

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0568/19

Beschlusstitel:

Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung Ückeritz über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke der Gemeinde Ückeritz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
04.07.2019

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich		Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	267/9, 268/11, 268/22 (Teilfläche), 268/23 (Teilfläche), 268/24, 268/25, 268/28, 268/29 und 270/15
Fläche	rd. 17.500 m ²

Die Grundstücke befinden sich auf der linken Seite der Bundesstraße B 111 hinter der Ampelkreuzung am ALDI-Markt, in Richtung Wolgast, gegenüber der Feuerwehr und erstreckt sich in Richtung Achterwasser, rechtsseitig der Straße Zum Achterwasser bis hinter das Ausstellungszelt der Tonkrieger. Die Flurstücke befinden sich alle in privatem Eigentum.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz.

2.

Die Stellungnahmen der Behörden, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung Ückeritz am2019 geprüft. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

3.

Aufgrund § 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), beschließt die Gemeindevertretung Ückeritz die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der

Aufstellung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke der Gemeinde Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

4.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

5.

Der Bürgermeister wird beauftragt für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Ückeritz	9						

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ AMT USEDOM SÜD

6. Änderung des Flächennutzungsplanes
i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B
für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz



**Begründung
mit Umweltbericht**

05 - 2019

GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ

AMT USEDOM SÜD

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B
für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz

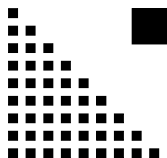
Gemeinde Seebad Ückeritz
Der Bürgermeister

Bäderstraße 5 17459 Ückeritz

c/o Amt Usedom Süd

Markt 7 17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
WEB: www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:

UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49
E-Mail: mailto:kw@umweltplan.de
WEB: <http://www.umweltplan.de>

Inhalt

Teil I Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.	Anlass und Zielstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich	Seite 4
3.	Planungsziele und Festsetzungen	Seite 5
4.	Regelungen für den Denkmalschutz	Seite 6
5.	Umweltauswirkungen	Seite 7
6.	Flächenbilanz	Seite 8

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Anlass und Zielstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin sind im Geltungsbereich der 6. Änderung Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Ziel ist es, für diese Flächen eine städtebauliche Neuordnung vorzunehmen und Planungsrecht für die Errichtung eines aktiven Museums auf der Ergänzungsfläche zu schaffen, welches einmalig auf der Insel Usedom ist und den Tourismusstandort Ückeritz stärken soll. Große positive Auswirkungen werden auch für die Vor- und Nachsaison gesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Museum (Ausstellung der Tonkrieger) kann sich in Ückeritz ein neuer Anziehungspunkt entwickeln, bei dem aufgrund der Lage Nutzungskonflikte mit der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden können. Für die Umnutzung der Flächen in ein Gewerbegebiet besteht demzufolge ein konkreter Eigenbedarf.

Das aktive Museum soll direkt an der Bundesstraße B 111 und in geringer Entfernung zum Bahnhof errichtet werden, um möglichst viele Gäste aufmerksam zu machen und diese auf kurzem Wege direkt auf das Gelände zu leiten.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB auf einer Fläche, die als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 9a BauGB ausgewiesen ist. Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4B im Parallelverfahren.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 267/9, 268/11 sowie 270/15 der Gemarkung Ückeritz Flur 2 mit einer Größe von ca. 7.500 m².

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 111 mit einem straßenbegleitendem Radweg und der parallel verlaufenden Bahntrasse. Nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Unmittelbar angrenzend an der südwestlichen Seite liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4A Mischgebiet „Kavelstücke“. Südwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ an. In der Abb. 1 ist das bestehende Ausstellungsgebäude für die Tonkrieger auf dieser Fläche zu sehen.



Abb. 1 Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Planungsziele und Festsetzungen

Die Gemeinde Ückeritz möchte in dem Plangebiet die Errichtung eines aktiven Museums ermöglichen. Dabei handelt sich um eine kleinteilige kulturelle Einrichtung, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig ist.

