

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. GVKw 0053/16 vom 17.03.2016
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB
Gummiwerke Thüringen“ der Gemeinde Korswandt in der Fassung von 11-2015**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ ist im beigefügten Übersichtplan (Auszug aus dem Flächennutzungsplan) gekennzeichnet und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Korswandt
Flur	2
Flurstücke	69/2, 75, 76 und 86/1
Fläche	ca. 0,7 ha

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Korswandt. Der vorläufige Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- einen Erlenbruchbestand im Norden,
- eine bewirtschaftete Grünlandfläche im Westen,
- Wohnbebauung (dörfliches Mischgebiet) im Süden und Südosten sowie
- ein Wohngebäude mit Gartenland und anschließender land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzfläche im Osten (vgl. Anlage 1)

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Korswandt hat in der öffentlichen Sitzung am 17.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 11-2015 per Beschluss gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ von 11-2015, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Umweltbericht
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Korswandt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden von der Auslegung benachrichtigt.

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 Korswandt möchte mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO schaffen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von insgesamt maximal 8 Grundstücken vor, deren Mindestgröße 450 m² nicht unterschritten werden darf. Auf den Grundstücken 1 bis 8 sind jeweils eingeschossige Einfamilienhäuser zulässig. Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 8 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. Es handelt sich um einen anthropogenen, durch ein ehemaliges Ferienlager vorbelasteten Standort. Die geplante Wohnnutzung ändert bzw. verlängert zwar den Wirkzeitraum potentieller Immissionen (Ferienlager werden meist zwischen Frühling und Herbst stark frequentiert) jedoch sind bei reinen Wohngebieten ggf. geringere Immissionen zu erwarten, als bei einem Ferienlagerbetrieb.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Fauna

Aufgrund der relativ strukturarmen Biotopausstattung der überbaubaren Fläche des Plangebietes sowie der gut erhaltenen Bausubstanz der Ferienlagergebäude ist eine eingriffsrelevante erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna durch die Umsetzung der Planinhalte generell auszuschließen. Es ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im faunistischen Artenspektrum ausschließlich mit sogenannten Kulturfolgern zu rechnen, die relativ wenig störungsanfällig sind und sich schnell an Veränderungen anpassen. Eine detaillierte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Flora

Durch die Umsetzung der Planinhalte geht eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen infolge der Errichtung der Wohnhäuser und der Planstraße einher. Der Vegetationsverlust im Zuge der Baufeldfreimachung in der i.d.R. mit einer flächigen Entfernung der Pflanzendecke zu rechnen ist, ist als temporär einzustufen. Neben der Biotopbeeinträchtigung mit Totalverlust führt die Umwandlung der derzeit extensiv gepflegten und genutzten Freiflächen zu Wohnbaufläche auch zu einer Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust.

Die quantitative Ermittlung des Eingriffs ist im Zuge einer Eingriffsbilanzierung erfolgt, in deren Ergebnis notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet wurden.

Schutzgut Boden

Die mit der Umsetzung der Planinhalte (Bau von Wohnhäusern) einhergehende Neuversiegelung von 2.486 m² übersteigt nur um 278 m² den Umfang der Bestandsversiegelung (2.208 m²).

Durch im Umweltbericht aufgezeigte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden deutlich minimiert. Die nicht vermeidbaren dauerhaften Beeinträchtigungen sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine qualifizierte Ermittlung des Eingriffs ist erfolgt, ebenso der dadurch erforderliche Ausgleich.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im Bereich des gesetzlich geschützten Erlenbruchbereiches eine Wasserfläche, deren Ausdehnung sich entsprechend der Witterungsbedingungen bzw. Grundwasserschwankungen etwas ändert. Eine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des Teilschutzgutes Wasser ist aufgrund des vorgesehenen dauerhaften Erhalts des Erlenbruchs nicht zu erwarten. Der Wolgastsee ist von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen.

