Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Seebad Ueckermünde

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“ der Stadt Seebad Ueckermünde

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. B-49 „Liepgartener Straße/ Pfarrwiesenallee“ und die Begründung am 14.03.2024 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Der Plangeltungsbereich wurde geändert.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt und westlich der Uecker. Es wird im Norden von der Pfarrwiesenallee (Landesstraße L28) begrenzt und im Westen durch die Liepgartener Straße (Kreisstraße VG75).

Das fast 2,9 ha große Gebiet umfasst in der Gemarkung Ueckermünde, Flur 5 die Flurstücke 204/10, 205/11, 205/13 sowie 205/17 und wird umgrenzt

im Norden: durch Grünlandflächen (Flurstücke 204/12, 204/13 und 205/16),

im Osten: durch Grünlandflächen und einen Graben mit Gehölzsaum (Flurstücke 204/13,205/15, 205/16 und 207/2),

im Süden: durch das ehemalige Bürogebäude (Liepgartener Straße 18), ein Wohngrundstück (Liepgartener Straße 34), die Liepgartener Straße (Nebenstraße) und Grünlandflächen (Flurstücke 205/1, 205/4, 205/7, 205/8, 205/18, 205/15, 209/2 und 216) und

im Westen: durch die Liepgartener Straße (Kreisstraße VG75), das ehemalige Bürogebäude (Liepgartener Straße 18) und ein Wohngrundstück (Liepgartener Straße 18a) (Flurstücke 204/15, 205/7, 205/18 und 324/7).

Die Abgrenzung ist aus der Übersichtskarte und aus der Planzeichnung ersichtlich.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B-49 „Liepgartener Straße/ Pfarrwiesenallee“ und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der nachfolgend genannten Umweltinformationen in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 03.06.2024 im Internet unter der Adresse www.ueckermuende.de/bauleitplanung veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen in der Zeit vom 29.04.2024 bis 03.06.2024 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 7:30-12:00 Uhr.

Die auszulegenden Unterlagen sind außerdem in der Zeit vom 29.04.2024 bis 03.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 21.12.2021:
  Der Plangeltungsbereich ist überflutungsgefährdet. Es wird auf einen Altlastverdacht hingewiesen.
- Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 06.01.2022:
  Wegen der fehlenden Erfassung der Fledermäuse ist eine Bewertung des Schutzgutes Fauna nicht vollumfänglich möglich.
  Der vorgelegten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das SPA-Gebiet DE 2350-401 wird zugestimmt.
  Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Durch die geplante Wohnbebauung dürfen sich keine Einschränkungen für die vorhandenen Betriebe ergeben.
- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
  BESTANDSAUFNAHME
  Schutzgut Mensch:
  Das Plangebiet hat als Gewerbefläche bzw. Gewerbebrache keine Bedeutung für die Erholung.
  Schutzgut Flora:
  Das Untersuchungsgebiet beinhaltet sechs gewerblich genutzte Gebäude und wird zum überwiegenden Flächenanteil von einer versiegelten Freifläche eingenommen. Im Zentrum des Plangebietes erstreckt sich eine überwiegend mit Landreitgras bestandene Brache. Im Norden und Südosten des Untersuchungsgebietes befinden sich artenarme Zierrasen. Im Nordwesten und im Süden konnten Siedlungsgehölze heimischer Baumarten festgestellt werden. Südlich des Autohauses erstreckt sich ein Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten. Weitere Gehölze wachsen im Bereich der nördlichen Zierrasenfläche und auf der Brachfläche.
  Schutzgut Fauna:
  Die Gehölze im Untersuchungsgebiet sind potentieller Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Die vorhandenen Gebäude stellen potenzielle Brutstätten für Nischenbrüter dar. Die Erfassungen zur Fledermausfauna aus dem Jahr 2022 ergaben, dass das Plangebiet keine bedeutenden Leitlinien und Jagdhabitate und ausschließlich ein Einzelquartier der Mückenfledermaus enthält.
  Schutzgut – Boden:
  Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Versiegelungen, Fremdstoffeinträge und Geländemodellierungen vorbelastet.
  Schutzgut – Wasser:
  Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei weniger als 2 m unter Flur an und ist aufgrund des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt. Der Plangeltungsbereich liegt in einem überflutungsgefährdeten Gebiet.
  Schutzgut – Klima/Luft:
  Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt. Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Das Wasser der Uecker sorgt für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich eingeschränkt.
  Schutzgut – Landschaftsbild:
  Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.
  Natura 2000-Gebiete:
  Das nächstgelegene Natura–Gebiet befindet sich mit dem SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ unmittelbar östlich des Vorhabens. Eine entsprechende FFH-Vorprüfung schließt im Ergebnis eine Beeinträchtigung des Natura- Gebietes durch das Vorhaben aus.
  PROGNOSE
  Fläche:
  Eine anthropogen vorbelastete, 2,9 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Liepgartener Straße. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.
  Flora:
  Im Bereich der Wohnbebauung sind nur 45 % Versiegelun-

gen zulässig. Im Mischgebiet können 75 % in den Gewerbegebieten 0,8 % der Biotope überbaut werden. Vorhandene Versiegelungen werden dafür großflächig beseitigt. Nach Gegenüberstellung der versiegelten Flächen der Tabellen 1 und 3 sind 1.000 m² weniger Überbauungen zulässig als derzeit. Die südliche Gehölzfläche sowie die Landreitgrasfläche im Bereich der Brache gehen verloren. Geschützte Bäume werden beseitigt. Für diese Eingriffe ist Ersatz zu schaffen. Im Norden werden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt.
Fauna:
Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die der Beeinträchtigung der Avi- und Fledermausfauna entgegenwirken. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Absatz 1 vermieden.
Boden/Wasser:
Versiegelungen werden großflächig entfernt. Es sind um ca.1.000 m² reduzierte Versieglungen zulässig. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden durch die Planung verbessert.
Biologische Vielfalt:
Die verloren gehende Landreitgrasfläche und der Gehölzbestand im Süden werden durch städtisch gestaltete Freiflächen ersetzt. Einige Gehölze im Norden bleiben erhalten. Im Norden und Osten werden vorhandene Freiflächen als Grünflächen dauerhaft gesichert. Die biologische Vielfalt bleibt in etwa gleich.

