

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVUe- 0439/18 vom 21.06.2018
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“
der Gemeinde Ückeritz, in der Fassung von 05-2018**

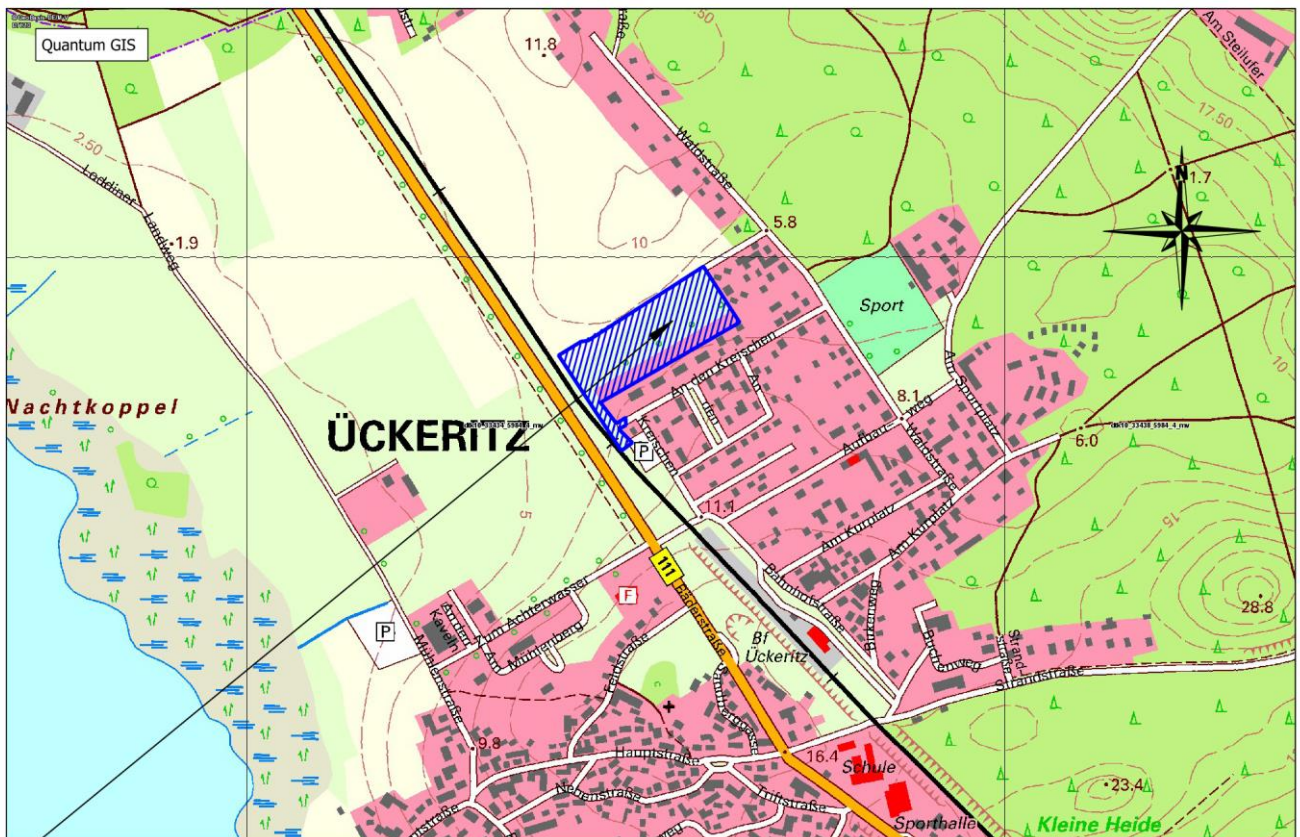
1.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 05-2018 gebilligt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich an das Wohngebiet „An den Kreischen“ angrenzend. Es wird im Nordosten, Osten und Südosten durch Wohnbebauung, im Südwesten durch die Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde und im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18 und Teilflächen aus 410/19, 420/73 und 430

Die Gesamtfläche beträgt rd. 19.826 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 für das
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"
der Gemeinde Seebad Ückeritz

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ von 05-2018 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Schalltechnischem Gutachten sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

von Montag den 30.07.2018 bis Freitag den 31.08.2018

(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 14.00 Uhr - 16.00 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.

Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse www.amtusedom.de unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Ückeritz zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit.

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 den Bebauungsplan Nr. 18 unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

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.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von insgesamt 18 Grundstücken vor.

Im Baugebiet WA 1 können insgesamt 14 maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils 1 Wohneinheit entstehen.

