

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. 0005/11 vom 02.05.2011  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3  
für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“ ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Pudagla
Flur	7
Flurstücke	24/2, 24/7 und 93 teilweise (Wiesenstraße)
Fläche	rd. 8.011 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand. Es wird im Osten und Süden durch vorhandene Wohnbebauung, im Westen durch Angelteiche und im Süden durch Wiesenflächen begrenzt.

**1.**

Die Gemeindevertretung Pudagla hat in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 02.05.2011 die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die FFH- Vorprüfung in der Fassung von 05-2011 gebilligt.

**2.**

Die in der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 02.05.2011 gebilligten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“ in der vorliegenden Fassung von 04 - 2011 mit

- Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
  - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
- In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.
- Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Entsprechend der Parzellierungsvorstellungen sollen im Plangebiet maximal 7 Parzellen ab 700 m<sup>2</sup> Fläche gebildet werden.
- Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.
- Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
- Je Wohngebäude werden maximal eine Dauerwohnung und wahlweise eine Einliegerwohnung oder eine Wohnung für Beherbergung zugelassen.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass lediglich bei den Schutzgütern Flora und Fauna Befindlichkeiten gegeben sind, die bei der Realisierung der Planungen zu beachten sind, um die Eingriffe für diese Schutzgüter weitgehend zu begrenzen.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann zu 22 % realisiert werden. Vorschläge für den externen Ersatz wurden dem Vorhabenträger unterbreitet. Die Maßnahmen werden in einer Kompensationsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Naturschutzbehörde des LKOVP gesichert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden der Artenschutz als einfacher Belang und zudem die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berücksichtigt. Auf der Basis der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen erfolgte eine Potentialabschätzung hinsichtlich der potentiellen Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG. Es konnte dabei festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben keine Betroffenheit für zu schützende Tierarten zu erwarten ist. Durch Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden.

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ein Verlust von anthropogen beeinflussten Biotopen zu erwarten ist, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Der Kompensationsbedarf ist nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen realisierbar, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Bei der geplanten Kompensationsmaßnahme, die bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, handelt es sich um eine Sichtschutzpflanzung an der Sauenanlage in Katschow, an der sich der Vorhabenträger mit einem Anteil von 4.038 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten finanziell beteiligt.

Der Verlust eines gesetzlich geschützten Einzelbaumes ist im Geltungsbereich des Plangebietes kompensierbar. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

- An das Plangebiet grenzt mit westlicher Ausdehnung das EU- Vogel- schutzgebiet „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Dieses machte die Durchführung einer FFH- Vorprüfung erforderlich, die im Ergebnis zeigte, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes und der Erhaltungsziele zu erwarten sind und damit eine FFH- Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Pudagla wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- Landesplanerische Stellungnahmen vom 24.03.2010 und 20.05.2010
- des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 04.01.2010 und des Landkreises OVP, Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.03.2010 zu den Belangen der Denkmalpflege  
Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.
- des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 13.12.2010 zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes
- des Landkreises Ostvorpommern,
  - Amt für Planung und Wirtschaftsförderung vom 04.12.2010 und 08.12.2010 zu planungs- und verfahrensrechtlichen Belangen
  - Untere Naturschutzbehörde vom 12.03.2010 zu den naturschutzrechtlichen Belangen und
  - Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde vom 12.03.2010
  - Gesundheitsamt vom 17.03.2010
- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 14.12.2010 und
- 2 Schichtenverzeichnisse von Sondierungsbohrungen 03-2010

liegen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**vom 16.05.2011 bis zum 21.06.2011**

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07 während folgender Zeiten:

montags bis	mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 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 zur Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Pudagla 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.

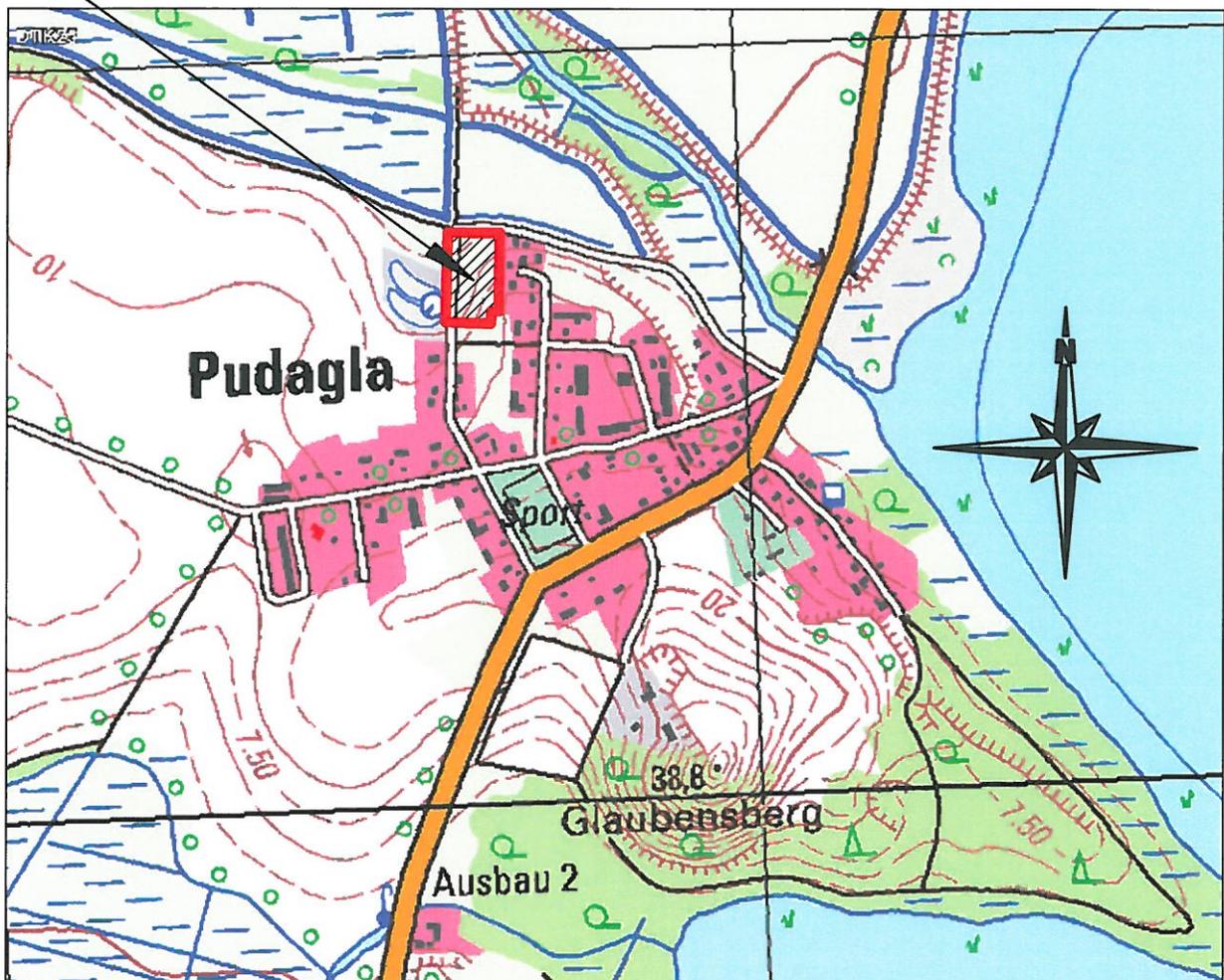
**3.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für das  
„Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“**



**ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000**

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 05.05.2011

