

**Bekanntmachung der Gemeinde Seebad Zempin
zum Beschluss Nr. GVZe 0045/15 vom 15.06.2015
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Wohngebiet östlich der Hansestraße“
in der Fassung von 06-2015**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Zempin
Flur	1
Flurstücke	535, 536 und 537/11

Die Grundstücke befinden sich östlich der Hansestraße. Sie werden von Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung und von Süden durch Wohnbebauung, Gehölzflächen und die Bahnstrecke Wolgast – Swinemünde begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6.484 m².

1.

Die Gemeindevertretung Zempin hat in der öffentlichen Sitzung am 15.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 06-2015 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ von 06-2015 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
 - Begründung mit Umweltbericht,
 - Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
 - Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
 - den nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Zempin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen
- liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, den 03. August 2015 bis Freitag, den 4. September 2015
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, 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.

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. 5 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.

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.

Die Gemeinde Seebad Zempin möchte mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO schaffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von insgesamt 9 Grundstücken mit Flächen zwischen 503 m² und 884 m² vor. Auf den Grundstücken 1 bis 8 sind jeweils eingeschossige Einfamilienhäuser zulässig. Für das Grundstück 9 wird ein eingeschossiges Wohngebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 12 Wohneinheiten bestimmt. Es werden ausdrücklich nur Dauerwohnungen zugelassen. Ferienwohnungen sind gemäß den rechtlichen Vorschriften in einem Reinen Wohngebiet unzulässig.

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

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind keine Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Planungen erkennbar. Die umgebenden Wohn- und Ferienhausbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete nicht zu erwarten ist. Auch Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 111 sowie durch die Bahntrasse der Strecke Wolgast- Swinemünde, die sich in einer Entfernung von ca. 22 m zum Plangebiet befindet, können ausgeschlossen werden. Die Aussagen basieren auf Schalltechnische Untersuchungen von Bebauungsplangebieten entlang der Usedomer Bäderbahn.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird sowohl von siedlungstypischen als auch ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der Auflassung entwickeln konnten, gekennzeichnet. Mit der Umsetzung der Planungen sind Verluste dieser Biotoptypen zu erwarten, die eine Kompensation erforderlich machen. Weiterhin sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, die durch Ausgleichspflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ersetzen sind. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von den Planungen nicht betroffen.

Eine Relevanzprüfung und die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestätigen das Vorkommen von Gebäude besiedelnden Tierarten an dem Garagenkomplex sowie von Eidechsenhabitaten in den sandigen Rasenbeständen. Der Gehölzbestand wird zudem als Sitz- und Rufwarte für Laubfrösche genutzt. Mit den Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten wirkungsvoll begegnet.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der geplanten Bauungen sind infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Schutzgut Wasser

Mit der geplanten Bebauung sind Versiegelungen von Böden verbunden, die eine verminderte Versickerung des Oberflächenwassers bewirken und damit einen Einfluss auf das Schutzgut Wasser haben. Da das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken versickert werden kann, wird dieses wieder dem Grundwasser zugeführt und ist damit der Grundwasserneubildung förderlich. Hierzu sind auf den Grundstücken Anlagen für die Versickerung vorzusehen.

Aufgrund der vorherrschend sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Mit den geplanten Nutzungen als Wohngebiet sind keine Schadstoffbelastungen zu erwarten. Im Zuge der Bauausführung sind jedoch Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Zempin.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich mit der Umsetzung der Planvorhaben keine Befindlichkeiten.

Schutzgut Landschaftsbild

Infolge der geplanten Bebauungen ist ein Verlust von prägenden Gehölzen verbunden, wodurch sich das Erscheinungs- und Ortsbild an diesem Standort ändern wird. Mit den Festsetzungen zu den baulichen Nutzungen und insbesondere der Höhe und Gestaltung der zu errichtenden Wohnhäuser ist eine Anpassung an die örtliche Umgebungsbebauung gegeben und eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet sichergestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind, ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Betroffenheiten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Nach Realisierung des Planvorhabens ergeben sich durch den Verlust naturnaher Sukzessionsflächen und den darin eingestreuten Gehölzbeständen Veränderungen hinsichtlich der biologischen Vielfalt. Nachfolgend kommen hauptsächlich siedlungstypische Biotope zur Ausprägung, wobei der Anteil nicht heimischer Arten überwiegen wird.

- 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. Die Kompensation der Eingriffe ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes nicht realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine adäquaten Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, erfolgt eine Ablösung von Kompensationsflächen-äquivalenten aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ist die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar. Der zu fällende Gehölzbestand ist im Plangeltungsbereich auszugleichen bzw. zusätzliche Ersatzzahlungen zu leisten. Für die erhaltenswerten Bäume wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.


