

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage

GVSt-0361/22

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 13.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ der Stadt Usedom zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat am 06.07.2022 in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit geprüft und den Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Gemeinde wird um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ in der Stadt Usedom gebeten.

Anlage/n

1	Begründung 8 Aen BP 1 Usedom_22-06-2022 (öffentlich)
2	B-Plan_2022-06-22 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom	7						

**-VORENTWURF-
BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
„SIEDLUNG AM HAIN“ DER STADT USEDOM**

Auftraggeber: Amt Usedom-Süd
Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge

Juliane Motz
(B.Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 VORENTWURF

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom

0 Vorbemerkungen

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1

2.3 Flächennutzungsplan

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

4.2 Nutzung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

5.2 Baukonzept

5.3 Verkehrserschließung

5.4 Ver- und Entsorgung

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6 Sonstige Belange

5.7 Flächenbilanz

TEIL 2 Unterlage zur Abstimmung des Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.2 Darstellung des Vorhabens

1.3 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom

1.4 Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

2.6 Planungsverzicht

2.7 Vorschläge zur Angrenzung der Untersuchungsräume

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Anlage 1 Biotoptypenplan

TEIL 1 - VORENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „SIEDLUNG AM HAIN“ DER STADT USEDOM

0 Vorbemerkungen

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom.

Die Angaben in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sowie in den bereits vorgenommenen Änderungsverfahren sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Änderungsbereich der 8. Änderung betreffen, weiterhin maßgebend und zu beachten.

1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wird auf der Grundlage folgender Vorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790,794).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wurde am 20.07.2016 in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Usedom gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist derzeit als Mischgebiet (MI) und teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. beabsichtigen auf ihrem Grundstück Flurstück 61/4, Flur 7, Gemarkung Usedom die Errichtung eines größeren Unterstandes, um die bereits vorhandenen Ausstellungsstücke optimaler und geschützter unterzubringen und um weitere Ausstellungsstücke aus der Regio GmbH Mölschow übernehmen zu können. Weiterhin soll die planungsrechtliche Sicherung für das Werbeschild und den Kassencontainer erfolgen.

Mit dem Entschluss der Stadt Usedom, das Flurstück 61/4, Flur 7, Gemarkung Usedom an die Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. zu veräußern, hat die Stadt Usedom Ihre Planungsabsicht hinsichtlich des Ausbaus des Knotenpunktes an der Stolper Straße aufgegeben. Eine Erschließung des Baugebietes von der Bundesstraße B 110/Stolper Straße ist damit nicht mehr möglich, muss also ausschließlich über die Straße „Am Hain“, Flurstück 55/20, Flur 7, Gemarkung Usedom erfolgen.

Mit der Entscheidung für einen Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes 148/4, Flur 7, Gemarkung Usedom würde die innere Erschließung für das Baugebiet ohne die Schaffung einer Wendemöglichkeit nicht gesichert sein. Deshalb müssen die Verkehrs- und Wohnflächen in den Allgemeinen Wohnbereichen (WA) neu strukturiert werden. Die ausgewiesene Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechzehn Einzelhäusern für eine dauerhafte Wohnnutzung zu schaffen. Die zukünftigen Baugrundstücke sollen eine Größe von circa 600 - 800 m² haben. In dem Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig. Diese Wohneinheiten dienen ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum in der Stadt Usedom.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Festsetzungen im jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 orientieren und im Wesentlichen beibehalten werden.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom vorzunehmen.

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Stadt Usedom gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden

- Schaffung von Baurecht für die geplanten sechzehn Einzelhäuser für Dauerwohnen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Gebäudeerweiterung eines ortsansässigen Vereins und
- Neustrukturierung der Erschließung

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege benannt.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom erforderlich.

Mit dem geplanten Konzept sollen eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erfolgen.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Scopingunterlage (Teil 2 der Begründung).

2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird vorgenommen.

Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet und gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden beibehalten.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechzehn Einzelhäusern sowie für die Gebäudeerweiterung eines ortsansässigen Vereins geschaffen werden.

