

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVPu 0049/15 vom 09.11.2015  
über den Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für  
das „Wohngebiet zum Achterwasser“ in Verlängerung der Lindenstraße und westlich  
des Neubaublocks  
für einen Bereich beidseitig des Weges „Zum Achterwasser“  
in der Fassung von 10-2015**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und schließt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung	Pudagla
Flur	7
Flurstücke	72/1 teilweise und 102 teilweise (Weg zum Achterwasser)
Flur	9
Flurstück	12/1 teilweise
Fläche	rd. 4.071 m <sup>2</sup>

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 befindet sich in westlicher Verlängerung der Lindenstraße und westlich des Neubaublockes.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst Flächen, die unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 beidseitig des Weges „Zum Achterwasser“ anschließen.

Die Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde Pudagla.

**1.**

Die Gemeindevertretung Pudagla hat in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 09.11.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 10-2015 gebilligt.

**2.**

Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ von 10-2015 bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Pudagla wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**Von Montag, den 30.11.2015 bis Freitag, den 08.01.2016  
(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 Planergänzung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 1. Satzungsergänzung 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.

### 3.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele für das Ergänzungsgebiet entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planergänzung erläutert.

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung in kleinem Umfang Angebotsflächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Entsprechend der bereits bestehenden Teilungsvorstellungen sollen jeweils 2 Grundstücke nördlich und südlich des Weges zum Achterwasser gebildet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 werden unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung für den Geltungsbereich der Satzungsergänzung fortgelten. Jedes der Grundstücke muss eine Mindestfläche von 800 m<sup>2</sup> aufweisen und darf jeweils mit einem Einzelhaus bebaut werden, welches maximal eine Dauerwohnung beherbergen darf.

Die Bebauung darf maximal zweigeschossig erfolgen, wobei das Obergeschoss im Dachraum auszubilden ist.

- Die Planergänzung 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 angrenzenden Wohnbebauungen weisen identische Schutzbedürftigkeiten auf, so dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht zu erwarten ist. Angesichts der geringen Wohnbaukapazitäten sind für das Planergänzungsgebiet und die umgebenden Nutzungen keine maßgeblichen Emissionsbelastungen durch den zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die geplante Bebauung bedingt Verluste von ackerbaulichen Nutzflächen, die eine Kompensation erforderlich machen. Der sich entlang des Weges „Zum Achterwasser“ befindende gesetzlich geschützte Alleebestand ist vor Schädigungen zu schützen und wird durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

Für gesetzlich geschützte Biotope oder FFH- Lebensraumtypen ergibt sich keine Betroffenheit.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **Schutzgut Boden**

In den Bereichen der geplanten Bauungen sind infolge der Versiegelungen funktionale Verluste von Böden und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

### **Schutzgut Wasser**

Die Ausweisung von 4 Baugrundstücken und die damit verbundenen Bodenversiegelungen haben keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Für das Planergänzungsgebiet ist angesichts der vorkommenden Bodenarten und hohen Grundwasserflurabstände ein Schutz des Grundwassers gegeben. Belange des Trinkwasserschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes werden nicht berührt.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Infolge der Nutzungsänderung und der geplanten Wohnbebauung ergeben sich an dem Standort Änderungen im Erscheinungsbild des Landschaftsraumes. Durch eine lockere Bebauung und gestalterische Akzente in der Grüngestaltung werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes gemindert. Die das Landschaftsbild prägende Baumreihe wird erhalten und durch Baumpflanzungen auf der Südseite des Weges „Zum Achterwasser“ zu einer Alleenstruktur ergänzt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind, ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Betroffenheiten.

### **Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist durch die Intensivbewirtschaftung der Flächen bereits stark begrenzt. Die Umsetzung der Planungen bedingt keine weiteren Veränderungen für das Schutzgut, da vorrangig siedlungstypische Strukturen mit vergleichbaren Einschränkungen für die Artenvielfalt entstehen werden.

