

**Bekanntmachung der Gemeinde Seebad Zempin
zum Beschluss Nr. GVZe 0046/15 vom 15.06.2015
über den Entwurf und die Auslegung
der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin
i.V.m. Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“
in der Fassung von 06-2015**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin 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 und ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“.

1.

Die Gemeindevertretung Zempin hat in der öffentlichen Sitzung am 15.06.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin mit der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 06-2015 gebilligt.

2.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin von 06-2015 bestehend aus

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht,
- 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 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung erläutert.
Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung:
Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit Bestandsdarstellung der Gemeinschaftsgaragen
Geplante Nutzungsart in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

Die Gemeinde Seebad Zempin möchte mit Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und des zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung Wohngebietes auf einer innerörtlichen vorgeprägten Fläche schaffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von insgesamt 9 Grundstücken mit Flächen zwischen 503 m² und 884 m² vor. Vorgesehen sind 8 eingeschossige Einfamilienhäuser und ein eingeschossiges Wohngebäude für bis zu 4 Wohneinheiten.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 12 Wohneinheiten bestimmt. Es werden ausdrücklich nur Dauerwohnungen zugelassen.

- Die Planänderung 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 nicht zu erwarten ist. Auch Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 111 sowie durch die Bahntrasse der Strecke Wolgast- Swinemünde können ausgeschlossen werden. Die Aussagen basieren auf Schalltechnische Untersuchungen von Bebauungsplangebietem entlang der Usedomer Bäderbahn.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planänderungsgebiet wird sowohl von siedlungstypischen als auch ruderalen Vegetationen, die sich im Zuge der Auffassung 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 Nr. 5 zu ersetzen sind. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen sind von der Planänderung nicht betroffen.

Eine Relevanzprüfung und die Bestandsaufnahmen im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bestätigen das Vorkommen von gebäudebesiedelnden Tierarten an dem Garagenkomplex sowie von Eidechsenhabitaten in den sandigen Rasenbeständen. Der Gehölzbestand wird zudem als Sitz- und Rufwarte für Laubfrösche genutzt. Mit den im Bebauungsplan Nr. 5 getroffenen Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie

vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird den artenschutzrechtlichen Verboten wirkungsvoll begegnet.

Schutzgut Boden

In den Bereichen der geplanten Bebauungen 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 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

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.

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 Planänderungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung 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 im Bebauungsplan Nr. 5 getroffenen 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 sichergestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Planänderungsgebiet 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 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 19.03.2015 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 Denkmalpflege;
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege
Den dargelegten Anforderungen an die Umweltprüfung 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

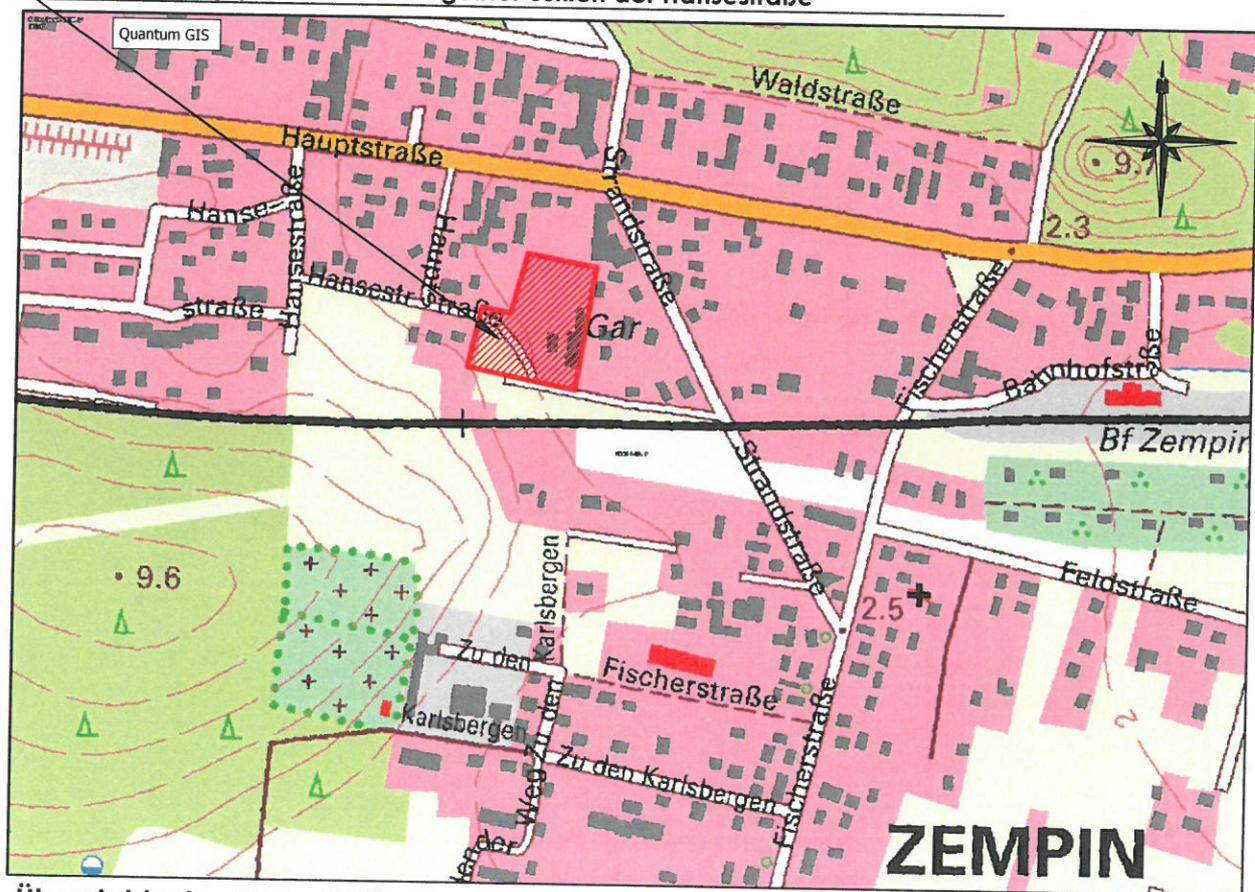


Bekanntmachungsvermerk:

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



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin i.V.m.
dem Bebauungsplan Nr. 5 "Wohngebiet östlich der Hansestraße"



Übersichtsplan M 1 : 5000