Für die geplanten baulichen Maßnahmen werden neue Baufelder ausgewiesen.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird der bestehende Nutzungskatalog entsprechend dem Bedarf nach Bauland für Einfamilienhäuser angepasst. Die Nutzungen gemäß BauNVO als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet werden beibehalten.

Weiterhin sind einige Änderungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) vorgesehen. Diese Änderungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gültig sein. Nachstehend sind die geplanten Anpassungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen aufgelistet:

Art der baulichen Nutzung

Zusätzlich zu den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird ein weiteres Allgemeines Wohngebiet WA 11 ausgewiesen.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete – WA – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das Errichten und Betreiben von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen ist nicht gestattet.

Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI 3) erfolgt eine Anhebung der Grundflächenzahl von 0,30 auf 0,55. Durch die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Versiegelung der Grundstücksflächen in einem höheren Maß als bisher ermöglicht. Die Anhebung der Grundflächenzahl ist in erster Linie durch die Anpassung an die bestehende Nutzung und die Ausweisung eines Baufeldes für die Errichtung eines größeren Unterstandes für die Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. begründet.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 3, WA 4 und WA 11) erfolgt ebenfalls eine Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,40. Auch hier wird die Versiegelung der Grundstücksflächen in einem höheren Maß als bisher ermöglicht. Sie begründet sich durch die Ausweisung vergleichsweise großer Grundstücke mit bis zu 800 m².

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse dürfen nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind ausschließlich als Einzelbauten zu errichten.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist erlaubt.

Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig.

Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna

Notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen ist auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtungen) zu beschränken und die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen ist vorzunehmen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
< 150 cm - 250 cm	2 Stück
< 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmege-
nehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald
erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben und Sachen von bedeu-
tendem Wert unterliegen keiner Genehmigungspflicht und damit keiner Kompensationsverpflich-
tung.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Straßenbäume (parallel zur Fahrbahn)
in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Chinesische Wildbirnen (*Pyrus calleryana* `Chantic-
leer`) in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 -
18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqua-
lität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zur Gewährleistung der Grundstückszufahr-
ten verschoben werden.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschul-
pflanzen“, herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut
muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu
unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind
nicht zulässig.

Dächer

Im Plangebiet sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Pultdächer, Flachdächer
und Zeldächer zulässig.

Es sind nur Dächer mit 0° bis 49° Dachneigung zugelassen.

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet sowie Kunstrohr für die Dach-
eindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blech sind für das Hauptgebäude nicht zulässig.

Fassade

Außenwandgestaltungen als Holzbohlenfassaden sind unzulässig.

Einfriedungen

Für die Einfriedung privater Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blick-
durchlässige Holzzäune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzäune und Hecken bis zu einer

Höhe von 1,50 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für die straßenabgewandten Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom erforderlich.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Usedom verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und der 1. und 2. Ergänzung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche nach § 1 BauNVO ausgewiesen.

Die festgesetzte Nutzung wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom beibehalten. Lediglich das Flurstück 61/4, Flur 7 der Gemarkung Usedom ist als Mischgebiet ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das Grundstück der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V..

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ist das oben genannte Flurstück als Mischgebiet ausgewiesen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Usedom wird zum Großteil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde. Die vorliegende Planung entspricht zum Großteil den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom ausgewiesenen städtebaulichen Zielsetzungen.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Usedom. Die Stadt Usedom liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern auf der Insel Usedom, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 grenzt im Norden an die Bundesstraße B 110 und die Stolper Straße, im Osten an vorhandene Bebauung des Plangebietes vom Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 1, im Süden an das Pasker Moor und im Westen an vorhandene Bebauung und an eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche.