Der Standort wurde gewählt, da er sich in Sichtlage zur Hauptverkehrsachse (B 111) befindet und so erreichbar ist, ohne Besucherverkehr durch innerörtliche Bereiche zu lenken. Durch die Nähe zum Ückeritzer Bahnhof (rund 400m) ist zusätzlich eine gute fußläufige An-

bindung gegeben. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Ausstellung „Tonkrieger“ kann sich damit ein besonderer touristischer Anziehungspunkt in der Gemeinde Ückeritz entwickeln.

Nach jetzigem Planungsstand sind eine Bruttogeschossfläche von rund 1.600 m² sowie rund 70 Besucherstellplätze vorgesehen. Es wird von 30.000 bis 40.000 Besuchern pro Jahr ausgegangen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Zum Achterwasser“ und die darin liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 111 und der angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet und Mischgebiet Kavelstücke) können wechselseitige Störungen ausgeschlossen werden. Das landschaftliche Erscheinungsbild des Geltungsbereichs ist geprägt durch vorhandene Gewerbebetriebe, eine Ausstellungshalle, eine Feuerwehrawache, Brachflächen die Bundesstraße B 111 und die Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn. Eine klare Raumkante zwischen Ortslage und freier Landschaft fehlt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B für das Gewerbegebiet „Kavelstücke“ wird die gewerbliche Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 4B ergänzt. Wie dort soll im Geltungsbereich der 6. Änderung eine gewerbliche Nutzung zulässig sein. Das Plangebiet wird daher als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. Nr. 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, hier einen baulichen Ortsrand zu entwickeln und dabei Flächen zu nutzen, für die eine verkehrliche und mediale Erschließung vorliegt. Gewerbeflächen werden in einem Bereich konzentriert, der bereits gewerblich vorgeprägt ist und aufgrund der Lage keine Störungen schutzbedürftiger Nutzungen hervorbringt.

4. Regelungen für den Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine archäologische Fundstätte (Fundstätte Ückeritz Fundplatz Nr. 14). Diese ist gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V ein geschütztes Bodendenkmal und als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet. Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

5. Umweltauswirkungen

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende Umweltbericht gehört als Teil II zur Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Ückeritz. Darin heißt es zusammenfassend:

Die geplante Änderung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Die zu erwartende Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen und der Verlust von Ackerflächen, Zierrasen und ruderalem Kriechrasen sind kompensierbar. Die geplanten Baumfällungen sind durch Ersatzpflanzungen kompensierbar. Die vorhandene Baumreihe an der B 111 mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Sichtverschattung.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch zeitliche Vorgaben zur Baufeldfreimachung und zu den geplanten Baumfällungen vermieden werden (Durchführung außerhalb der Brutsaison von Vögeln). Der Verwirklichung der Planung stehen damit keine artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse entgegen.

Die Kompensation der Eingriffe in die Boden- und Biotopfunktion erfolgt durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

Baumfällungen werden durch Baumpflanzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung sowie durch eine Ausgleichszahlung in den Alleenfonds M-V kompensiert.

Die Kompensation der Eingriffe in die Boden- und Biotopfunktion erfolgt durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume soll gemäß Gemeindebeschluss vom 07.02.2019 im Plangebiet erbracht werden und zwar vor Fällung der Bäume. Nach Möglichkeit soll der Alleebaumbestand der Straße „Zum Achterwasser“ um zusätzliche Bäume in Richtung B 111 ergänzt werden.

Sollte der Ausgleich im Plangebiet nicht erbringbar sein, wird eine Sicherheitsleistung in einer Höhe von 2.000,00 EUR durch den Vorhabenträger auf einem Verwahrkonto des Amtes Usedom Süd

hinterlegt. In diesem Fall wird die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes durch die Gemeinde an geeigneter Stelle erbracht, da die Grundstücke des Vorhabenträgers hierfür den Platz nicht hergeben.

Darüber hinaus erfolgen Ersatzzahlungen in den Alleenfonds M-V und an den Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Eingriffsbilanzierung wurde für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B ermittelt¹.

