

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Seebad Ueckermünde

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ der Stadt Seebad Ueckermünde

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 09.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ und der örtlichen Bauvorschriften sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Ueckermünde am Ende der Ravensteinstraße im Südwesten des Klinikgebietes. Es umfasst die Flurstücke 8/1 tlw., 11/24 tlw., 12/6 tlw., 18/1, 19/1 20/1, 21/4 tlw., 22/1 tlw. und 23/1 der Flur 10, Gemarkung Ueckermünde und wird umgrenzt

im Norden: durch die Ravensteinstraße, die Klinik, die teilweise auch Wald ist, und den Hubschrauberlandeplatz
im Osten: durch die Klinik und deren Freiflächen,
im Süden: durch die Klinik, die teilweise auch Wald ist, Freiflächen der Klinik, Ackerflächen sowie einen Weg und
im Westen: durch befestigte Flächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Die Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer betreuten Wohnanlage mit barrierefreiem und zukunftsfähigem Wohnraum sowie zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ sowie dessen Begründung liegen nach § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 1 PlanSiG in der Zeit vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 durch eine Veröffentlichung im Internet unter www.ueckermuende.de in der Rubrik „Bauen & Wirtschaft/Bauleitplanung/Aktuelle Beteiligungsverfahren“ öffentlich aus.

Zusätzlich liegen die Unterlagen in der Zeit vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 in der Stadtverwaltung Ueckermünde im Bau- und Ordnungsamt, Am Rathaus 5, Flur 1. Geschoss, neben Zimmer 210, während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Mo/Mi/Do	08:00-11:30 Uhr und 13:00-15:30 Uhr
Dienstag	08:00-11:30 Uhr und 13:00-18:00 Uhr
Freitag	07:30-12:00 Uhr.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

BESTANDSAUFNAHME

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung und des Klinikbetriebes vorbelastet. Das Plangebiet hat aufgrund der vorherigen Nutzung und der Teileinfriedung keinen Erholungswert.

Schutzgut Flora:

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes wird von einer Brachfläche der Dorfgebiete eingenommen. Auf der Fläche hat sich nach Nutzungsaufgabe eine Vegetation vornehmlich aus Süßgräsern und Stauden eingestellt, ebenso wie auf der südöstlichen Fläche mit Ruderaler Staudenflur. Im Norden erstreckt sich anspruchsloser Artenarmer Zierrasen. Im Zentrum des Plangebiets wächst ein Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten vorwiegend mit Robinien, sowie Einzelbäumen und Sträuchern vorwiegend der Arten Gemeiner Flieder, Eberesche und Gemeiner Hasel. Mit den Gebäuden, Flächenversiegelungen sowie Teilversiegelungen sind Siedlungsbiotope vorhanden. Im Norden verläuft die Ravensteinstraße/Robert-Koch-Straße.

Schutzgut Fauna:

Die Gehölze und Gebäude des Plangebietes sind nachgewie-

sene Bruthabitate. Die Gehölze, Gebäude und Bodenflächen im Untersuchungsraum sind nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Es konnten eine Wochenstube (Abendsegler), zwei Einzelquartiere (Mücken- und Zwergfledermaus) sowie drei Zwischenquartiere (Mücken- und Zwergfledermaus sowie Br. Langohr) nachgewiesen werden. Die Untersuchung der Reptilienvielfalt brachte bei vier Begehungen der Teilfläche Stallanlage zwei Nachweise der Waldeidechse, an bzw. auf einem zentral liegenden Bauschutthaufen. Es konnte eine Ringelnatter während einer Amphibienkartierung beobachtet werden. Unter den Verkehrsopfern auf der Robert-Koch-Straße waren eine junge Ringelnatter und zwei Blindschleichen. Die Untersuchung der Amphibienvielfalt ergab nur zwei Arten. Die Erdkröte konnte mit zwei Individuen bestätigt werden. Davon wurde ein Exemplar bei der Brutvogelkartierung mittels eines Wärmebildgeräts in einem Stall entdeckt. Die zweite Art, ein Grünfrosch, konnte sieben Mal nachgewiesen werden.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasser-schutzgebiet. Das Grundwasser steht großflächig mit mehr als 2 bis 5 m und im Süden mit weniger oder gleich 2 m unter Flur an.

