

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
über den Beschluss Nr. 0023/14 vom 06.11.2014
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1
„An der Steinwiese“ der Gemeinde Pudagla**

1.

Die Gemeindevertretung Benz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Steinwiese“ der Gemeinde Pudagla beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen der

Gemarkung	Pudagla
Flur	9
Flurstücke	58 teilw.; 61/8; 61/3; 61/10; 61/11 teilw.; 61/12; 61/13; 4/1 teilw.; 71 teilw.; 73
Fläche	10.845 m ²

Das Plangebiet wird im Norden durch Wald- und Röhrichtflächen, im Osten durch Ackerflächen und bewaldete Bereiche, im Westen durch Röhrichtflächen und das Achterwasser sowie im Süden durch Wald und Wiesenbereiche begrenzt.

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Auf den im Geltungsbereich benannten Flurstücken befinden sich bauliche Anlagen zur Ferienvermietung, zwei Bauwagen, ein Container, ein Abstellschuppen aus Metall und ein Pferdestall. Die meisten der baulichen Anlagen, vor allem die, die der Ferienvermietung dienen, genießen seit Jahrzehnten Bestandsschutz. Der Vorhabensträger hat die Ferienhäuser, die bereits vor der Wende entstanden sind, baulich erhalten, saniert und modernisiert und um bauliche Nebenanlagen ergänzt, die für den Betrieb der Ferienvermietung erforderlich sind. Die Stallungen dienen der Unterbringung eigener Pferde und werden den Gästen für die Unterstellung mitgebrachter Pferde zur Verfügung gestellt. Da sich die gesamte Anlage im Außenbereich befindet und in ihre Nutzung als Ferienhausanlage gemäß § 35 BauGB kein privilegiertes Bauvorhaben darstellt, beabsichtigt der Vorhabensträger mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtliche Sicherung der Gesamtanlage.

Für den Bereich, wasserseitig angrenzend an das Flurstück 61/3 und über dieses in Nord- und Südrichtung etwas hinausragend, hat die Gemeinde Pudagla in der Sitzung am 02.07.2011 beschlossen, die vorhandene Uferbefestigung zu erneuern, um so die angrenzenden Flächen vor Landabtrag zu schützen. Wichtig war der Gemeinde hierbei der Schutz des als Rad- und Gehweg genutzten öffentlichen Teils auf dem Flurstück 61/8, Flur 9, Gemarkung Pudagla. Die bisher aus hölzernen Palisaden bestehende Uferbefestigung war marode und brachte nach Auffassung der Gemeinde Pudagla nicht mehr den erforderlichen Schutz. Die Gemeinde hat es versäumt, für die Erneuerung der Uferbefestigung eine naturschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die ersatzweise neu errichtete Spundwand naturschutzrechtlich geprüft und genehmigt werden. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der naturschutzrechtlichen Genehmigung für die Fortführung der Uferschutzerneuerung in nördliche Richtung bis zum Wohnschiff geprüft und geregelt werden. Hier ist die vorhandene Uferbefestigung ebenfalls marode und muss ersetzt werden. Da sich dieser Bereich bislang außerhalb des gemeindlichen Territoriums befindet, dürfen die Flächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen werden. Es ist parallel zum Bauleitplanverfahren die Inkommunalisierung dieser Flächen zu beantragen.

3.

Durch die vorgesehenen Bauvorhaben werden öffentliche und private Belange berührt, die in die Planung einzustellen sind.

Hierzu gehören vorrangig:

- Der Nachweis der gesicherten Erschließung muss erbracht werden.
- Das Plangebiet ist aufgrund seiner Höhenlage hinsichtlich von Befindlichkeiten zum Grund- und Hochwasserschutz zu überprüfen.
- 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 Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und bedürfen somit der Ausgliederung aus dem Schutzgebiet.
- Durch die zu den bestehenden Ferienhäusern zusätzlich entstandene Bebauung und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt.
Bei der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Ausgenommen sind die Baumbestände der Waldflächen.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag 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 Plangebiet grenzt an Waldflächen. Die Belange des Waldgesetzes M-V und des Waldabstandserlasses M-V sind zu beachten.

4.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pudagla verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Hinsichtlich der Zulässigkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes vertritt die Gemeinde Pudagla die Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB gegeben sind.

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 entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).“

Im Rahmen der Planaufstellung werden die Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde Pudagla dargestellt.

5.