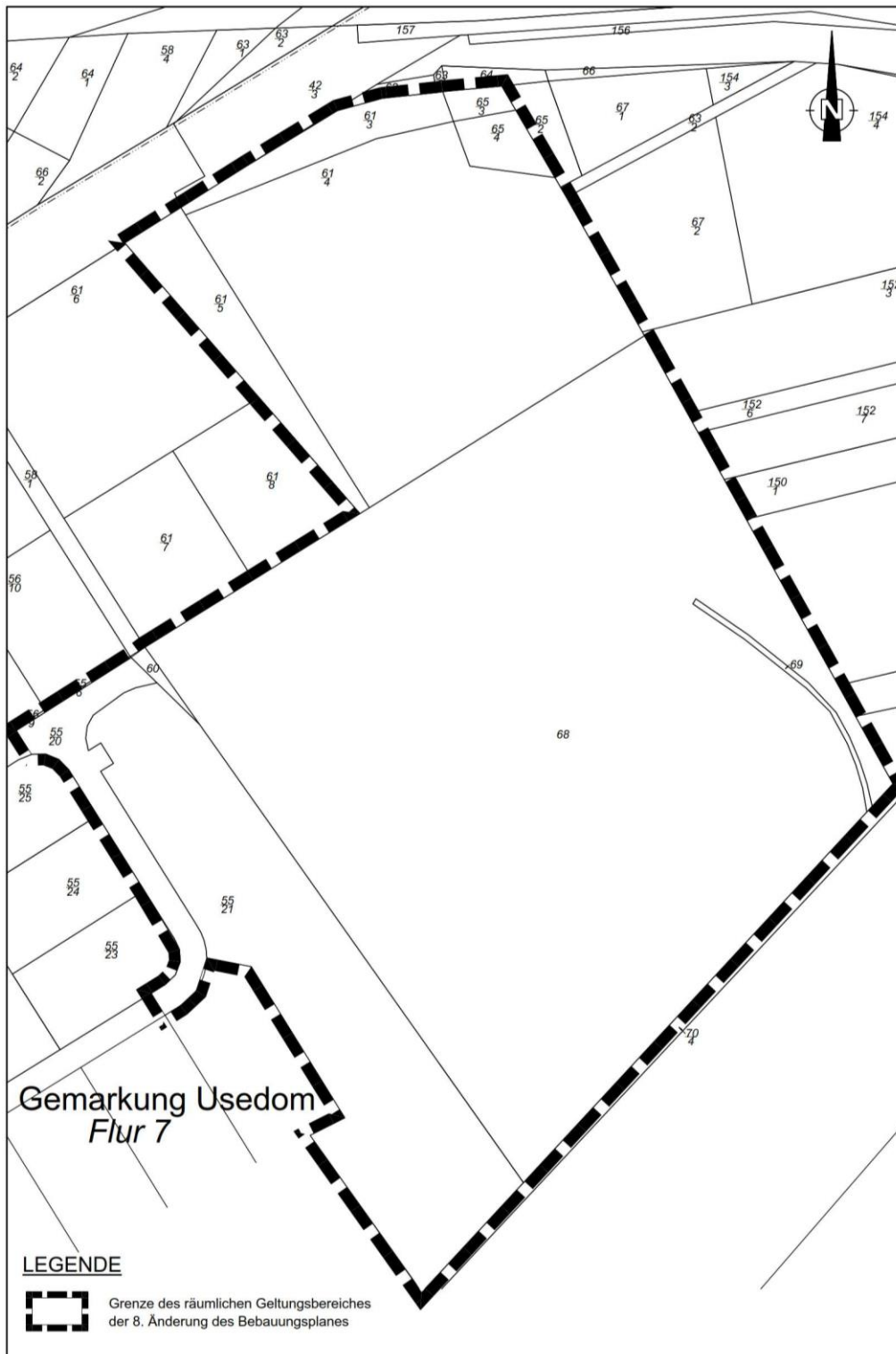
Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68 und 69, Flur 7 der Gemarkung Usedom.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von 27.912 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Der Bereich, in dem sich der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. befindet, ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Die restliche Fläche im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zählt zum allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Der Teilbereich des Mischgebietes ist 4.805 m² groß. Das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebietes umfasst 17.129 m² Fläche.

Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald befindet sich die Stadt Usedom. Die Stadt Usedom liegt im südlichen Teil der Insel Usedom direkt am Usedomer See, der mit dem Stettiner Haff verbunden ist. Die Umgebungsbebauung des Wohngebietes „Am Hain“ besteht aus Einzelhäusern und Gewerbestandorten.

Die Stadt Usedom wird über die Bundesstraße B 110 erschlossen.

Die Stadt Usedom wird durch das Amt Usedom-Süd verwaltet, welches sich ebenfalls in der Stadt Usedom befindet.

Die Hansestadt Anklam ist ca. 24 km entfernt. Eine Anschlussstelle an die Ostseeautobahn A 20 ist in ca. 50 km Entfernung vorhanden.

4.2 Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V..

Der festgesetzte Spielplatz in der Planzeichnung (Teil A) der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits angelegt und bleibt bestehen.

Die in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom anzupassenden Baufelder WA 3, WA 4 und WA 11 sind zurzeit unbebaut. Es befindet sich dort eine Grünfläche sowie eine Ablagerungsfläche für Sand.

Die freien unbebauten Flächen befinden sich im zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Henstedt-Ulzburg-Ring. Dieser wird erweitert, um die Erschließung der geplanten sechzehn Wohngebäude zu sichern.

Der Henstedt-Ulzburg-Ring schließt an die Straße „Pasker Weg“ an, welche direkt an die Bundesstraße B 110 angebunden ist. Somit ist die Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben.

■ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers.

Die Wasserver- und -entsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

■ Regenwasserentsorgung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert schadlos gegen Dritte im Geltungsbereich.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die vorhandenen Anlagen des örtlichen Energieversorgers vorgenommen.

■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

■ **Telekommunikation**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVObI. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVObI. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland sowie zur Landschaftseinheit Land am Kleinen Haff.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wird im Norden derzeit zum einen als Mischgebiet, durch den Verein Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. genutzt und zum anderen im Südwesten als Grünfläche sowie im Südosten als Ablagefläche für beispielsweise Sand.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit sechzehn Einfamilienhäusern und einer Erweiterung des ortsansässigen Vereins werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung mit an die vorhandene Bebauung der Stadt Usedom anpasst. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Naturpark „Insel Usedom“.

Durch das Vorhaben werden sich keine Konflikte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der vorhandene Standort im Plangeltungsbereich der Stadt Usedom soll weiter ausgebaut und entwickelt werden.

Für das Plangebiet der Satzung der Stadt Usedom über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Arten der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO beibehalten.

In dem ausgewiesenen Mischgebiet befindet sich bereits der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V.. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines größeren Unterstandes geschaffen werden.

Die Entwicklung der zurückliegenden Jahre hat gezeigt, dass der Bedarf an Mehrfamilienhäusern nicht mehr in dem Maße, wie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 prognostiziert, besteht.

Die unbebauten freien Bereiche, die derzeit für Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden, sollen in Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern umgewandelt werden.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sollen die bisher unbebauten Bereiche planungsrechtlich für den Bau von kleinteiligen Wohngebäuden vorbereitet werden.

Durch die vorgesehene lockere Bebauung wird ein harmonisches Einfügen der Wohngebäude in die nähere Umgebung gewährleistet.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine Verdichtung in der Stadt Usedom vorgenommen. Gleichzeitig erfolgen eine Festigung und Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur.

5.2 Bebauungskonzept

• Bebauung

Die Grundlage für das Bebauungskonzept bildet die Satzung der Stadt Usedom über den Bebauungsplan Nr. 1.

Das bereits ausgewiesene Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 BauNVO wird beibehalten. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich genutzter Flächen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dienen die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Die zugelassenen Nutzungen entsprechen dem Charakter des allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete – WA – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4

Abs. 3 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das Errichten und Betreiben von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist nicht gestattet.

