

1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Paske der Stadt Usedom



Begründung

ENTWURF

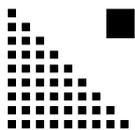
06/2022

Stadt Usedom
Der Bürgermeister

c/o
Amt Usedom Süd
Markt 7

17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung	Seite 4
2.	Rechtliche Grundlagen	Seite 5
3.	Geltungsbereich	Seite 6
4.	Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	Seite 7
5.	Bestandssituation	Seite 8
6.	Städtebauliche Festsetzungen	Seite 9
7.	Erschließung	Seite 10
8.	Belange des Natur- und Umweltschutzes	Seite 10
9.	Belange des Denkmalschutzes	Seite 12

1. Anlass und Zielstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Paske der Stadt Usedom

Anlass für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung ist der Antrag eines Usedomer Einwohners zur Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden. Die betroffene Fläche befindet sich im Eigentum des Antragstellers.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Usedom als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet liegt allerdings außerhalb der zurzeit rechtskräftigen Klarstellungssatzung und damit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung des Bauvorhabens ist daher zunächst eine Ergänzung der Klarstellungssatzung erforderlich.

Die vorliegende Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB dient der rechtseindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Stadt kann – in beschränktem Umfang – Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnen, so dass sich dann die Zulassung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB richtet.

Die Stadt Usedom befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung bereits erschlossenen Flächen (Straße und Versorgungsleitungen im Pasker Weg) innerhalb der Ortslage sinnvolle und ortsverträglich genutzt werden und die Einwohnerzahlen stabilisiert werden können.

Der Vorhabensträger möchte auf dem Grundstück Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser mit insgesamt 6-8 Wohneinheiten errichten. Damit wird auf konkrete Nachfragen von Wohnungssuchenden aus dem Usedomer Stadtgebiet reagiert. Ein Teil der Wohnungen ist für den Eigenbedarf vorgesehen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Usedom verfügt über eine seit 2007 rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Paske der Stadt Usedom.

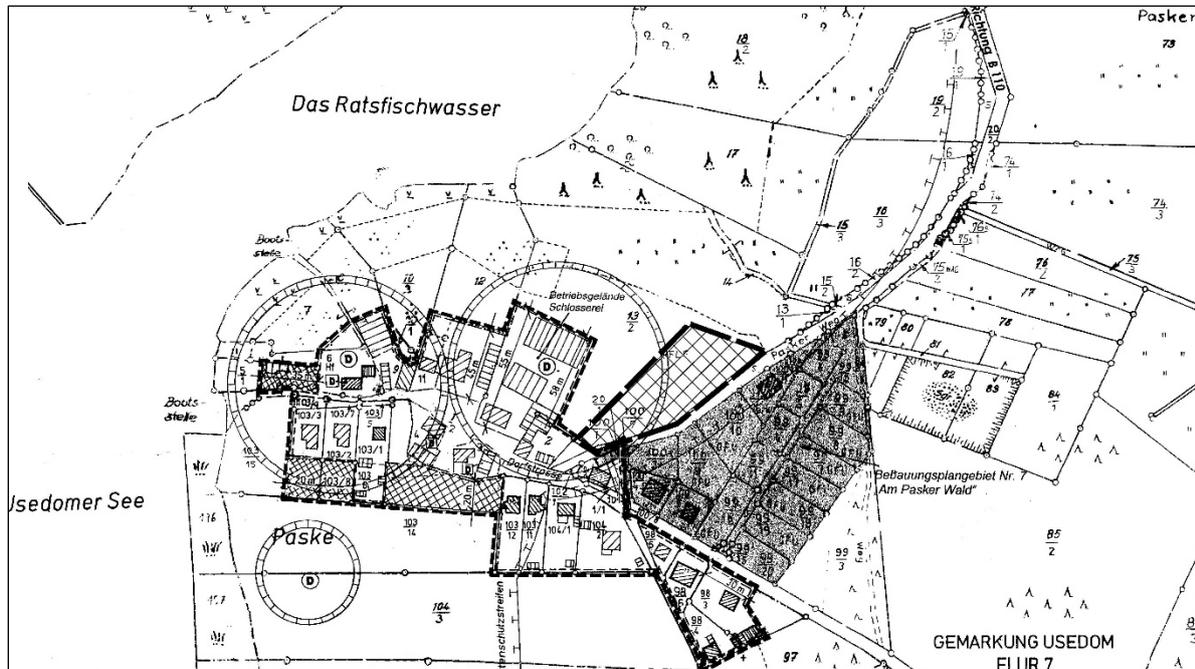


Abb. 1 Ausschnitt aus der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Paske der Stadt Usedom mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung (schraffierte Fläche)

Die Stadt Usedom hat die Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Paske der Stadt Usedom am 02.03.2022 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Satzung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

