

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das
Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz in der Fassung von
von 03-2018**

1.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz ist im beigefügten Übersichtsplan (Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan) dargestellt und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	267/9, 268/11, 268/22 (Teilfläche), 268/23 (Teilfläche), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15
Fläche	rd. 17.500 m ²

Das Planänderungs- und Planergänzungsgebiet befindet sich auf der linken Seite der Bundesstraße B 111 hinter der Ampelkreuzung am ALDI-Markt, in Richtung Wolgast, gegenüber der Feuerwehr und erstreckt sich in Richtung Achterwasser, rechtsseitig der Straße Zum Achterwasser bis hinter das Ausstellungszelt der Tonkrieger. Die Flurstücke befinden sich alle in privatem Eigentum.

2.

Der Entwurf der 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz von 03-2018, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag, den 02.07.2018 bis Freitag, den 03.08.2018 (jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Weiterhin kann die Bekanntmachung mit den vollständig zur Auslage bestimmten Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort bei der Gemeinde Ückeritz unter dem Link „Bekanntmachungen“ eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz unberücksichtigt bleiben.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Städtebauliche Zielsetzung ist eine städtebauliche Neuordnung im Gewerbegebiet und Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines aktiven Museums auf einer Ergänzungsfläche zwischen bestehendem Gewerbegebiet und B 111. Das Museum ist auf der Insel einmalig und soll den Tourismusstandort Ückeritz stärken. Weiterhin sollen mit der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B die Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst werden.

Die Erweiterungsflächen liegen derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist dieser Teil des Plangebietes der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Kavelstücke“ als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9 a BauGB ausgewiesen. Für den Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren ein 6. Änderungsverfahren aufgestellt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Für das **Schutzgut Mensch** sind keine Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen erkennbar, da im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Kavelstücke“ keine Wohnnutzung stattfindet. Auch landschaftsgebundene Erholungsformen sind hier nicht ausgeprägt. Für die **Schutzgüter Flora/Fauna** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung der Planungen sind Verluste von Biotoptypen zu erwarten, die eine Kompensation erforderlich machen. Für den Bedarf an Ersatzpflanzungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch Pflanzung von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2000,00 EUR (brutto) zu leisten. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hierfür einen Inanspruchnahme des Ökokontos VG 012 „Am Kargberg in Gummlin“ erfolgen muss. Insgesamt werden 7.910,50 KFÄ (m²) abgebucht.

Die Böden im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung sind durch die vorhandene Bebauung und durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich anthropogen überformt und damit von allgemeiner Bedeutung.

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung für das **Schutzgut Wasser** sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B werden durch die nahe Lage zur Ostsee bestimmt. Kennzeichnend sind eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, erhöhte Windstärken und relativ ausgeglichene Temperaturen. Nennenswerte Belastungsquellen für die Luftgüte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Luftgüte besteht jedoch durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 111. Der erheblich belastete Bereich dürfte sich aber auf den unmittelbaren Straßenkörper beschränken. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee können Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Klima/Luft** weitgehend ausgeschlossen werden.

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung ist durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ückeritz geprägt. Landschaftsbildprägend sind vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwache, Brachflächen, die Bundesstraße b 111 und die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt. Das **Landschafts- und Ortsbild** des Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung ist von allgemeiner Bedeutung. Es ist durch die vorhandene Gewerbenutzung und durch die angrenzende Bundesstraße B 111 vorbelastet, der Ortsrand ist diffus.

Bodendenkmale und Baudenkmale

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden ist im Plangebiet eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal. Bau- und kunstdenkmale sind im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung nicht vorhanden.

Nach Realisierung der Bauvorhaben ergeben sich mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und Gehölzbestände Veränderungen in der Biologischen Vielfalt des Plangebietes. Es entstehen vorrangig siedlungstypische Biotope mit einer eingeschränkten Vielfalt und Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Auf die Verwendung heimischer Pflanzen und Gehölze wird im Bebauungsplan hingewiesen.

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Als Ersatz für geplante Baumfällungen besteht die Wahlmöglichkeit, den Bedarf in Natur durch Pflanzungen von Laubbäumen der Qualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung zu decken oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von voraussichtlich 2.000,00 EUR (brutto) zu leisten. Die Baumfällungen werden von den Grundstückseigentümern kompensiert. Die darüber hinaus erforderliche Kompensation durch Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Der **Kompensationsbedarf von 7.910,50 KFÄ (m²)** kann durch die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto VG 012 „Am Kargberg in Gummlin“, das sich im Gebiet der Gemeinde Stolpe auf Usedom und hier in Gummlin befindet, ausgeglichen werden.
- Im Ergebnis der Prüfung **des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Durch bauzeitliche Regelungen und spezielle Schutzmaßnahmen für Amphibien im Zuge der Bauausführung (Anordnung von Amphibienschutzzäunen um die Baugruben zu Zeiten der Hauptwanderung) kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen werden.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Benz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Landesplanerischen Stellungnahmen vom 07.04.2016 (zur Planungsanzeige) und vom 17.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Dem Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
 - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 11.10.2017 (Beteiligung nach

