sowie die Baumreihe südlich des Plangebietes weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (siehe Abbildung 10) auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Mittelbare Beeinträchtigungen entstehen nicht und müssen nicht kompensiert werden.

#### B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFA]
OBV	versiegelte Baufläche	1.818,40	0,5	909,20
PWX	versiegelte Baufläche	956,85	0,5	478,43
PHX	versiegelte Baufläche	199,20	0,5	99,60
PER	versiegelte Baufläche	1.438,40	0,5	719,20
Gesamt		4.412,85		2.206,43

#### B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

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

##### B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Demnach besteht kein additives Kompensationserfordernis.

##### B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt, bei Einhaltung der Maßnahmen, laut Roter Liste Deutschlands und MV, keine gefährdeten Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Demnach besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

##### B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher 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 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)		Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
5.447,25		0,00		2.206,43		7.653,68

**C Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

**C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

**C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Das Kompensationsflächenäquivalent von 7.653,68 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“								7.653,68

Tabelle 10: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	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]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt. 2.13 HzE)	3.065	2,50	0	0	0	2,50	1,00	7.663
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt.2.35 HzE)	2.554	3,00	0	0	0	3,00	1,00	7.663
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt. 2.31 HzE)	1.916	4,00	0	0	0	4,00	1,00	7.663
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt. 1.12 HzE)	2.189	3,50	0	0	0	3,50	1,00	7.663

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **7.663 m<sup>2</sup>**  
 Kompensationsflächenumfang: **7.663 m<sup>2</sup>**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

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

Ermittlung des Ausgleiches für Baumfällungen

Der Ausgleich für die Baumfällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 - V16 - 5322.1 - 0. Hiernach sind Fällungen von Bäumen bis 150 cm Stammumfang (Std = 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.

Abbildung 16: Gehölze/Fällungen (© LAIV – MV 2022)

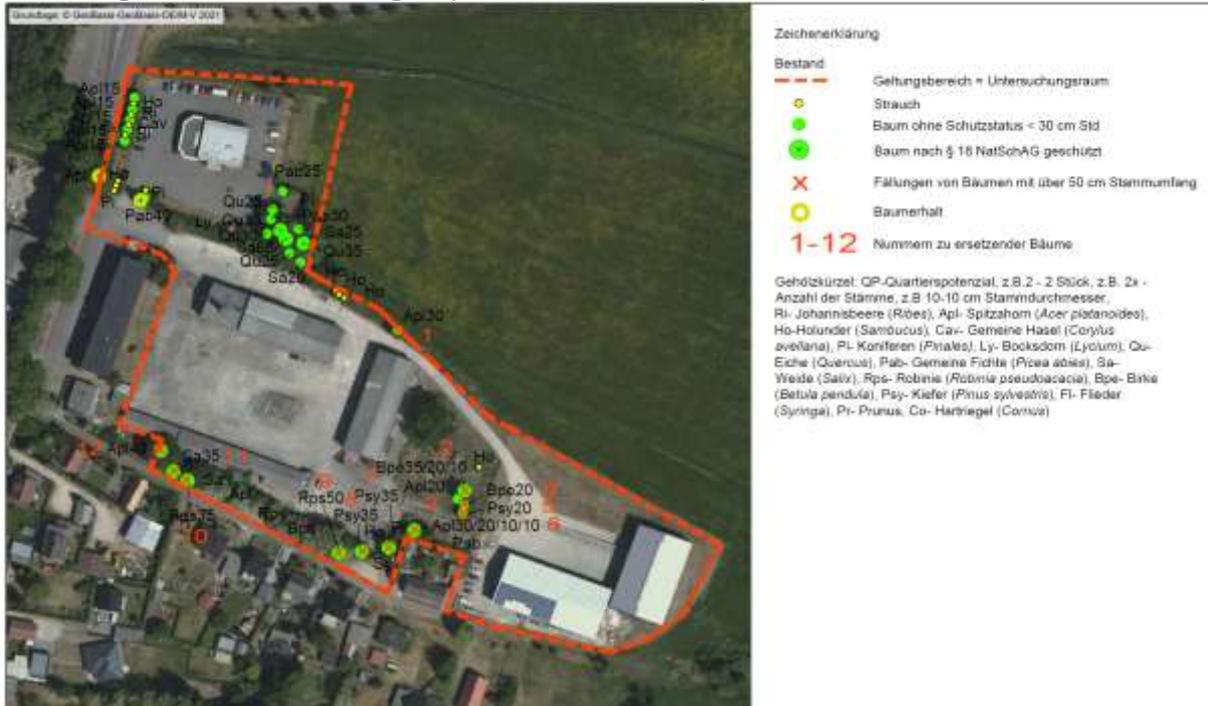


Tabelle 11: Ermittlung der Ersatzbaumpflanzungen

Nr.	Baum(art) wiss.	Baum(art) triv.	Anzahl	Umfang (cm)	BHD (cm)	Faktor Ersatz	Ersatz groß- kronige Laub- bäume
1	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	94	30	1	1
2	<i>Betula pendula</i>	Birke	1	157	50	2	2
3	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	63	20	1	1
4	<i>Betula pendula</i>	Birke	1	63	20	1	1
5	<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer	1	63	20	1	1
6	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	157	50	2	2
7	<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer	1	110	35	1	1
8	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	1	110	35	1	1
9	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	1	157	50	2	2
10	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	1	110	35	1	1
11	<i>Salix ssp.</i>	Weide	1	110	35	1	1
12	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1	126	40	1	1
			<b>12</b>				<b>15</b>

---

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

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

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

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

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. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt.

