

**Bekanntmachung der Gemeinde Mölschow
über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow
für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“
im Ortsteil Bannemin
in der Fassung von 04-2019**

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Mölschow im Ortsteil Bannemin, nördlich der Bundesstraße 111 auf der Nordostseite des Mölschower Weges. Es wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen sowie im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

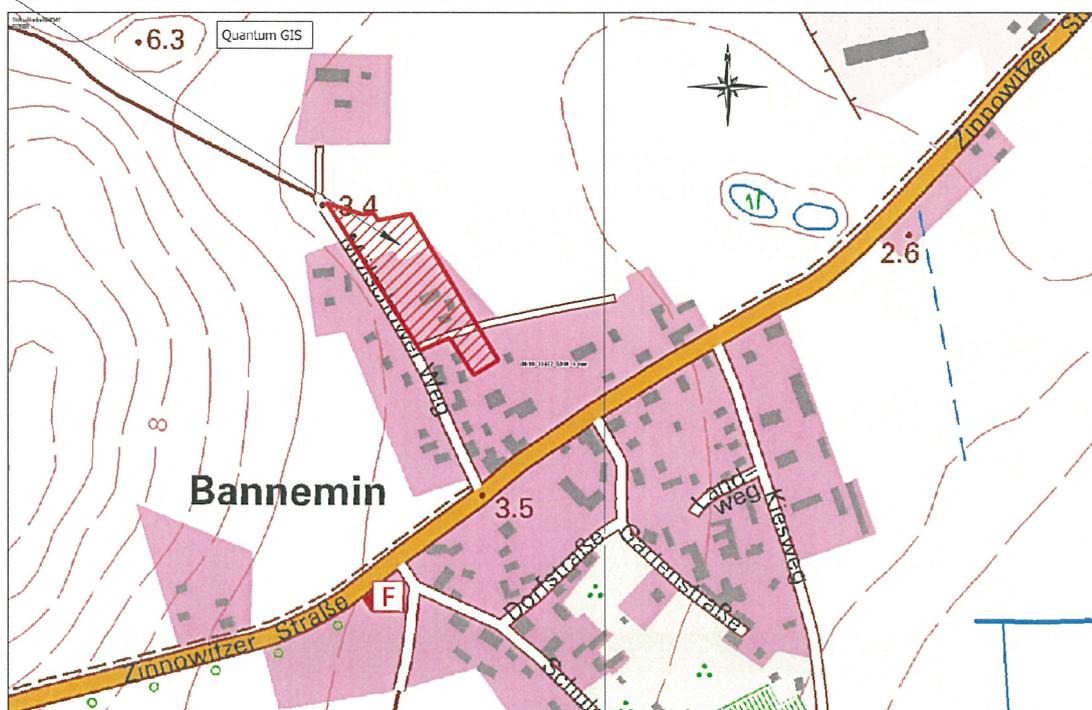
Mit Ausnahme der auf dem Flurstück 357/1 vorhandenen Hoflage ist das Plangebiet unbebaut.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Bannemin
Flur	1
Flurstücke	355/1, 355/2, 357/1, 358/1, 358/2 teilweise, 359, 360/1, 361/5, 361/6, 362/6 und 362/7

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 6.172 m².

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow
für das "Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges" im Ortsteil Bannemin**



1.

Die Gemeindevertretung Mölschow hat in der öffentlichen Sitzung am 14.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 04-2019 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin von 04-2019 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Mölschow wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 01.07.2019 bis Freitag, den 02.08.2019
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes Usedom-Nord in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Mölschow für das „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom-Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Mölschow eingestellt.

3.

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.

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von bis zu 6 Grundstücken für Einfamilienhäuser vor.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über den Mölschower Weg sichergestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Mölschow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt, so dass der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Schutzgut Mensch

Mit der vorgesehenen kleinteiligen Wohnbebauung auf sechs Grundstücken ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Geruchsbelastungen durch ein sich in einer Entfernung von ca. 600 m zum Wohngebiet befindendes Güllelager sowie verkehrliche Immissionen durch die Bundesstraße 111 können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt in einem von Grünlandnutzungen gekennzeichneten Areal. Ein Grundstück weist aufgelassenen Vegetationsbestand auf. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der Biotope Eingriffe, die adäquat zu kompensieren sind. Der Ausgleich kann im Plangeltungsbereich durch Einzelbaumpflanzungen nur teilweise kompensiert werden. Es ist eine externe Maßnahme zur Schaffung eines Habitats für Amphibien vorgesehen, die als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann.

Zum vollständigen Ausgleich ist die Ablösung von 2.205 KFÄ aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ erforderlich.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Minimierung und Vermeidung sowie der Umsetzung einer CEF-Maßnahme durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Schutzgut Boden

Mit der Errichtung der Wohnbebauungen sowie dem Ausbau eines Stichweges und der Einordnung einer Wendeanlage sind Versiegelungen und funktionale Verluste von weitgehend natürlich gewachsenen Böden zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Schutzgut Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Baugebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsstruktur dar.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das Grundwasser des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ist weiterhin möglich. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie des Trinkwasserschutzes sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der geplanten Bebauung ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und des positiven Klimaeinflusses der Ostsee und der Krumminer Wiek können Beeinträchtigungen des Klimas jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung der Wohnhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zur Bauweise, der äußeren Gestaltung der Wohnhäuser sowie zu der Begrünung der Privatgrundstücke können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ausgeschlossen und eine gewünschte städtebauliche Qualität gesichert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

- Im Rahmen einer **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein Kompensationserfordernis von 3.605 KFÄ berechnet. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden Einzelbaumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie anteilig die Renaturierung eines Solls bilanziert. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 2.205 KFÄ, welches aus dem Ökokonto „Insel Görnitz“ abgelöst wird.
- Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Schutz von Amphibien umzusetzen. Um die ökologische Funktionalität der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume der Amphibien im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die anteilige Anlage eines Ersatzhabitates (Renaturierung eines Solls) vorgesehen.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Mölschow wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
 - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 28.03.2017 (Planungsanzeige) und vom 15.06.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stellungnahme vom 22.06.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) Hingewiesen wird auf ein nordöstlich der Ortslage vorhandenes Güllelager eines Landwirtschaftsbetriebes.
 - Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.06.2017/26.07.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
 - Sachbereich Bauleitplanung:
Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.
 - Sachbereich Boden- und Baudenkmalpflege:
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

- Belange der Bodendenkmalpflege wurden als textliche Hinweise aufgenommen.
- Sachgebiet Naturschutz:
Den Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutz werden durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
 - Sachgebiet Abfallwirtschaft:
Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wird in der Planzeichnung (Teil A) die geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.
 - Sachgebiete Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Immissionschutz und Straßenverkehrsamt:
Die Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
 - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“, Stellungnahmen vom 19.06.2017 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) und vom 11.03.2019
Die Entsorgung des in der Gemeinde Mölschow OT Bannemin anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Zinnowitz.
Die vorhandene Kläranlage Zinnowitz ist für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt und muss erweitert werden.
Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Befreiung vom Anschlusszwang an die öffentliche Abwasseranlage gestellt.
Mit Bescheid vom 11.03.2019 hat der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom dem Vorhabenträger den Antrag, befristet bis zur Fertigstellung der Erweiterung der öffentlichen Kläranlage Zinnowitz bewilligt.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mölschow, den 23.05.2019



R. Meyer
Bürgermeister

Siegel



Die Bekanntmachung erfolgte am 18.06.2019 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 18.06.2019 gez. Lachnit