Kostenübernahme

Die Gemeinde stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 entstehenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabensträger Herrn Fred Fischer, Schloßstraße 1, 17429 Pudagla zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Pudagla und dem Vorhabensträger detailliert für Planung, Erschließung und Bebauung festgeschrieben.

6.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.


Zeplin

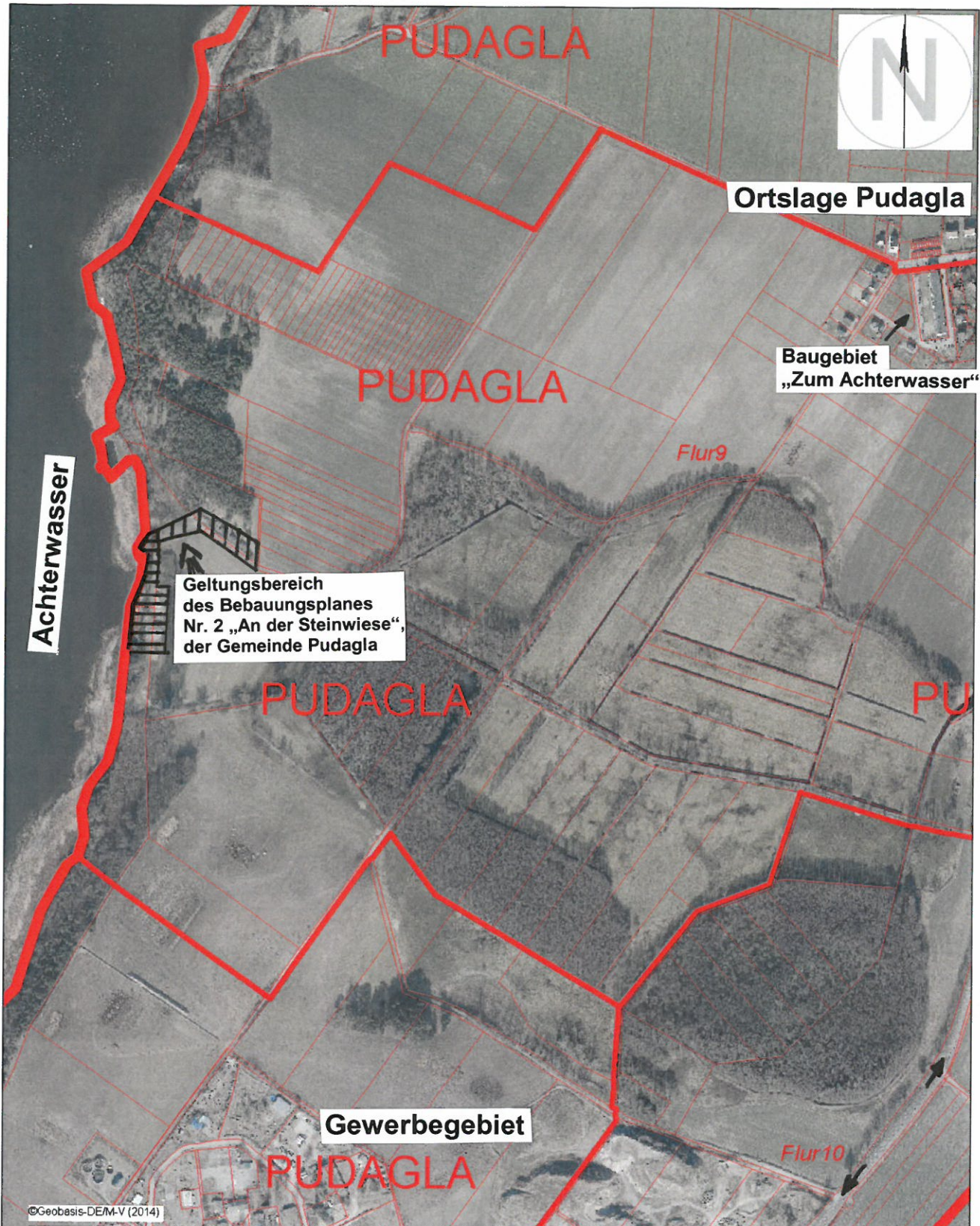
Amtsleiterin Bauamt



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 09.12.2014





Übersichtsplan B-Plan Nr. 1 "An der Steinwiese" der Gemeinde Pudagla		Datum: 29.09.2014 Maßstab: 1:7500
<i>Flur 9 - Gemarkung Pudagla</i>		
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
		Höhensystem: DHHN92 (NHN)