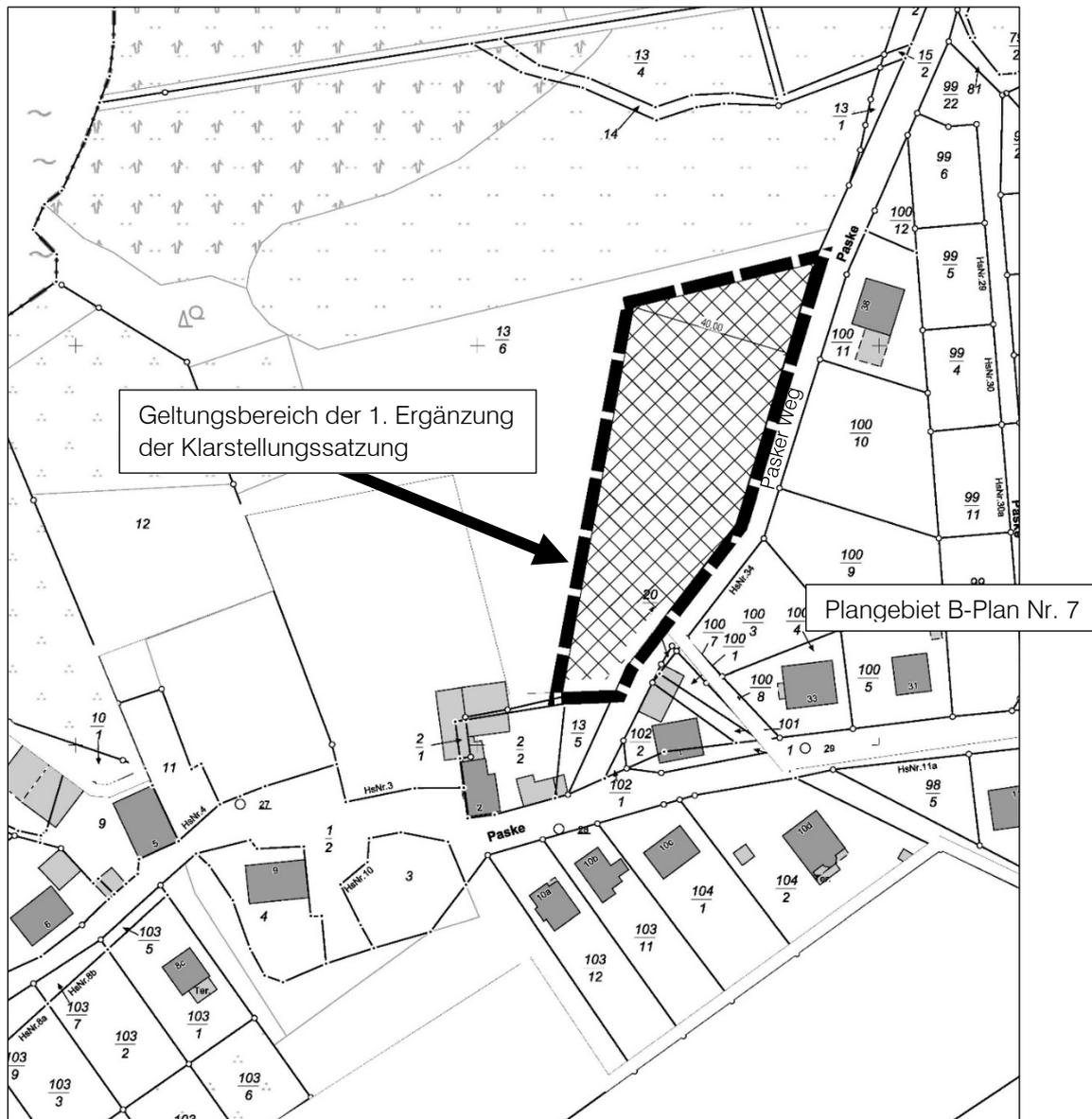


Abb. 2 Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Paske, gegenüber der Stadt Usedom am Usedomer See und ist mit dieser durch eine Fussgängerbrücke verbunden.

Das Plangebiet schließt im Südosten an den Geltungsbereich der ursprünglichen Fassung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Paske der Stadt Usedom an und wird im Nordwesten von einer Gehölzreihe begrenzt. Südöstlich wird das Gebiet durch den Pasker Weg begrenzt, der in nördliche Richtung in die Stadt Usedom führt. Auf der dem Plangebiet gegenüber

liegenden Straßenseite befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pasker Weg“ (B-Plan Nr. 7).

Bei dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstückes 13/6 der Flur 7 Gemarkung Usedom mit einer Flächengröße von ca. 3.300 m².

Die Tiefe des Plangebietes beträgt im Nördlichen Bereich von der Straße aus gemessen ca. 40,00 m und im südlichen Bereich 30 m (siehe Abb. 2) .

4. Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB liegen vor:

1. Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die städtebauliche Entwicklung dient der Verdichtung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
2. Die vorliegende 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturschutzgebieten von nationaler oder internationaler Bedeutung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.



Abb. 3 Luftbild Paske mit Darstellung des Plangebietes

5. Bestandssituation

Der Ortsteil Paske ist geprägt durch dörfliche Bebauungsstrukturen mit vorwiegend eingeschossigen Einzelhäusern für die Wohnnutzung. Die Wohnhäuser sind abwechselnd trauf- und giebelständig entlang der Straßen angeordnet. Ein eigentlicher Ortskern ist nicht zu erkennen.

