

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
über den Beschluss Nr. GVPu 0037/15 vom 11.05.2015  
zur Aufstellung 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“**

**1.**

Die Gemeindevertretung Pudagla hat in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2015 für folgende im beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt M. 1 : 5.000 gekennzeichneten Grundstücksflächen die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ in Verlängerung der Lindenstraße und westlich des Neubaublocks beschlossen:

Gemarkung	Pudagla
Flur	7
Flurstücke	72/1 teilweise, und 102 teilweise (Weg zum Achterwasser)
Flur	9
Flurstück	12/1 teilweise
Fläche	rd. 0,35 ha

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 und derzeit noch als Ackerflächen genutzt werden. Die Flurstücke sind Eigentum der Gemeinde Pudagla.

**2.**

**Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ ist seit 28.01.2009 rechtskräftig. Dieser beinhaltet die Ausweisung von 16 Grundstücken für den Bau von Einzelhäusern.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde das Gebiet erschlossen. Auf 9 Grundstücken wurden bereits Wohngebäude errichtet. Die anderen 7 Grundstücke sind bereits an Ansiedlungswillige verkauft.

Aufgrund der starken Nachfrage plant die Gemeinde eine Ergänzung des Baugebietes, um weitere 4 Grundstücke. Diese sollen im Anschluss an die beidseitig des Weges zum Achterwasser bereits entstandene Neubebauung ausgewiesen werden.

Die Gemeinde möchte mit Erstellung der Satzung ergänzend, 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. Dies wird durch die Festlegung der Traufhöhe und die zulässigen Dachneigungen näher bestimmt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Pudagla verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Lt. § 8 (4) BauGB „kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).“

Die aktuellen Planungsabsichten sehen lediglich die Ergänzung eines vorhandenen Baugebietes vor. Die zusätzlich einbezogenen Flächen und die ausgewiesenen Kapazitäten sind gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2 untergeordnet.

### 3.

Durch die Planung werden naturschutzrechtliche Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.  
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 werden im Rahmen der in das Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Das Plangebiet befindet sich in den Schutzgebietsausweisungen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Rahmen einer FFH- Vorprüfung ist zu klären, ob durch das Vorhaben maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes (Zielarten, Lebensräume) beeinträchtigt werden und ob eine FFH- Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.
- Durch die geplanten Bauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.  
Im Rahmen der Planaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand ist vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Flächen des Planergänzungsgebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen der Aufstellung der Planergänzung ist das Ausgliederungsverfahren durchzuführen.

### 4.

#### **Kostenübernahme**

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten werden durch die Gemeinde Pudagla vorverauslagt und bei der Veräußerung der Grundstücke auf den Kaufpreis umgelegt.

### 5.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen der Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

  
Zeplin

Bauamtsleiterin



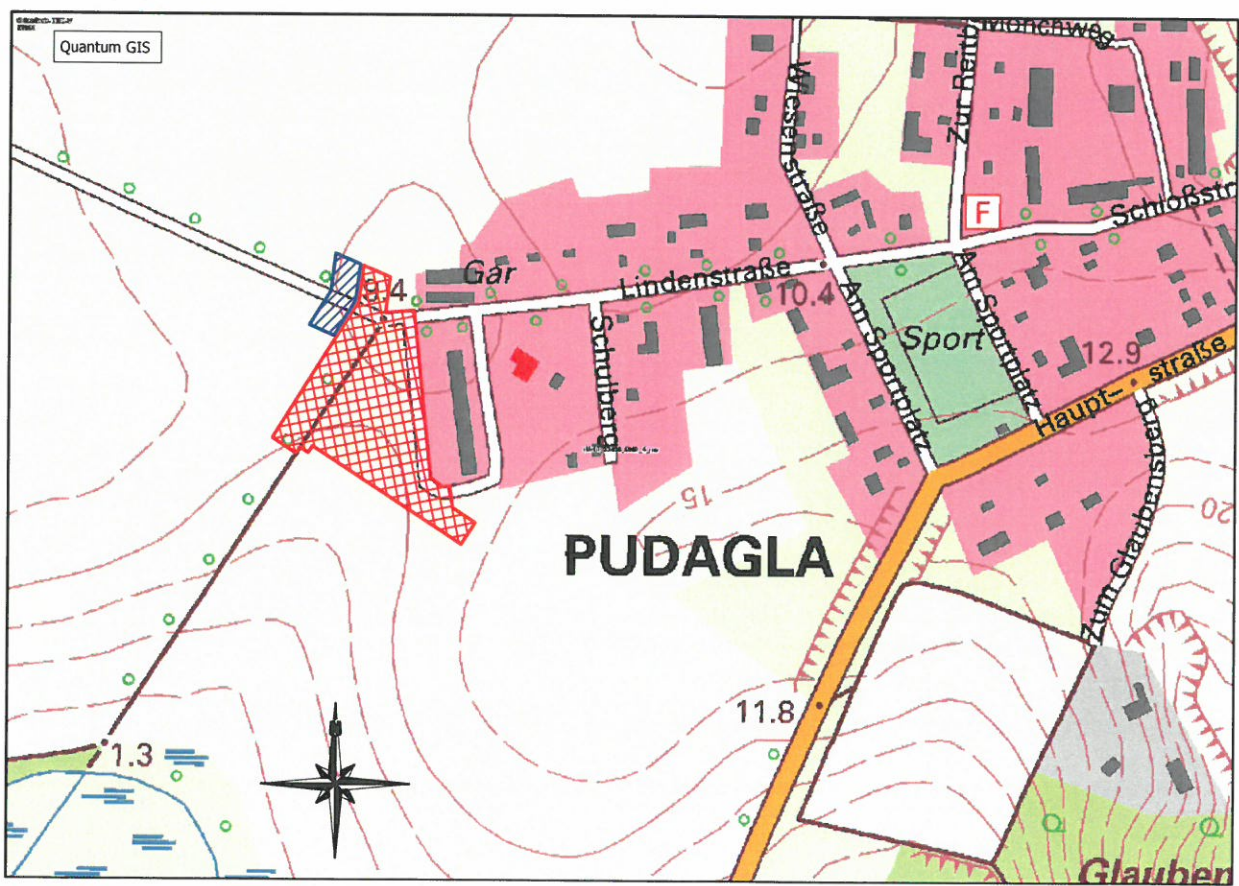
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 12.05.2015



 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