Schutzgut Boden:

Der Boden im Untersuchungsraum setzt sich aus grundwasserbestimmten Sanden zusammen. Diese besitzen eine geringe Leistungsfähigkeit. Das Bodengefüge ist aufgrund der vorhergehenden Nutzungen gestört. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage ist der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Schutzgut Klima/Luft:

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch das Offenland und die Nähe zu Wald und Gewässer (Stettiner Haff) geprägt. Offene Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Diese kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Somit dienen die Gehölze der Sauerstoffbildung, dem Windschutz und der Staubbinding, die Grünlandflächen der Kaltluftbildung und dem Luftaustausch. Die Luftreinheit ist aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes vermutlich nur gering eingeschränkt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastung kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Natura 2000-Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in ausreichender Entfernung zu Natura-Gebieten. Das nächstgelegene SPA-Gebiet bzw. GGB ist 1,2 km bzw. 1,6 km entfernt und nicht betroffen.

PROGNOSE

Fläche

Es ist eine vorbelastete Fläche von etwa 2,2 ha betroffen. Neue Zufahrten sind aufgrund der vorhandenen Anbindung nicht notwendig.

Flora

Die Planung wird die Beseitigung und Überbauung von anthropogen vorbelasteten Brachflächen verursachen. Dabei werden die Vegetation der Brache sowie Zierrasen entfernt.

Der Großteil der Gehölze bleibt erhalten. Sträucher und dünnstämmige Bäume der Arten Flieder, Eberesche, Hasel und Eiche gehen verloren. Drei Meter breite Strauchpflanzungen werden angelegt, in welchen die Ersatzbaumpflanzungen umgesetzt

werden, sowie Pflanzungen auf den Grundstücken vorgenommen.

Fauna

Tötungen und Verletzungen durch Gebäudeabrisse, Gehölzbehebungen und Überbauung von Bodenflächen werden durch Bauzeitenregelungen und ökologische Baubegleitung vermieden. Neupflanzungen und das Anbringen von Nisthilfen sowie Fledermauskästen bieten Ersatzlebensräume. Erhaltungsfestsetzungen sorgen für den Bestand von Habitaten des Baumpieters.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht oder versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Flächen von Zierrasen- und Brachflächen, sowie Gehölze gehen verloren. Einige Gehölze bleiben erhalten. Es erfolgen Anpflanzungen und Entsiegelungen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

2. Fachgutachten, die dem Umweltbericht zugrunde liegen

- Entsorgungskonzept geplante Erweiterung AMEOS Pflegehaus

Beim Rückbau sind die asbesthaltigen zementgebundenen Platten separat durch einen zertifizierten Fachbetrieb gemäß TRGS 519 auszubauen, zu lagern und zu entsorgen. Gemäß LAGA M23 dürfen asbesthaltige Abfälle nicht Sortier- und Behandlungsanlagen zugeführt werden. Die Dichtungspappen können separat als sonstige Bau- und Abbruchabfälle, die gefährliche Stoffe enthalten, entweder auf einer Deponie der Klasse III oder aber in einer Untertagedeponie abgelagert werden.

- Entsorgungskonzept Robert-Koch-Straße 5

Die untersuchten Materialien können gemäß ihrer Einstufung verwertet bzw. entsorgt werden.

- Artenschutzfachbeitrag

Es erfolgten achtmalige Erfassungen (6x Tagbegehungen, 2x Nachtbegehungen) der Brutvogelfauna im Jahr 2022 durch Herrn Raul Schade. Die Untersuchungen fanden während der Brutsaison im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juli 2022 statt. Es erfolgten vier- bzw. fünfmalige Erfassungen der Herpetofauna, ebenfalls durch Raul Schade, von Anfang Juli bis Mitte August 2022 (01.07., 28.07., 29.07., 31.07., 04.08., 09.08., 11.08., 17.08., 19.08.). Im Rahmen der Erfassungen der Fledermäuse durch Herrn Tim Kuchenbäcker (Büro für Faunistische Erfassungen - Captis Natura) erfolgten Begehungen der Gebäude und Untersuchungen auf Spuren von Fledermäusen. Die Gehölze, Gebäude und Bodenflächen im Untersuchungsraum sind nachgewiesener Lebensraum für Vogelarten. Die Gebäude im Plangebiet bieten Lebensraum für Fledermäuse. An/in Gehölzen konnte keine Quartiersfunktion nachgewiesen werden. Im Rahmen der Reptilienkartierung wurden im Bereich des Schutthaufens eine Waldeidechse sowie im Umfeld der Ställe eine Ringelnatter nachgewiesen. Es wurden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