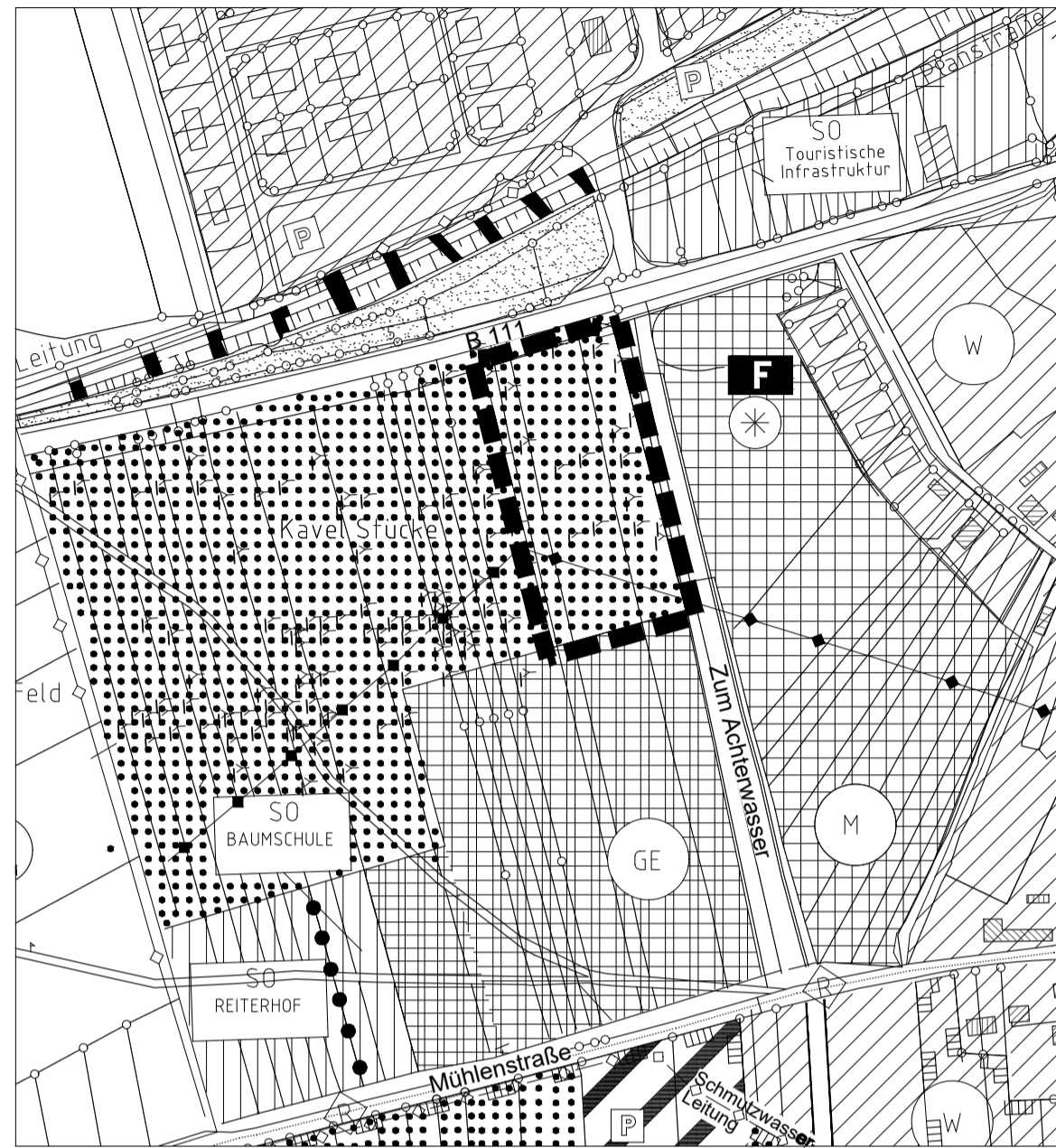
6. Flächenbilanz

Der Flächenanteil der Gewerbegebiete erhöht sich mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2,28 ha um 0,78 ha auf 3,06 ha, bezogen auf 1.385 ha Gesamtfläche der Gemeinde.