Für die geplante Bebauung werden Baufelder mittels Baugrenzen ausgewiesen

In den ausgewiesenen Baufeldern auf den zukünftigen Grundstücken ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten und gewünschter Terrassenausbildungen zu realisieren.

Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten. Damit wird die kleinteilige und aufgelockerte Bebauung der Stadt Usedom unterstützt und fortgeführt.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt in dem Mischgebiet MI 3 0,80 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 11 0,40. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Die Gebäude können maximal mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, dass jedoch kein Vollgeschoss sein darf, errichtet werden. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist gestattet, eine Überschreitung ist nicht gestattet.

Die Gebäude sind ausschließlich als Einzelbauten zu errichten.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

In dem Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig.

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten Wohnbebauung in der Siedlung „Am Hain“ umgesetzt.

Die vorgesehenen Änderungen sollen für alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom gültig sein.

• **Örtliche Bauvorschriften**

Im Plangebiet sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Pultdächer, Flachdächer und Zeltdächer zulässig.

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 49° zugelassen.

Nebengebäude haben sich in Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Außenwände den Hauptgebäuden anzupassen.

Reflektierende Materialien und eine weiche Bedachung aus Reet sowie Kunstrohr für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blech sind für das Hauptgebäude nicht zulässig.

Außenwandgestaltungen als Holzbohlenfassaden sind unzulässig.

Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder als konstruktives Fachwerk zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Drittel der Gesamtfassadenfläche können mit Holz oder Blech gestaltet werden. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

Für die Einfriedung privater Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind blickdurchlässige Holzzäune, bepflanzte Feldsteinmauern, Metallgitterzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, zulässig. Die Hecken dürfen für Grundstückszufahrten und -zugänge unterbrochen werden.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für die straßenabgewandten Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung sind bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung vorgenommen worden.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist über den Henstedt-Ulzburg-Ring an das innerörtliche Straßennetz sowie an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Der Henstedt-Ulzburg-Ring muss weitergeführt werden, um eine Erschließung aller Baufelder in dem Geltungsbereich zu gewährleisten.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Auftraggebererlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Punkt 4.3 wurden bereits einige Aussagen zur Ver- und Entsorgung getroffen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

■ **Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Insel Usedom.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung muss sichergestellt werden.

■ **Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

■ **Löschwasserversorgung**

Der erforderliche Löschwasserbedarf wurde für die geplante Neubebauung mit 98 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Es wird um Angaben der Freiwilligen Feuerwehr gebeten, ob die Löschwasserversorgung gesichert ist.

■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

• **Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
< 150 cm - 250 cm	2 Stück
< 250 cm	3 Stück

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt, DB, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib, Leben und Sachen von bedeutendem Wert unterliegen keiner Genehmigungspflicht und damit keiner Kompensationsverpflichtung.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Straßenbäume (parallel zur Fahrbahn) in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Chinesische Wildbirnen (*Pyrus calleryana* `Chantic leer`) in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zur Gewährleistung der Grundstückszufahrten verschoben werden.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraßen sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

• **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Notwendige Gehölzrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen ist auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtungen) zu beschränken und die Verwendung von insekten- bzw. fledermausfreundlichen Lichtquellen ist vorzunehmen.

5.6 Sonstige Belange

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom werden weitere planrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Hinweise erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Plangebiet Bodenfunde möglich.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

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

rend der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigespflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen Landkreises Ostvorpommern bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseite des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29). Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Weiterhin sind die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Gemäß den Zielsetzungen und Grundsätzen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesboden-

schutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubeziehen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Abfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über den Verbleib des Bodens zu informieren.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Auflagen:

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 BImSchG.

Insbesondere sind die Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Die Bestimmungen der Ersten- bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie die Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) sind einzuhalten.