- 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 nur zu einem geringen Teil 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 Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto „Am Kargberg“ in Gummlin.
- **FFH- Vorprüfung**  
Das Planergänzungsgebiet befindet sich in den Schutzgebietsausweisungen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Dieses machte die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich, die zu dem Ergebnis kam, dass die bau-, anlage- und betriebsbedingten Eingriffe durch das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensräume und Zielarten des Schutzgebietes führen. Es wird somit keine FFH- Verträglichkeitsprüfung erforderlich.
- Im Ergebnis der Prüfung in der **Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung, und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.
- Die Flächen des Planergänzungsgebietes befinden sich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen der Aufstellung der Planergänzung wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Das Ausgliederungsverfahren wird im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Pudagla wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:
  - Landesplanerische Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 13.07.2015 (Planungsanzeige) und vom 02.09.2015 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Die Planungsziele der vorzeitigen Bebauungsplanung werden mitgetragen, da die Gemeinde beabsichtigt, künftig einen Flächennutzungsplan aufzustellen.
  - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 24.08.2015  
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
  - Gesamtstehungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 26.06.2015 (Planungsanzeige) und vom 04.09.2015 (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)
    - Sachbereich Bauleitplanung:  
Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen, die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung sowie die gesicherte Löschwasserversorgung sind nachzuweisen.  
Ferienwohnnutzung ist auszuschließen.  
Die Vorgaben wurden im Entwurf beachtet.
    - Sachbereich Denkmalpflege:  
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
    - Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, FFH- Vorprüfung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wurde durch entsprechende Fachplanungen und Festsetzungen entsprochen.
    - Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz  
Die allgemeingültigen Hinweise und Auflagen wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
  - Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 02.06.2015  
Die Erschließung des Planergänzungsgebietes ist durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes gesichert.

#### 4.

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

Zeplin  
Bauamtsleiterin



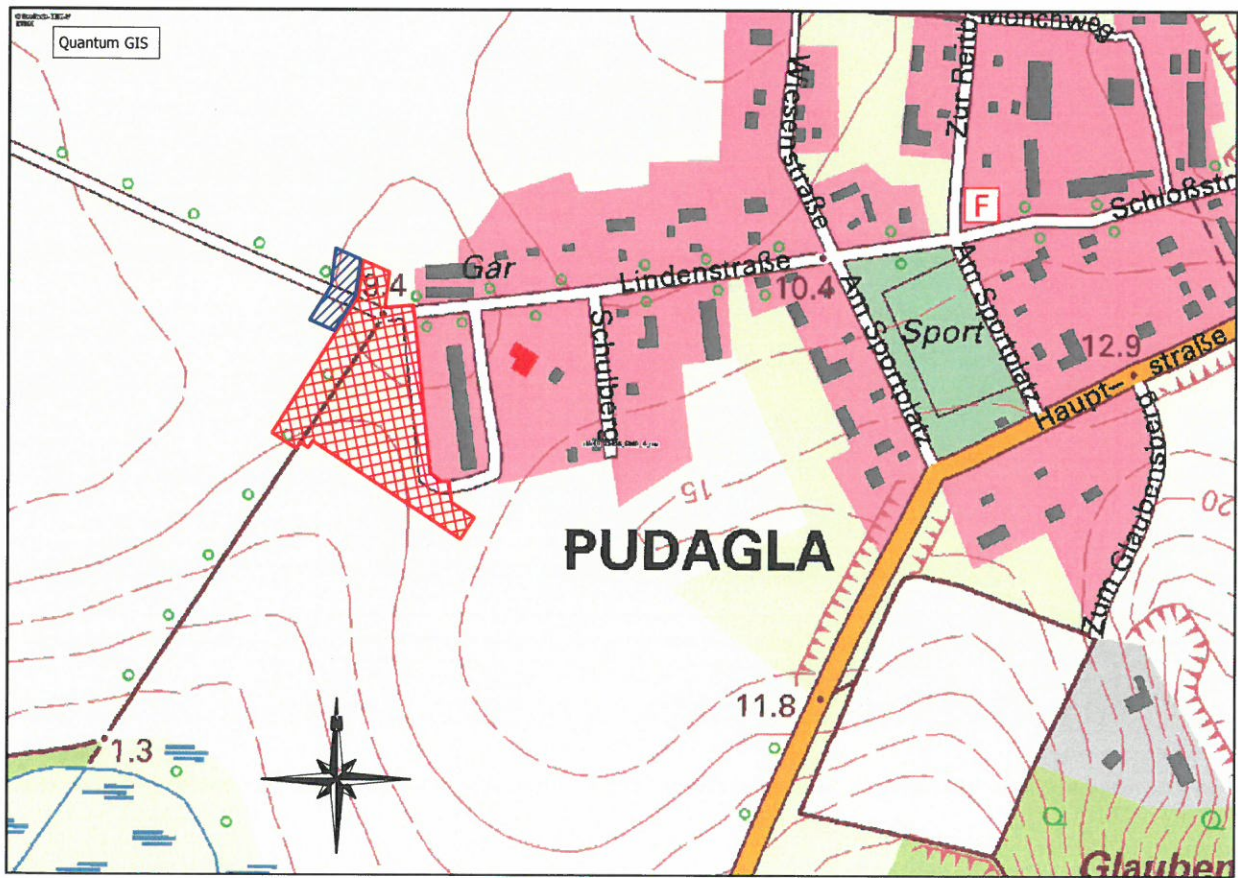
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 10.11.2015



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das "Wohngebiet zum Achterwasser" in Verlängerung der Lindenstraße und westlich des Neubaublocks

 Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2



Übersichtsplan M 1 : 5000