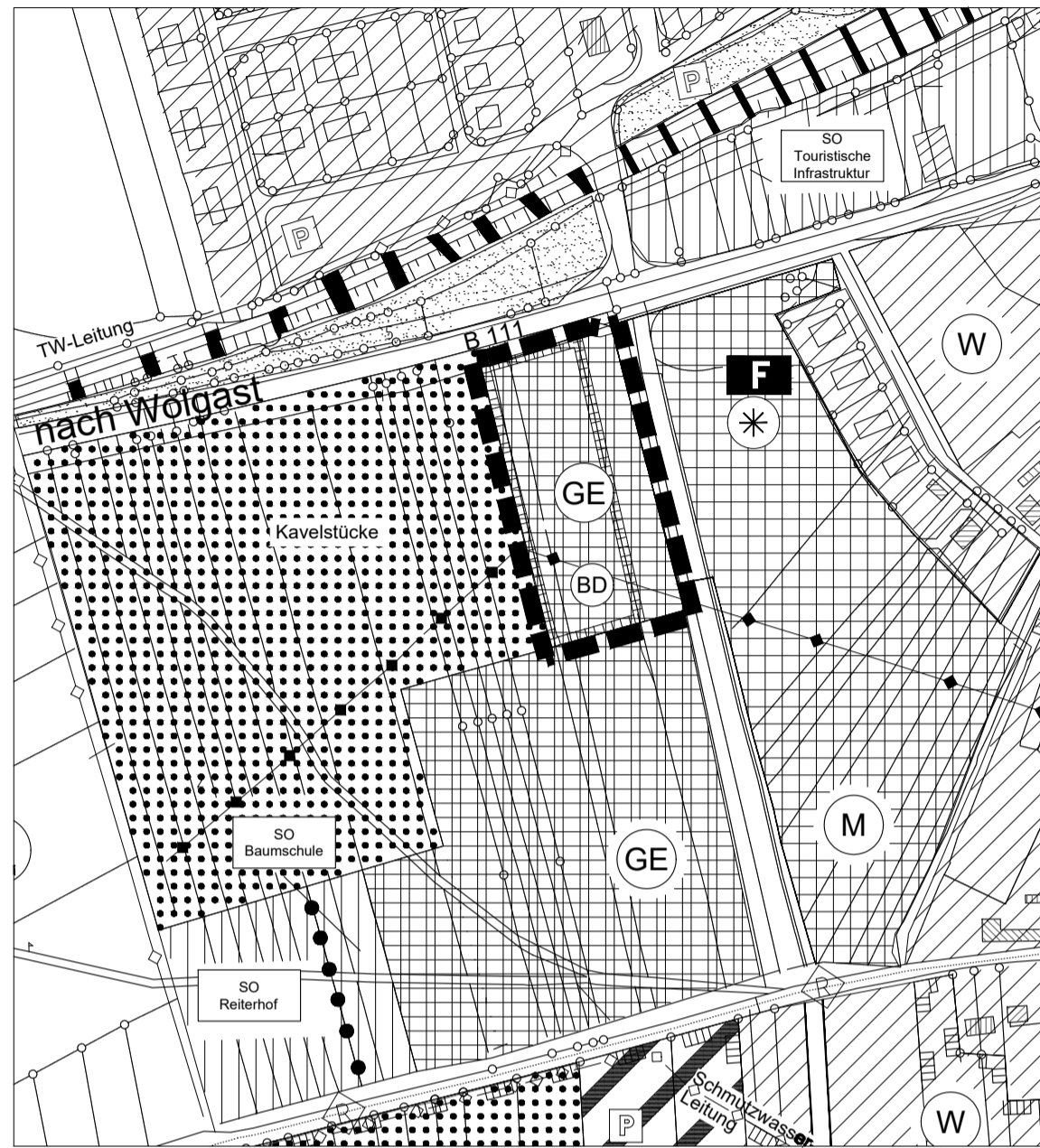
¹ UmweltPlan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz, 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 B Eingriffsbilanzierung Stralsund, Mai 2019

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B für das Gewerbegebietes "Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz

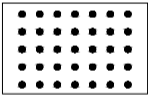
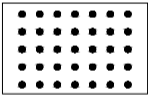
Nachrichtliche Darstellung der ursprünglichen Nutzung der Flächen (Auszug aus dem Flächennutzungsplan)