Schutzgut Klima/ Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

Ausgehend von der Bestandssituation ist das Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Der anthropogene Eindruck überwiegt. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insbesondere kein neues anthropogenes Landschaftselement, sondern lediglich eine Änderung der bereits bestehenden Neunutzungen/Bebauungsstrukturen. Es werden ortsuntypische Bau- und Nutzungsstrukturen beseitigt, die sich zudem aufgrund des jahrelangen Nutzungsentzugs zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt haben. Die damit verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen bleiben somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und erfüllen nicht die Definition eines Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild. Zudem wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz Bestandteil der Planung ist und weitere Denkmale nicht bekannt sind, sind erhebliche Auswirkungen auf des Schutzgut Kultur und Sachgüter auszuschließen.

Wechselwirkungen

Die mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Neuversiegelung von Böden führt zu einer Einschränkung der Filter-, Speicher- und Puffereigenschaften der Böden sowie zu einem Teilverlust der Lebensraumfunktionen des Bodens für Flora und Fauna. Aufgrund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Ferienlagernutzung und der bereits bestehenden flächigen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung der bestehenden Rasenfläche durch geplante Pflanzmaßnahmen und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, sind die Folgen möglicher Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Kumulationswirkungen ist nicht zu erwarten.

- 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 vollständig 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. 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.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Korswandt 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 04.05.2015 im Rahmen der Planungsanzeige und vom 01.09.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgrund § 4(1) BauGB dem Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.
 - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 30.04.2015 im Rahmen der Planungsanzeige und vom 04.09.2015 aufgrund der Beteiligung nach § 4(1) BauGB
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die Vereinbarkeit mit naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.
Die gesicherte Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Im Plangebiet wurde hierzu ein Standort für die Errichtung eines Löschwasserbrunnens ausgewiesen.
 - Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vom 04.09.2015 aufgrund § 4(1) BauGB
Bedenken wurden geäußert zur festgesetzten Baugrenze für das Baudenkmal alte Bünderei, die zusätzliche Anbauten in einem Bereich zulassen würde, der von öffentlichen Bereichen einsehbar ist. Die Baugrenze wurde dem entsprechend angepasst, d.h. an das Bestandsgebäude herangerückt.
 - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wurden in den mit dem Entwurf vorgelegten Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen. Der Abbuchung beim Ökokonto VG-011 für den Kompensationsausgleich wurde zugestimmt.
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft
Die Hinweise zum Verbleib des Niederschlagwassers wurden in die Planung aufgenommen
 - Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, vom 16.09.2015 weist darauf hin, dass Waldflächen von der Planung betroffen sind, die teilweise gleichzeitig den Charakter eines geschützten Biotops aufweisen. Das Baufeld 1 war mit seinen Baugrenzen hiervon betroffen. Im Entwurf wurden die Baugrenzen für das Baufeld 1 entsprechend des nach § 20 LWaldG geforderten Waldabstandes von 30 m angepasst. Die neu dargestellte Waldgrenze orientiert sich am Ergebnis des Ortstermins mit der Forst am 06.12.2015. Die Änderung der Baugrenze führt zu einer Reduzierung der möglichen Bebauung im Baufeld 1 von 4 auf max. 2 Einzelhäuser (mit je 1 WE).
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 15.09.2015 aufgrund Beteiligung § 4(1) BauGB
Es sind keine wasserrechtlichen belange des STALU betroffen. Da durch die Verschiebung der Baugrenzen im Baufeld 1 nur noch durchgehende Geländehöhen von größer 2,80 m vorhanden sind, ist die Gefährdung durch Grundwasser für diese Bebauung deutlich reduziert.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers der VEB Gummiwerke Thüringen“ von 11-2015, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Umweltbericht
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Korswandt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

Montag, den 02. Mai 2016 bis Freitag, den 10. Juni 2016
(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. 6 der Gemeinde Korswandt 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 21.03.2016