- FFH-Vorprüfung
  Weder als Brutplatz noch als potenzielle Nahrungsfläche besteht Habitatfunktion für die Zielarten des Vogelschutzgebietes. Die Erhaltungsziele des Naturagebietes werden nicht berührt.
- Artenschutzfachbeitrag
  Grundlage des AFB waren Artenaufnahmen zu Fledermäusen, Avifauna und Reptilien/Amphibien. Es wurden Vermeidungs-, Gestaltungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.
- Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung und Schalltechnische Untersuchung
  Die ursprünglich geplante alleinige Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an Stelle einer ehemaligen gewerblichen Nutzung konnte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht in der Form bestätigt werden. Um bereits in der Phase der Bauleitplanung Konflikte bezüglich der Belange des Schallschutzes zu vermeiden, wurde die Anwendung der zur Verfügung stehenden planerischen Instrumente untersucht:
  - Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen
- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden
- ersatzweise passiver Schallschutz nach DIN 4109:2018 (bei Verkehrslärm).

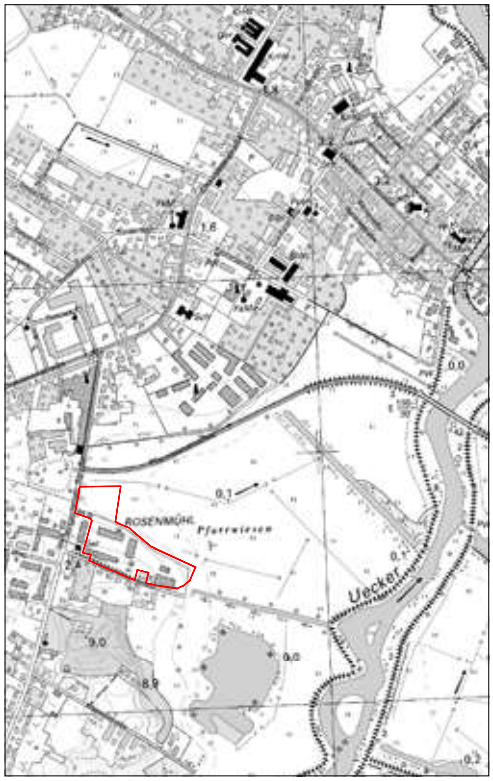
Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahme sollen elektronisch an die E-Mailadresse stadtplanung@ueckermuende.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB.
Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung kann auch unter www.ueckermuende.de/bauleitplanung und im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingesehen werden.

Ueckermünde, den 27.03.2024

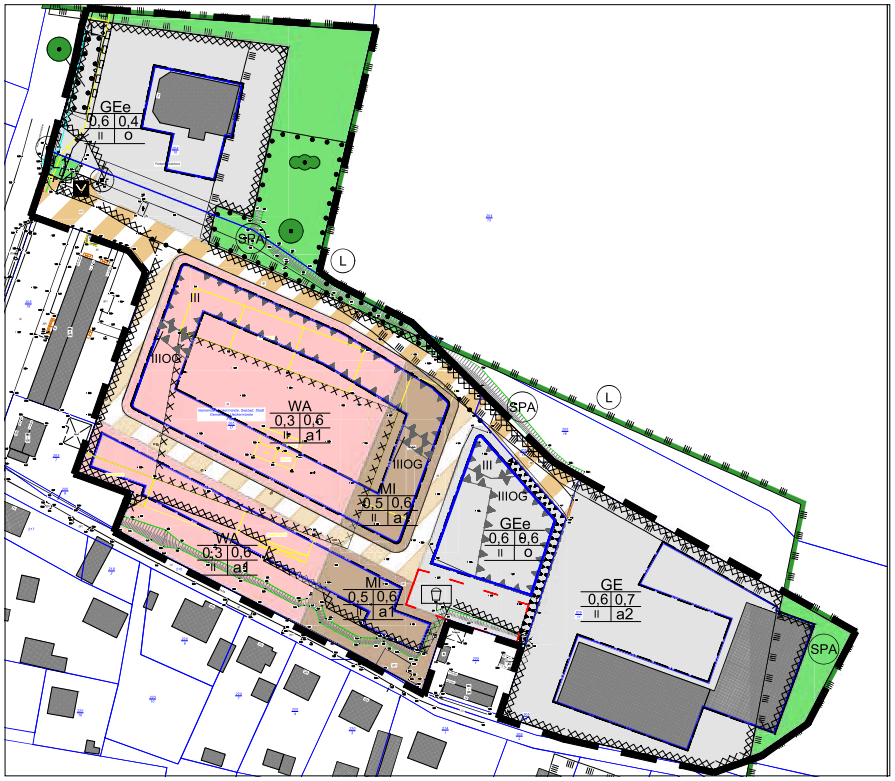
Kliewe
Bürgermeister

STADT SEEBAD UECKERMÜNDE
-Siegel-

Übersichtskarte und Planzeichnung anbei



Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. B-49 „Liepgartener Straße/Pfarrwiesenallee“



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. B-49 „Liepgartener Straße/ Pfarrwiesenallee“