PLANZEICHNUNG FÜR DIE 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



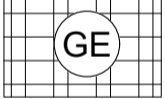
PLANZEICHENERKLÄRUNG DEN URSPRÜNGLICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BETREFFEND (Nachrichtliche Darstellung)

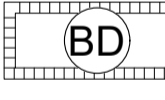
-  Flächen für Landwirtschaft (§5 Abs.2 Nr.9 BauGB)
 Flächen für Landwirtschaft
- Sonstige Planzeichen


 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

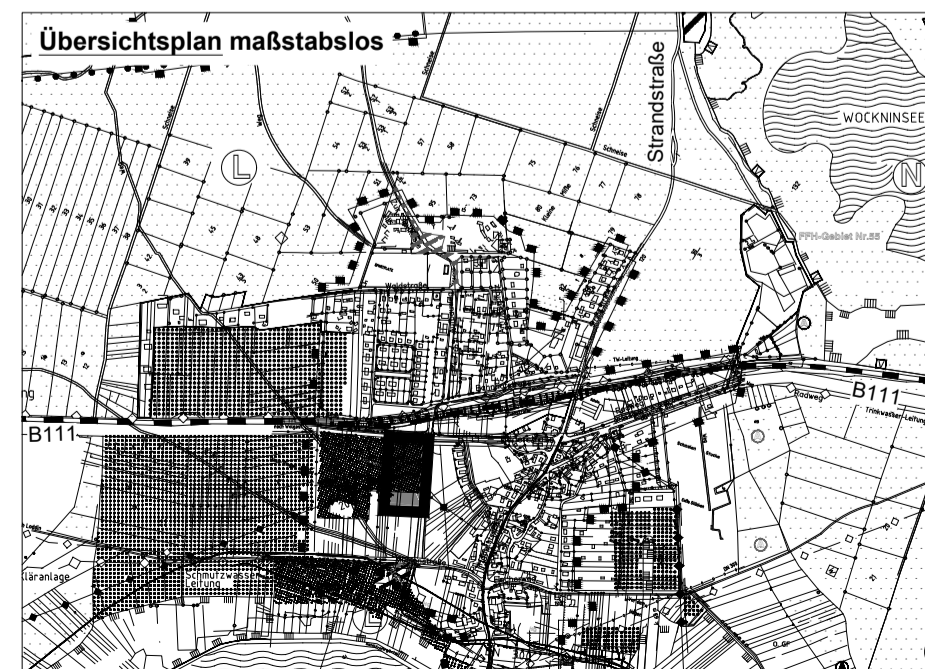
PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung - (§ 5 Abs.2 BauGB; §1 Abs. 2 BauNVO)

 Gewerbegebiet (§1 Abs.2 Nr.8 und § 8 BauNVO)
- nachrichtliche Übernahme

 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Planes Nr. 4B für das Gewerbegebiet "Kavelstücke" der Gemeinde Ückeritz wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.2015 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.01.2016 durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG beteiligt worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 07.09.2019 den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zugestimmt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 27.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Usedomer Amtsblatt am 25.10.2017 und auf der Webseite des Amtes Usedom Süd www.amtusedom.de/ortsrecht/bm_ueckeritz/bekanntmachung-20171102-ueckeritz.pdf am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und
 donnerstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
 freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2018 geprüft und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Usedomer Amtsblatt am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und
 donnerstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
 freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
(Der Bürgermeister)

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung wurden am abschließend und nicht als Satzung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der zuständigen Genehmigungsbehörde - Az.: - am mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Genehmigungsbehörde vom - Az.: - bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den
Der Bürgermeister

Gemeinde Seebad Ückeritz

6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 1. Ergänzung und 4. Änderung des B-Planes Nr. 4B für das Gewerbegebiet der Gemeinde Ückeritz

Gemeinde Seebad Ückeritz
 Amt Usedom Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

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

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
01.03.2016	1:3000	59 / 43,5	190514 - 6. Änderung Planzeich FNP
Planstand:	11 - 2016	03- 2018	03- 2018
		05 - 2019	