Östlich gegenüber dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung liegt das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Pasker Wald“. Insgesamt sind hier 18 Wohngebäude geplant. Zur Zeit sind noch 2 Parzellen unbebaut.

Baulücken bzw. Flächenreserven für eine Wohnbebauung an anderer Stelle sind in der Ortslage nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Antragstellers. Der Antragsteller betreibt auf einem Teil des Grundstückes (östlich außerhalb des Plangebietes) eine Bauschlosserei mit Werkstatt, Lagerhalle und Lagerflächen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von einer Baumreihe begrenzt, die als Ausgleichsmaßnahme für den Neubau der Werkstatt angepflanzt wurde. Entlang des Pasker Weges verläuft als

Grundstückseinfriedung eine Zierpflanzenhecke. Weiterer Gehölz- oder Baumbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit als Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge und Geräte genutzt.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 (5) BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 (6) BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Von diesen Möglichkeiten soll in dem für die Ergänzungsflächen konkret erforderlichen Umfang Gebrauch gemacht werden. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Analogie zur bestehenden rechtskräftigen Satzung.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16(4) und 20 (1) BauNVO) und Bauweise

1. Auf den Ergänzungsflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser für eine Wohnnutzung sowie die dazugehörigen Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.
2. Hauptgebäude dürfen nur in 1. Reihe zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Mit der vorliegende Klarstellungssatzung werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser Regelung und in Verbindung der Festsetzungen Nrn. 1 und 2. kann die Gemeinde sicherstellen, dass sich die geplante Bebauung in Art der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück in das Ortsbild einfügt.

7. Erschließung

Der Ortsteil Paske ist nicht an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung der Haushalte erfolgt dezentral.

Die Trinkwasserversorgung und die Elektroversorgung sind sichergestellt über das öffentliche Leitungsnetz.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig erschlossen durch den Pasker Weg.

8. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort unmittelbar an. Die natürliche Abgrenzung zum Außenbereich wird durch die Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze gebildet. Das Plangebiet ist bereits vorgeprägt durch eine intensive Nutzung als Lager- und Abstellfläche.

Die Stadt Usedom befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Paske erfolgt und Wohnraum für den Eigenbedarf im Ort geschaffen wird. Andere geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten (verfügbare Brachflächen, Gebäudeleerstand o.ä.) sind im bestehenden Innenbereich nicht vorhanden.

Die Einbeziehung des Plangebietes in den Innenbereich dient der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes und damit der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme über den jetzigen Siedlungsbereich heraus. Vorhandene Erschließungsanlagen (Straße, öffentliche Versorgungsleitungen) liegen an und werden effizient genutzt. Damit werden die Vorgaben eines sparsamen und schonenen Umgangs mit Grund und Bodens berücksichtigt. Als Ausgleich für die Versiegelung von Grund und Boden durch das Bauvorhaben sind Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die gleichfalls dem Klimaschutz dienen.

Der Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zum Schutz dieser Baumreihe sind Einwirkungen, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können (z.B. durch eine oberirdische Bebauung oder durch Abgraben, Ausschachten, Aufschütten) verboten. Der Schutzabstand umfasst die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich allseits 1,50 m. Hierzu wurde die Festsetzung Nr. 2.2 getroffen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Ergänzungsfläche bietet aufgrund ihrer Lage an der Straße, neben einem Gewerbebetrieb und der damit verbundenen intensiven Nutzung des Grundstücks als Lager- und Abstellfläche für artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten keine geeigneten Habitatstrukturen.

Ein Vorkommen von wenig störanfälligen, siedlungstoleranten Vogelarten kann jedoch z.B. in der straßenbegleitenden Gehölzreihe nicht mit hundertprozentiger Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind ggf. erforderliche Maßnahmen zur Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutsaison von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 1. März bis 15. September, nur vorzunehmen, wenn nachweislich keine Vogelnester und Gelege betroffen sind.

Die Baufeldvorbereitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit einem zeitlichen Vorlauf von drei Wochen anzuzeigen, damit diese den Sachstand vor Ort prüfen kann.

Es wird folgender Hinweis gegeben, der in die Planzeichnung aufgenommen wird:

Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vor. Die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist abzuhandeln.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Lager-/Abstellfläche genutzt.

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten:

- Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die geplante Wohnbebauung, einschließlich Nebengelassen, Zufahrten, Terrassen, etc.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Analogie zur bestehenden rechtskräftigen Satzung.

Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen (Nr. 2.1.):

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf dem betreffenden Grundstück ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m ²	Strauchpflanzung	(Sträucher, 60-100 cm, 2x verpflanzt) und
1 St.	Baum	(Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstücks sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

9. Belange der Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)

Im Bereich des Vorhabens sind nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu der Ursprungsfassung Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden können.

Die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale ist in der Ursprungsfassung in der Planzeichnung dargestellt und betrifft auch Teile des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung.

Im Textteil wurden dazu folgende Hinweisen zur Bodendenkmalpflege übernommen:

1.

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt, deren flächige Ausdehnung gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wurde.

Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V}. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig

vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

3.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gern. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gern. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gern. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.