Hinweise:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der genannten Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Insbesondere hinsichtlich bei der Planung haustechnischer Anlagen (z. B. Wärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Gemäß §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung Usedom Nummer MV-WSG-2149-03 (Beschluss vom 12.07.1974). Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im oben genannten Regelwerk nachzulesen.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hoch- und Tiefbau**

Die im Geltungsbereich der Planungsanzeige der Stadt Usedom ausgewiesenen zu bebauenden Flächen bzw. Stichstraßen mit Anbindung an die Kreisstraße K 44 VG sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald detailliert anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen einzureichen.

Erst nach Prüfung der Unterlagen wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entschieden, welche Anbindungen möglich sind bzw. genehmigt werden. Es erfolgt dann zum gegebenen Zeitpunkt eine gesonderte Stellungnahme des Sachgebietes Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, gegebenenfalls Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Der Träger der Straßenbaulast der Kreisstraße VG 44 muss dem Vorhaben zustimmen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz muss in die Planung miteinbezogen werden.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	27.912	100 %
Mischgebiet	7.565	27,10 %
ausgewiesenes Baufeld		
MI 3	1.049	3,76 %
verbleibende Fläche außerhalb des Baufeldes	6.516	23,34 %
allgemeines Wohngebiet	11.574	41,47 %
ausgewiesenes Baufeld		
WA 3	2.660	9,53 %
WA 4	1.400	5,02 %
WA 11	1.330	4,76 %
verbleibende Fläche außerhalb der Baufelder	6.184	22,16 %
Verkehrsflächen	3.923	14,05 %
Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung		
verkehrsberuhigter Bereich	2.724	9,76 %
private Parkfläche	771	2,76 %
Parkplatz und Fußgängerbereich	428	1,53 %
Grünflächen	4.850	17,38 %
Grünfläche	4.850	17,38 %

TEIL 2 - UNTERLAGE ZUR ABSTIMMUNG DES UNTERSUCHUNGSUMFANGES UND DES DETAILLIERUNGSGRADES DER UMWELTPRÜFUNG gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wird zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt werden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362
- Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hain“ der Stadt Usedom wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom wurde am 20.07.2016 in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Usedom gefasst.

Mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom sollen die Voraussetzungen für eine gezielte städtebauliche Entwicklung in der Stadt Usedom gewährleistet werden.

Als Planungsziele werden:

- Schaffung von Baurecht für die geplanten sechzehn Einzelhäuser für Dauerwohnen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Gebäudeerweiterung eines ortsansässigen Vereins und
- Neustrukturierung der Erschließung

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege benannt.

1.3 Aufstellung 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ der Stadt Usedom

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist derzeit als Mischgebiet (MI) und teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. beabsichtigen auf ihrem Grundstück Flurstück 61/4, Flur 7, Gemarkung Usedom die Errichtung eines größeren Unterstandes, um die bereits vorhandenen Ausstellungsstücke optimaler und geschützter unterzubringen und um weitere Ausstellungsstücke aus der Regio GmbH Mölschow übernehmen zu können. Weiterhin soll die planungsrechtliche Sicherung für das Werbeschild und den Kassencontainer erfolgen.

Mit dem Entschluss der Stadt Usedom, das Flurstück 61/4, Flur 7, Gemarkung Usedom an die Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. zu veräußern, hat die Stadt Usedom Ihre Planungsabsicht hinsichtlich des Ausbaus des Knotenpunktes an der Stolper Straße aufgegeben. Eine Erschließung des Baugebietes von der Bundesstraße B 110/Stolper Straße ist damit nicht mehr möglich, muss also ausschließlich über die Straße „Am Hain“, Flurstück 55/20, Flur 7, Gemarkung Usedom erfolgen.

Mit der Entscheidung für einen Verkauf einer Teilfläche des Flurstückes 148/4, Flur 7, Gemarkung Usedom würde die innere Erschließung für das Baugebiet ohne die Schaffung einer Wendemöglichkeit nicht gesichert sein. Deshalb müssen die Verkehrs- und Wohnflächen in den Allgemeinen Wohnbereichen (WA) neu strukturiert werden. Die ausgewiesene Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechzehn Einzelhäusern für eine dauerhafte Wohnnutzung zu schaffen. Die zukünftigen Baugrundstücke sollen eine Größe von circa 600 - 800 m² haben. In dem Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig. Diese Wohneinheiten dienen ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs an Wohnraum in der Stadt Usedom.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Festsetzungen im jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 orientieren und im Wesentlichen beibehalten werden.

