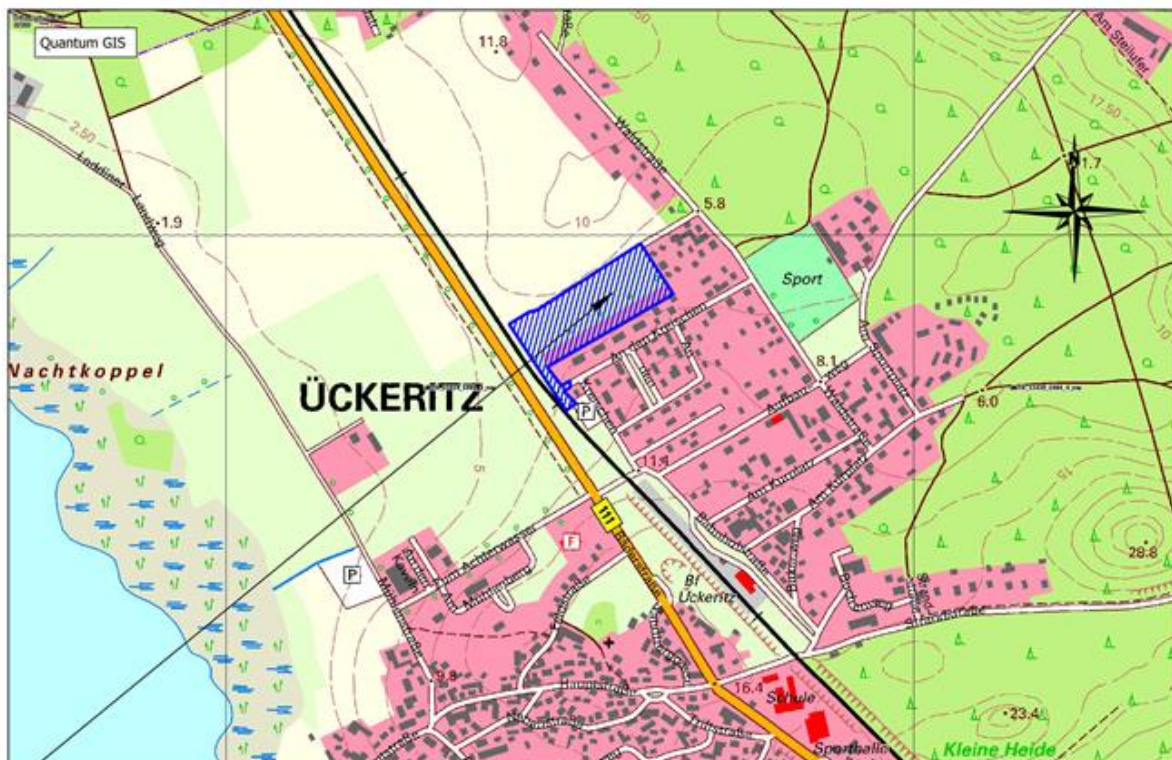


**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVUe-0437/18 vom 21.06.2018  
über den Entwurf und die Auslegung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Seebad Ückeritz  
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18  
„Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“  
in der Fassung von 05-2018**

1.

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz mit der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 05-2018 gebilligt.



Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz i.V.m. Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Das Planänderungsgebiet 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 m<sup>2</sup>.

## 2.

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz von 05-2018 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung mit Umweltbericht,
- 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 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.

Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) in 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 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 3 Absatz 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die der Planänderung 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** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz erläutert.  
**Bisherige Nutzungsart** der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 3. und 4. Änderung:
  - o Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

**Geplante Nutzungsarten** in der 7. Änderung des Flächen-nutzungsplanes:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
- Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 5 (2) 3 BauGB dargestellt und die öffentliche Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB, in Angrenzung an den Spielplatz an der Straße *An den Kreischen*, übernommen.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz möchte mit Erstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und des zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes schaffen.

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

Auf 14 Grundstücken sollen Einfamilienhäuser und auf vier Grundstücken jeweils Mehrfamilienhäuser bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 30 Wohneinheiten bestimmt. Ferienwohnungen werden nicht zugelassen.

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

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 18 wurden die Eingriffe und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Der Ausgleich kann im Planänderungsgebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat. Ersatzpflanzungen für die Fällung geschützter Bäume können im Planänderungsgebiet realisiert werden.

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten im Planänderungsgebiet 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 Bauungen und der Anlage der Straßen und Wege sind Versiegelungen und funktionale Verluste von **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Im Bebauungsplanverfahren

Nr. 18 wurde das sich durch die Versiegelungen ergebende Kompensationserfordernis ermittelt.

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 Planänderungsgebiet 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 Ausweisung einer Wohnbaufläche ist ein Verlust von ortsprägenden Gehölzen und Gebüsch verbunden, die zum Teil im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden sind. Veränderungen des **Landschaftsbildes** im Zuge der Umsetzung der Planungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 18 wurden Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen, insbesondere zur Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, getroffen, so dass eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben ist.

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 Planänderungsgebietes erkennbar sein. Es wird auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzenarten verwiesen.

- 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 Planänderungsgebietes vorgesehen. Weiterhin sind Bruthabitate für die Feldlerche zu schaffen. Hierzu sind auf den Ackerflächen westlich der Bundesstraße 111 in Richtung des Achterwassers zwei 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 im Bebauungsplan Nr. 18

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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, Artenschutz und Immissionsschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen entsprochen.  
Insbesondere wurde die Forderung nach Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.  
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 ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung im Usedomer Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: [www.amtusedom.de](http://www.amtusedom.de) unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ abrufbar.

  
Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

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