§ 4 (1) BauGB)

Die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- Landkreis Vorpommern - Greifswald von 22.03.2016 (Einzelstellungnahmen der Sachbereiche zur Planungsanzeige) und vom 25.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung grundsätzlich mitgetragen.
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
Die Untere Abfallbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vom 24.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Der Vorhabenträger hat mit dem Zweckverband vor Beginn der Erschließung einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Dieser regelt die Art und Ausführung der Trink- und Abwasseranlagen.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 26.10.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Hinweis, dass Zweifel bestehen, hinsichtlich der Einhaltung der gültigen Lärmschutzwerte im angrenzenden Mischgebiet, durch zusätzliche Schaffung von 70 Stellplätzen. Empfehlung, eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen.
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 06.11.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB), es werden keine Belange berührt.

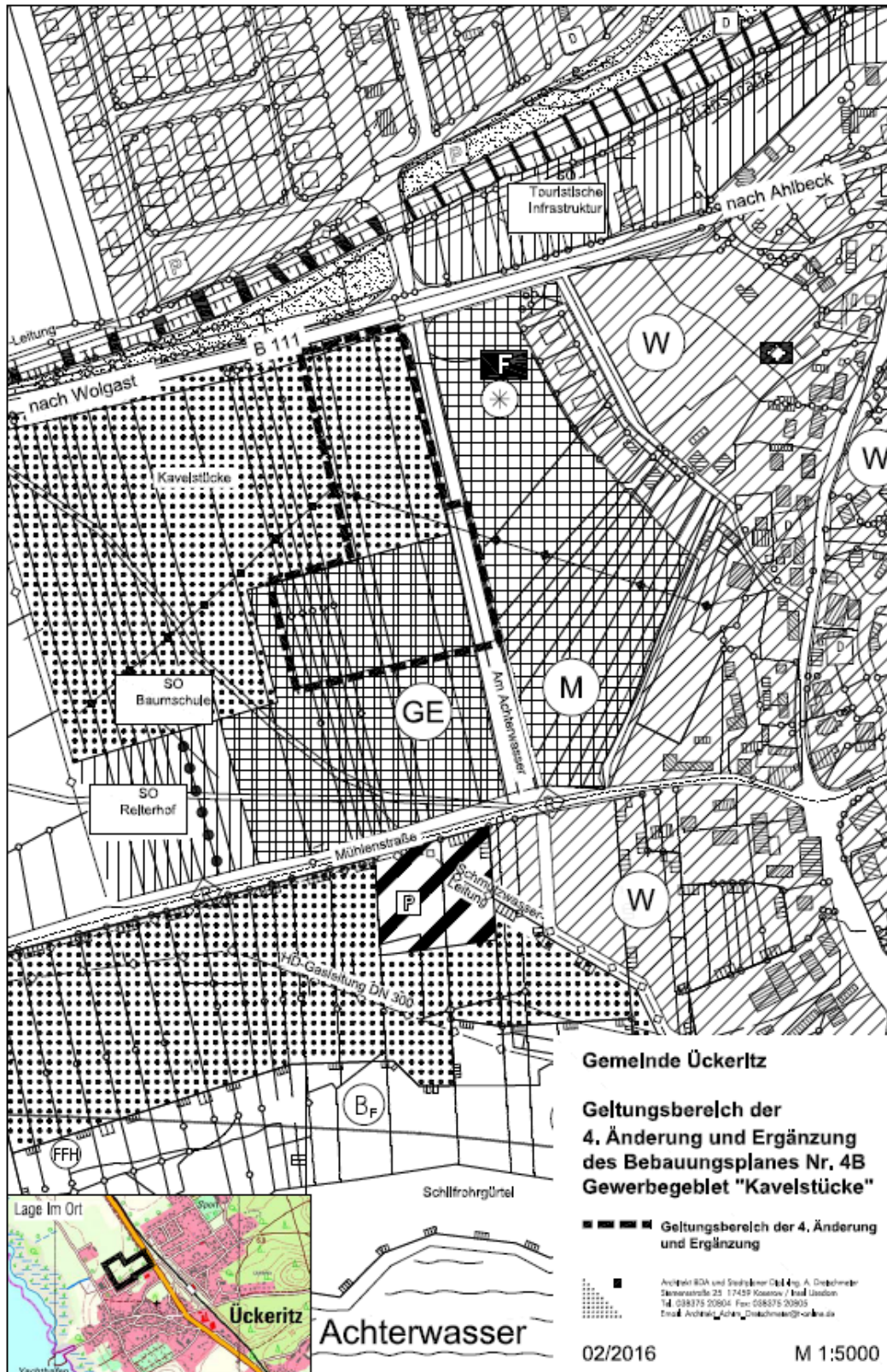
4.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 17.05.2018






 Zeplin
 Fachdienstleiterin Bau