

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. 0078/14 vom 27.01.2015
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der
Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz
von 12-2014**

1.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz umfasst die nachfolgenden Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstück	689
Fläche	1.100 m ²

Hinweis:

Entgegen der Bezeichnung der Planergänzung im Aufstellungsbeschluss mit der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde die Planbezeichnung korrigiert auf die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz

Das Flurstück 689 liegt direkt und rechtsseitig an der Fischerstraße, im Kurvenbereich der Straßengabelung nach Stagnieß, bzw. Richtung Friedhof. Es grenzt westlich, also in Richtung Hafen Stagnieß unmittelbar an das Plangebiet „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ an.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz ist in beiliegendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

2.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 27.01.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz in der Fassung von 12-2014, mit dem Plan teil A, dem Text Teil B und der Begründung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gebilligt.

3.

Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde Ückeritz von 12-2014 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ liegt das Flurstück 689, Flur 2, Gemarkung Ückeritz. Auf dem Flurstück 689 möchte der Vorhabensträger ein Wohngebäude errichten.

Das Flurstück liegt derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Damit wird die Zulässigkeit des Vorhabens planungsrechtlich aufgrund § 35 BauGB

(Bauen im Außenbereich) beurteilt. Um Planungsrecht zu erhalten, muss der angrenzende Bebauungsplan Nr. 9 um das eine Flurstück ergänzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die aktuellen Planungsziele für das Bebauungsplangebiet befinden sich demnach in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Planungen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe aufgezeigt.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt.

- Artenschutz

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung beinhaltet die Relevanzprüfung für die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG (Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97; Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG; Europäische Vogelarten; Tier- und Pflanzenarten nach § 54 Abs. 1 BNatSchG) Es wurde also geprüft ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen geschützten Populationen gemessen.

Die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Artenschutzprüfung erbrachten, dass durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen der geschützten Tierpopulationen im Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten sind und hier kein besonderer Beitrag zum Artenschutz notwendig ist.

Bei der Prüfung geschützter Pflanzenarten wurde ermittelt, dass keine Baum- und Gehölzstrukturen vorhanden sind. Lediglich eine 2-3 schürige Mähwiese scheint als potentielles Biotop geeignet, jedoch ist eine Eignung als Biotop für geschützte Pflanzenarten (Störquellen im 50 m Bereich) nicht gegeben. Auf der Basis der Erhebung der vorhandenen Pflanzenarten wurden keine Arten der ROTEN LISTE DEUTSCHLANDS (Ludwig & Schnittler 1996) / Arten nach den Anhängen der EG-Verordnung 338/97 festgestellt.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- Landesplanerische Stellungnahme vom des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen Planungsanzeige und Scoping Beteiligung vom 27.05.2014 und 04.07.2014. Aus raumordnerischer Sicht wird der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 zugestimmt.

- Landkreis Vorpommern – Greifswald, Gesamtstellungnahme vom 04.06.2014 mit Hinweisen zu planungsrechtlichen Belangen, die in die Planung einzustellen sind. Weiterhin gibt es Hinweise des Fachbereiches Bodendenkmalpflege, die im Geltungsbereich des Vorhabens Bodenfunde nicht ausschließen und daher die Aufnahme formulierter Festsetzungen in den Planentwurf fordern.
- Landkreis Vorpommern-Greifswald, Fachgebiet Naturschutz, hat seine Stellungnahme am 07.07.2014 mit folgenden Hinweisen abgegeben. Zur umfassenden Beurteilung des Vorhabens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchzuführen und vorzulegen. Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg-Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 371999 erfolgen. Ein Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die für die Umsetzung der Maßnahme erforderliche Erteilung der Ausnahme vom Bauverbot im LSG ist bei der UNB zu beantragen und ausreichend zu begründen.
Das Vorhabensgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vogelschutzgebiet DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“ und zum FFH – Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Im Rahmen einer FFH - Vorprüfung ist nachzuweisen, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.
Im Randbereich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop OVP 04666 (Feuchtbrache nordwestlich von Stagnieß). Die Inanspruchnahme dieses gesetzlich geschützten Biotops kann nicht ausgeschlossen werden. Die UNB fordert daher die Prüfung, ob eine Überplanung des Biotops aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.
Weiterhin wird die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften und somit ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefordert.
- Landkreis Vorpommern – Greifswald, Gesamtstellungnahme vom 09.07.2014 mit Hinweisen zu planungsrechtlichen Belangen. Weiterhin gibt es Hinweise des Fachbereiches Bodendenkmalpflege, die im Geltungsbereich des Vorhabens Bodenfunde nicht ausschließen und daher die Aufnahme formulierter Festsetzungen in den Planentwurf fordern. Die Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wird gefordert und ist erfolgt. Hier wird informiert, dass im Plangeltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt sind.
- Landkreis Vorpommern-Greifswald, Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.08.2014. Hinweise zu Biotopkartierung, und faunistischen Erfassung von Fledermäusen. Aufgrund des Abstandes des FFH-Gebietes zum Plangebiet wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung der ausgewiesenen Arten als nicht erheblich zu werten ist. Erneuter Hinweis auf Untersuchung der Betroffenheit aufgrund des Vorhandenseins eines gesetzlich geschützten Biotops und zu treffender Aussagen im Umweltbericht.
Durch den Bearbeiter der artenschutzrechtlichen belange ist eine Relevanzprüfung vorzunehmen, um die Rechtssicherheit des Verfahrens zu gewährleisten
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 15.07.2014. Es wird auf das Vorliegen neu abgestimmter Bemessungshochwasserstände (BHW) für die gesamte deutsche Ostseeküste

(M-V und Schleswig Holstein) hingewiesen. Er beträgt für Ückeritz am Achterwasser nun 2,10 m NHN (Ruhewasserspiegel). Es wird eingeschätzt, dass das Flurstück aufgrund seiner Geländehöhen und der Nähe zum Achterwasser von ca. 310 m zum Teil überflutungsgefährdet ist (etwa 75 % des Flurstückes liegen unterhalb des BHW). Zur Minimierung bzw. zum Ausschluss des Gefährdungspotenzials sind erforderliche Schutzmaßnahmen gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN zu treffen, z. B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung

liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

09.04.2015 – 13.05.2015

im Bauamt des Amtes Usedom Süd, Markt 07, in 17406 Usedom während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr
donnerstags von	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
freitags	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel sind die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu beteiligen und von der Auslegung zu benachrichtigen.

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 1. Satzungsergänzung unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4.

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


Zeplin
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 03.03.2015





Übersichtsplan

Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9
 „Wohnbebauung an der Fischerstraße – Vor dem Hagen“ der Gemeinde
 Ückeritz



Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. A. Dreischmeier
 Siemensstraße 25 17459 Koserow / Insel Usedom
 Tel. 038375 20804 Fax: 038375 20805
 Email: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

M 1:5000