Um die geplanten Maßnahmen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom vorzunehmen.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68 und 69, Flur 7 der Gemarkung Usedom.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat eine Größe von 27.912 m².

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - sowie dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V - ergeben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V..

Der festgesetzte Spielplatz in der Planzeichnung (Teil A) der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist bereits angelegt und bleibt bestehen.

Die in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom anzupassenden Baufelder WA 3, WA 4 und WA 11 sind zurzeit unbebaut.

Die freien unbebauten Flächen befinden sich im zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Usedom bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 - 5 m/s.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum liegt geomorphologisch im „Ostseeküstengebiet“.

Der Untersuchungsraum befindet sich südwestlich der Stauchendmoränenzüge der Nordrügener-Ostusedomer Staffel des Mecklenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit.

Weite Bereiche sind neben Bildungen der Grundmoräne auch von Bildungen der Satzendmoränen mit Sandern geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch wechseleiszeitliche Bodenbildungen gekennzeichnet, wobei neben Geschiebemergelböden auch Sande auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet ist oberflächennah durch holozäne Bodenbildungen geprägt.

Infolge der anthropogenen Nutzung des Plangebietes (Bebauung, Geländeauffüllungen) sind die organischen Bodenschichten durch Auffüllungen überschüttet.

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft sowie zur Landschaftseinheit Insel Usedom.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um aufgelassene Ackerflächen.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Wasserschutzzone III.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform angrenzend an den Planbereich wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten genannt.

• Pflanzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich des Bebauungsplanes vorhanden:

2.6.5 Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

Straßenbegleitend ist eine Baumreihe vorhanden.

2.7.1/2.7.2 Älterer Einzelbaum/Jüngerer Einzelbaum

Der im Plangebiet vorkommende Einzelbaumbestand wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern wie Baumart, Stammdurchmesser und Kronendurchmesser unterlegt.

8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)

Auf den nährstoffarmen aufgelassenen Ackerflächen hat sich im südwestlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Nutzungsauffassung ein ruderalisierter Sandmagerrasen entwickelt. Die Fläche wird mehrmals jährlich gemäht.

Kennzeichnende Arten sind z. B. Sandstrohlume (*Helichrysum arenaria*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Karthäuser Nelke (*Dianthus carhusianorum*), Gewöhnliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*) etc.

10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Im Bereich der überwachsenen Erdhaufen hat sich eine Staudenflur aus Arten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) entwickelt.

12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeigern (ABO)

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einer Ackerbrache auf Mineralboden eingenommen. Die Fläche wird mehrmals jährlich gemäht. Sie weist einen geringen Kräuteranteil auf. Dominierend sind Gräser.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Es handelt sich um Gehölzbestände aus Weiden, Kirschen, Kiefern, Ahorn, Weißdorn und Flieder. Der Gehölzbestand vor einem Erdwall bildet die Grenze zwischen Gewerbe- und Grünlandflächen.

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Auf dem Gelände der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. sind artenarme Zierrasenbiotope vorhanden.

13.3.4 Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Östlich der Straße „Fliederweg“ ist eine unbefestigte Freifläche (Sand) vorhanden.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)

Unter diesem Biotoptyp wurde das Gelände der Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. im nördlichen Teil des Plangebietes kartiert.

14.7.5 Straße (OVL)

Dazu zählen die mit Betonsteinpflaster befestigten Straßen „Henstedt-Ulzburg-Ring“ und „Fliederweg“ im Plangebiet.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Unter diesem Biotoptyp wurde das Betriebsgelände eines Dienstleistungsunternehmens/Containerdienst im westlichen Teil des Plangebietes kartiert.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

- **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Die relative Gleichförmigkeit der in erster Linie durch anthropogene Einflüsse geprägten Biotoptypen (landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen und verkehrliche Einflüsse) bedingt eine geringe Artendiversität im Untersuchungsgebiet.