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

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

---

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

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

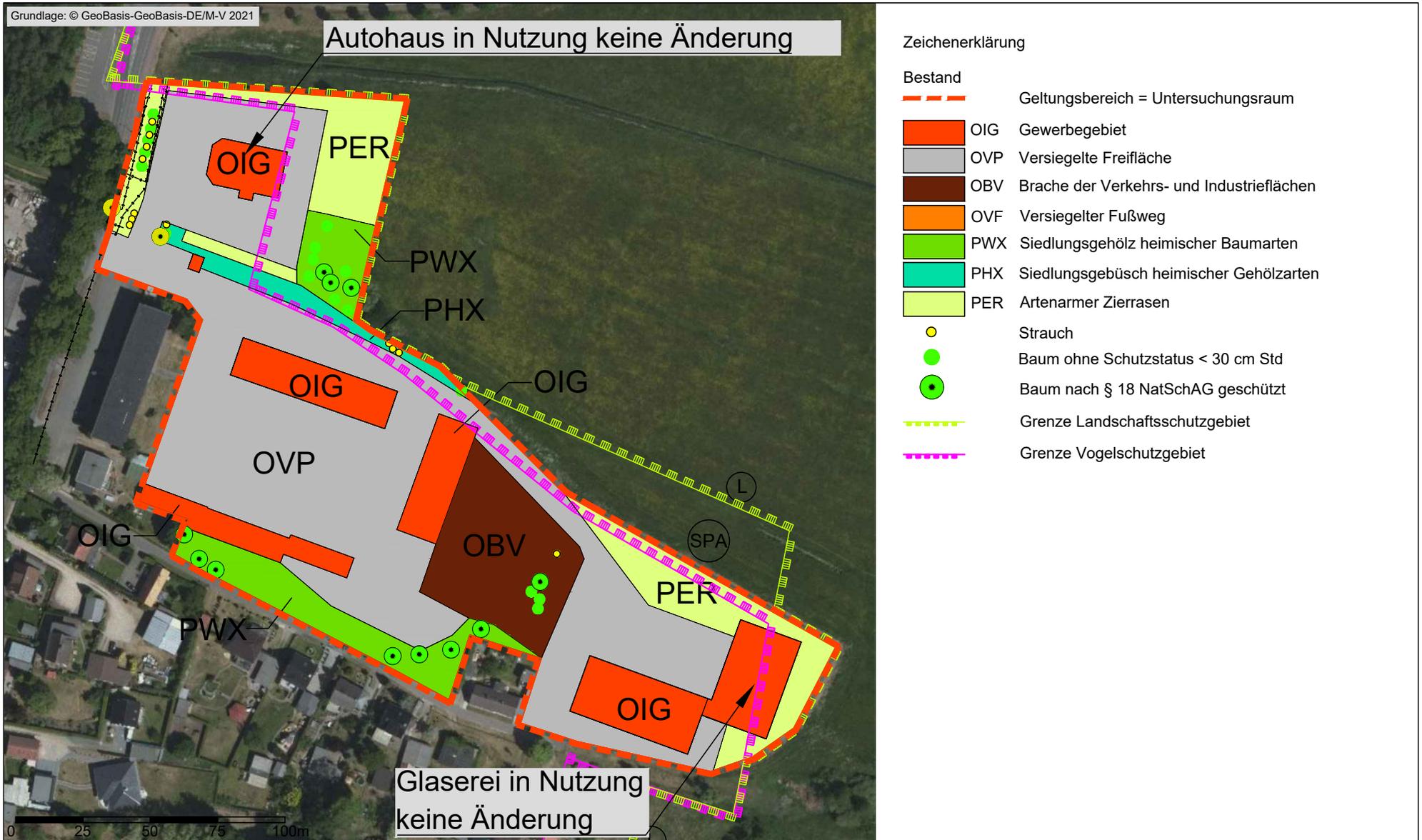
Ueckermünde, .....

Der Bürgermeister

Siegel

# B-Plan Nr. B-49 "Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee" Stadt Seebad Ueckermünde

## Bestandsplan - Biotoptypen



# B-Plan Nr. B-49 "Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee" Stadt Seebad Ueckermünde

## Konfliktplan - Biotoptypen