3. Stellungnahmen der Behörden

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 06.05.2022

Der Bemessungshochwasserstand beträgt 2,10 m NHN. Bis ins Jahr 2120 muss mit Hochwasserständen von bis zu 2,60 m NHN gerechnet werden. die Küstenschutzanlagen in Ueckermünde entsprechen 1,80 m NHN.

Auf dem Gelände befinden sich Reste einer aufgelassenen landwirtschaftlichen Tankstelle und somit eine Altlastverdachtsfläche.

- Stellungnahme der Landesforst vom 13.05.2022

Die untere Forstbehörde hat Waldflächen festgestellt. Zu diesen Flächen sind die 30 m Waldabstand einzuhalten.

- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 25.05.2022

Die Untersuchungsräume und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden bestätigt.

Es wird auf den Alleenschutz verwiesen.

Es ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Planunterlagen schriftlich oder während der Dienststunden im Bau- und Ordnungsamt der Stadt Seebad Ueckermünde zur Niederschrift vorgebracht werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen an folgende E-Mailadresse abzugeben: stadtplanung@ueckermuende.de. Nicht innerhalb der genannten Frist eingehende Stellungnahmen können nach § 3 Abs. 2, Halbsatz 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung kann auch unter www.ueckermuende.de/bauleitplanung und im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingesehen werden. Auf diesen Internetseiten sind auch die Planunterlagen – Bebauungsplanentwurf mit Begründung – während der Auslegungsfrist vom 02.05.2023 bis 06.06.2023 abrufbar.

Ueckermünde, den 28.03.2023

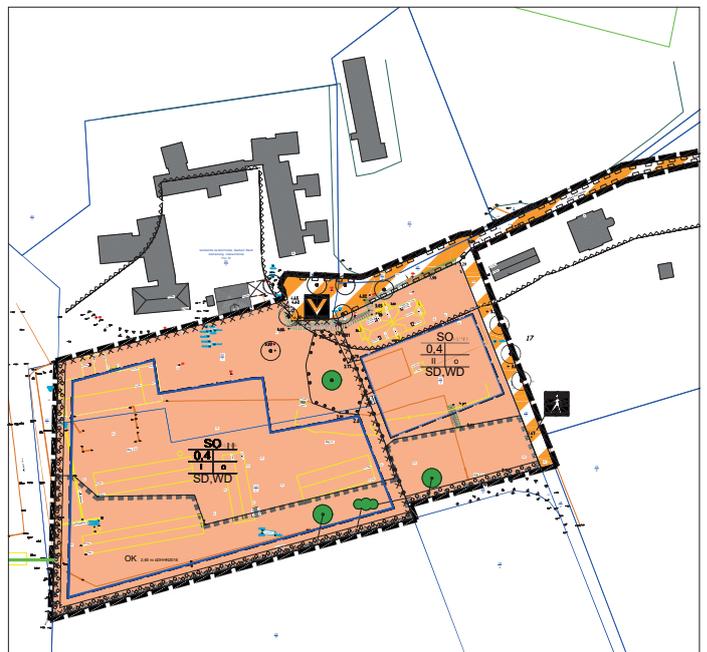


Jürgen Kliewe
Bürgermeister



-Siegel-

Lageplan anbei



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“

KLEINGARTEN FREI!

Die Kleingartensparte am „Köhnschen Kanal“ e.V. in Ueckermünde hat noch Gärten zu vergeben.

Wer Interesse am Gärtnern hat, kann sich nach 18:00 Uhr unter der Telefonnummer 0160/ 5223502 melden.