

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVUe-0192/16 vom 28.06.2016  
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das  
"Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen"**

**1.**

**Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2016 für die in beigefügtem Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichneten Grundstücke

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	406/1, 407/6, 407/7, 408/1, 408/2, 408/12, 408/15 bis 408/18 und 430 teilweise

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen" beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha. Es wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die Bahnstrecke Wolgast - Swinemünde und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

**2.**

**Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 bisher als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden zunächst Wohnbauflächen zur Verdichtung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs ausgewiesen.

Zwischenzeitlich sind diese Gebiete vollständig bebaut und bei der Gemeinde werden regelmäßig Anfragen auf Bauland für Wohnbebauung gestellt.

Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, sich hinsichtlich der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf der Grundlage der aktuellen gemeindlichen Entwicklung zu positionieren.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 18 in Angrenzung an das Wohngebiet „An den Kreischen“ bietet das Plangebiet beste Voraussetzungen für eine angemessene Wohnbauergänzungsfläche als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Das von einem Vorhabenträger bereits vorgelegte Ansiedlungskonzept lässt erkennen, dass die Umsetzung der Planungen zeitnah und dem Standort angepasst erfolgt. Entsprechend einer ersten groben Parzellierung können rd. 22 Grundstücke gebildet werden. Da Bedarf vorrangig nach Einfamilienhäusern besteht, wird die Gesamtkapazität mit 22 Wohneinheiten prognostiziert.

Die Erschließung hat von Südwesten über die Straße „An den Kreischen“ und das Flurstück 430 zu erfolgen.

Das Flurstück 430 ist derzeit noch im Eigentum der Usedomer Bäderbahn. Zwischen der Gemeinde Ückeritz und der Usedomer Bäderbahn wird ein Grundstückstauschvertrag abgeschlossen.

Die geplante Erschließungsstraße ist durch den Vorhabenträger herzustellen und wird nach mängelfreier Abnahme kostenneutral in die Baulast der Gemeinde Ückeritz übernommen.

### 3.

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz ist das Plangebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB dargestellt.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeindevertretung Ückeritz beschließt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

### 4.

#### **Belange des Natur- und Umweltschutzes**

- Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen einer integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.  
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.  
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 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).
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

### 5.

#### **Kostenübernahme**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger Herrn Peter Esser wohnhaft in 17459 Ückeritz, Ackerweg 2 a zu tragen.

Hierzu wird die Gemeinde Ückeritz mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

### 6.

#### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

7.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

  
Zeplin  
Amtsleiterin Bauamt

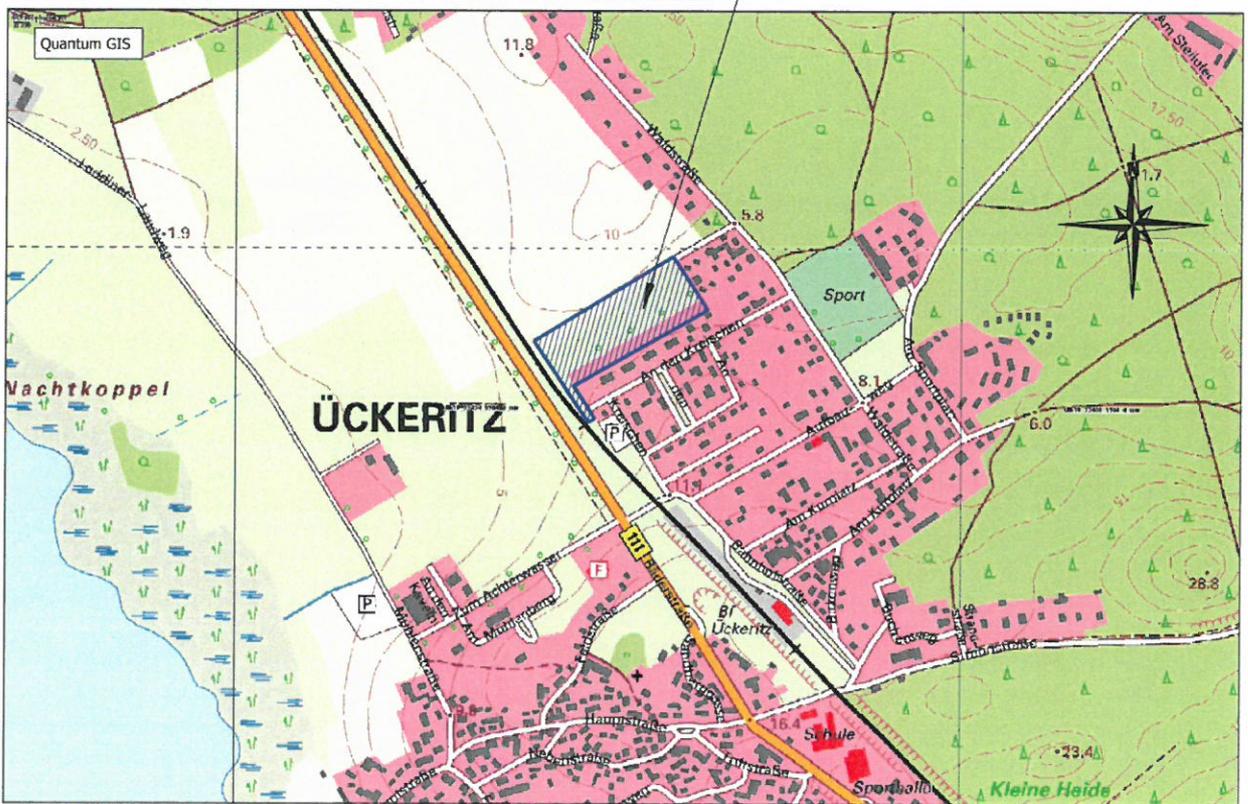


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 20.07.2016



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



**Übersichtsplan M 1 : 10 000**