- Im Ergebnis der Prüfung im **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu zulässigen Rodungszeiträumen u. a.) sowie CEF- Maßnahmen

Verbotstatbestände der Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich. Die CEF- Maßnahme beinhaltet die Errichtung einer Feldsteintrockenmauer, die mit Gebüsch zu bepflanzen ist und damit als Ersatzhabitat für Eidechsen sowie als Sitz- und Rufwarte für Laubfrösche fungiert.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Seebad Zempin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2015 im Rahmen der Planungsanzeige dem Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
 - Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege- vom 20.03.2015 sind Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen.
 - Aufgrund der fachlichen Einschätzung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in der Stellungnahme vom 01.04.2015 ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet keine Hochwassergefährdung vorliegt.
 - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 30.03.2015 im Rahmen der Planungsanzeige
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die Vereinbarkeit der Planung mit den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist herzustellen. Die Einhaltung der Orientierungswerte für das Reine Wohngebiet ist gegeben, da eine ausreichende Entfernung zwischen Bahngleis und Plangebiet besteht. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Im Plangebiet wurde hierzu ein Standort für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens ausgewiesen.
 - Sachbereich Denkmalpflege;
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wurden in den mit dem Entwurf vorgelegten Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft
Die aus der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III resultierenden rechtlichen Anforderungen an die Umsetzung der Vorhaben sind zu beachten.
 - Baugrunduntersuchung Dipl.-Ing. Hartmut Köhler, Ingenieurbüro für Baugrund von 04-2015

3.

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


Zeplin
Bauamtsleiterin

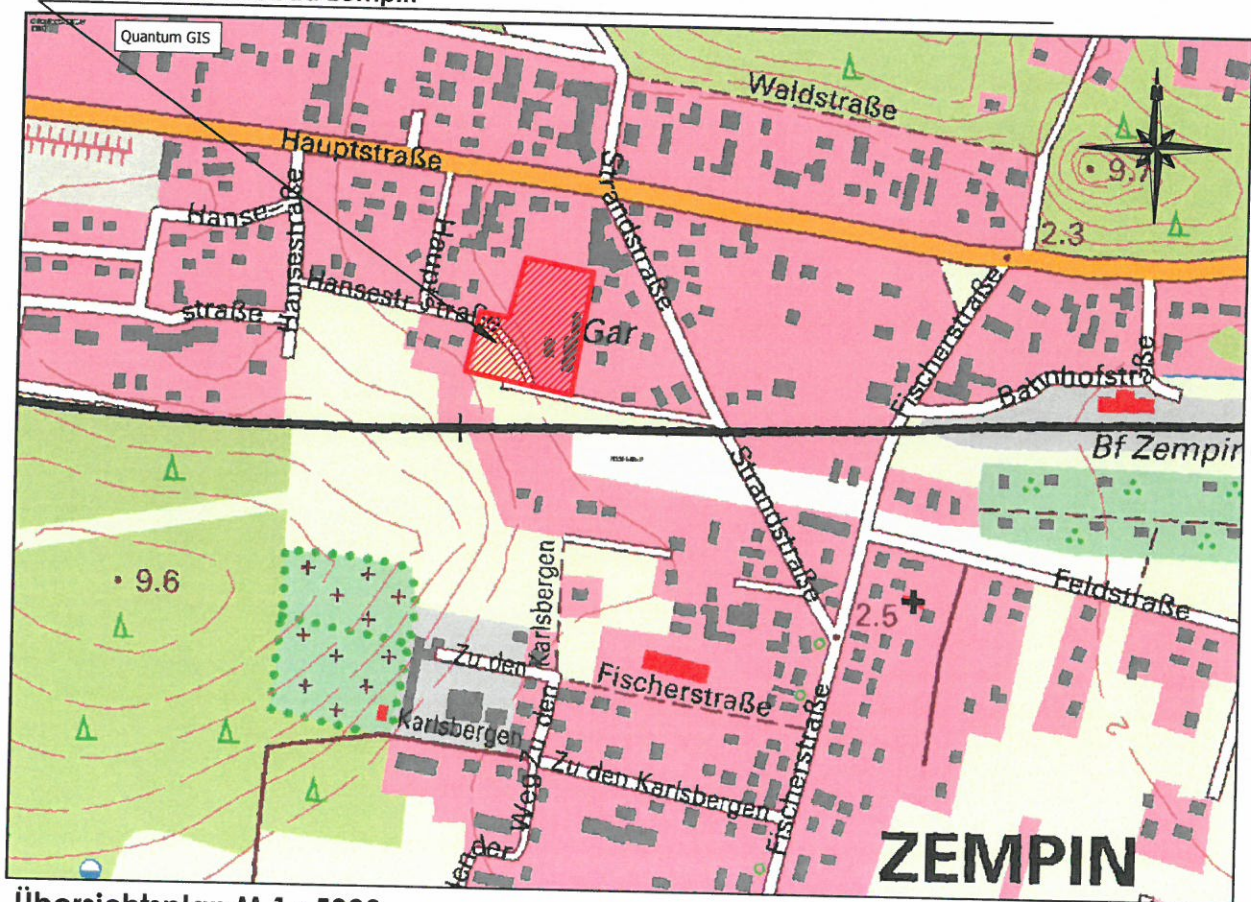


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 19.06.2015



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohngebiet östlich der Hansestraße"
der Gemeinde Seebad Zempin



Übersichtsplan M 1 : 5000