Im Baugebiet WA 2 soll auf vier Grundstücken jeweils ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt.

Für das Plangebiet werden Ferienwohnungen ausgeschlossen, um die Zweckbestimmung des Wohngebietes dauerhaft zu wahren.

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

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz, in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung, bisher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen ist, befinden sich die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:
Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Emissionsquellen Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und Schienenverkehr der Usedomer Bäderbahn können Geräuschbelastungen für die geplanten Wohnbebauungen und das Schutzgut **Mensch** nicht ausgeschlossen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der in einem Schalltechnischen Gutachten berechneten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für das sich südöstlich des Plangebietes befindende Wohngebiet An den Kreischen ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen keine Befindlichkeiten.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planinhalte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von ruderalen Vegetationen, bewirtschafteten Ackerflächen sowie von Siedlungsgehölzen, die eine Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat.

Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzt werden können. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Plangebiet Zauneidechse und Wechselkröte gesichtet bzw. vermutet werden. Die Feldlerche wurde beim Aufsteigen und Singflug beobachtet. Das Gutachten geht von zwei Brutpaaren im Untersuchungsraum aus. Mit dem Verlust der Habitate der benannten Tierarten werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung einer Trockenmauer im Plangeltungsbereich entlang des Bahndammes sowie die Einordnung von zwei Lerchenfenstern in einer ackerbaulich genutzten Fläche westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers. Weiterhin sind im Zuge der Umsetzung der Planungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf geschützte Tierpopulationen umzusetzen.

Mit den geplanten Bebauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und bedingen ein erhöhtes Kompensationserfordernis.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Das Regenwasser kann auf den Privatgrundstücken versickert oder zur Begrünung der Grünflächen genutzt werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird im Bankett über einen Regenwasserversickerungsgraben abgeleitet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und außerhalb von **hochwassergefährdeten Bereichen**.

Mit der geplanten Bebauung und dem Verlust von klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Achterwassers können Beeinträchtigungen für das **Klima** jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von ortsprägenden Gehölzen und Gebüschern verbunden, die zum Teil im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden sind. Veränderungen des **Landschaftsbildes** im Zuge der Umsetzung der Planungen können nicht ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Mit dem Verlust der ruderalen Vegetationen und der Gehölzbestände sowie der Anlage von zumeist gepflegten Grünanlagen auf den Wohngrundstücken werden Auswirkungen auf die **Biologische Vielfalt** des Plangebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

- 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. Innerhalb des Plangebietes können als Ausgleichsmaßnahmen nur Einzelbaumpflanzungen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Der Kompensationsbedarf von **20.524 KFÄ** kann durch eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022), das sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland 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. Als Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten ist die Anlage einer Trockenmauer im Nahbereich des Bahndammes an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Weiterhin sind Bruthabitate für die Feldlerche zu schaffen.

Hierzu sind auf den Ackerflächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers vier Lerchenfenster in einer ackerbaulich bewirtschafteten Fläche einzuordnen.

- Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein **Schalltechnisches Gutachten** erstellt. Die flächenhafte Immissionsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr der Bundesstraße 111 und den Bahnverkehr der Bahnlinie Ahlbeck-Stralsund, die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge gemäß § 2 der 16. BImSchV überschritten werden. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf Grundrissgestaltung, passiven Schallschutz, Belüftung schutzbedürftiger Räume und Schutz von Außenwohnbereichen festgesetzt.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Ückeritz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 29.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 12.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Gemeinde hat in den Planunterlagen nachzuweisen, dass die innerörtlichen Entwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft sind und sich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der Gemeinde beschränkt.
In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgte eine eingehende Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung mit Begründung der Anpassung der Eigenbedarfspotentiale.

 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 22.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Bahnstrecke Wolgast-Swinemünde und zur Bundesstraße 111 besteht die Erforderlichkeit einer Schallimmissionsprognose.
Die Forderung wurde berücksichtigt und ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

 - Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 24.08.2016 zur Planungsanzeige und vom 23.06.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, Artenschutz und Immissionsschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
Insbesondere wurde die Forderung nach Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.
Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

 - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 19.06.2017 zur 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.
Die Umverlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserdruckleitung ist zu beachten.

- Freiwillige Feuerwehr Ückeritz
(Stellungnahme vom 04.07.2017 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ein Löschwasserbrunnen zu errichten.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung im Usedomer Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: www.amtusedom.de unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Ückeritz abrufbar.



Zeplin
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 28.06.2018