- **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Straße (OVL)
- Gewerbegebiet (OIG)
- Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)
- Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- Älterer/Jüngerer Einzelbaum (BBA/BBJ)
- ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)
- Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeigern (ABO)
- artenarmer Zierrasen (PER)
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstengebiet und wird zur Landschaftseinheit Insel Usedom innerhalb der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Usedomer Winkel und Usedomer See (Westlicher See). Das Landschaftsbildpotenzial wird als hoch bis sehr hoch bewertet.

Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bebauung und verkehrliche Anlagen beeinflusst.

Die Landschaftsbild bestimmenden Faktoren werden anhand von Kartenmaterial und durch örtliche Visualisierung beschrieben und bewertet.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Das Plangebiet ist durch die umgebende Wohnbebauung, im nördlichen Bereich des Plangebietes durch den Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. und angrenzende Verkehrsflächen vorgeprägt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen werden planerische und bauleitplanerische Informationen ausgewertet und der Schutzanspruch des Schutzgutes „Mensch/Gesundheit“ vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen des Vorhabens (u. a. Lärm- und Staubimmissionen) aufgearbeitet.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. 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 gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.1.10 Störfallschutz

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Naturpark „Insel Usedom“

Das Vorhabengebiet liegt im Naturpark „Insel Usedom“

Geschützte Objekte

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Im Plangebiet sind folgende gesetzlich geschützte Biotope vorhanden:

<u>Gesetzesbegriff</u>	<u>Nummer</u>	<u>Landkreis</u>	<u>Biotopname</u>
Naturnahe Feldgehölze	10668	OVP	Baumgruppe Weide, Birke, Erle
Naturnahe Feldhecken	10664	OVP	Hecke Erle

2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der baulichen Maßnahmen werden die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf Flora und Fauna erwartet.

Allgemeine Vorgehensweise

Baubedingte Projektwirkungen
- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen
- Störung der Vegetation auf nicht versiegelten Flächen durch Tritt
- Störungen der Tierwelt durch intensivere Nutzung des Grundstückes/menschliche Präsenz
Anlagebedingte Projektwirkungen
- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung)
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- visuelle Wirkungen (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)
- Flächenentzug und Barriereeffekte durch Einzäunung/Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Teillebensräumen der Flora und Fauna)

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umwelt- auswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.;
- notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Können mit den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna und Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert werden, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzuhalten.

Die Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens.

2.6 Planungsverzicht

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume

Es treten schutzgutbezogenen Wirkungen mit unterschiedlichen räumlichen Ausdehnungen auf, die als für die Umweltbereiche angepasste Untersuchungsgebiete berücksichtigt werden.

2.7.1 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft wird die Betrachtung des Plangebietes für ausreichend erachtet.

2.7.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu begrenzen.

2.7.3 Schutzgut Fläche

Für das Schutzgut Boden wird vorgeschlagen, die Betrachtungen auf den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu begrenzen.

2.7.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Grundwasser wird das Plangebiet als Untersuchungsraum vorgeschlagen, um die Auswirkungen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu beurteilen.

2.7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

• Schutzgut Flora

Mit der Ausweisung von neuen Baufeldern geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Es wird vorgeschlagen, die angrenzenden Biotope in die Betrachtungen einzubeziehen.

- **Schutzgut Fauna**

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen liegen noch keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Für die Betrachtungen zum Schutzgut Fauna ist eine Überprüfung der Brut- und Rastvögel sowie Säugetiere im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen.

2.7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen durch die Betrachtung des Plangebietes von Standorten aus ermittelt werden, von denen ganz oder teilweise Sichtbeziehungen/-achsen zum Plangebiet bestehen.

2.7.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden Wohnumfeld und Erholungsfunktion als Untersuchungsraum vorgeschlagen.

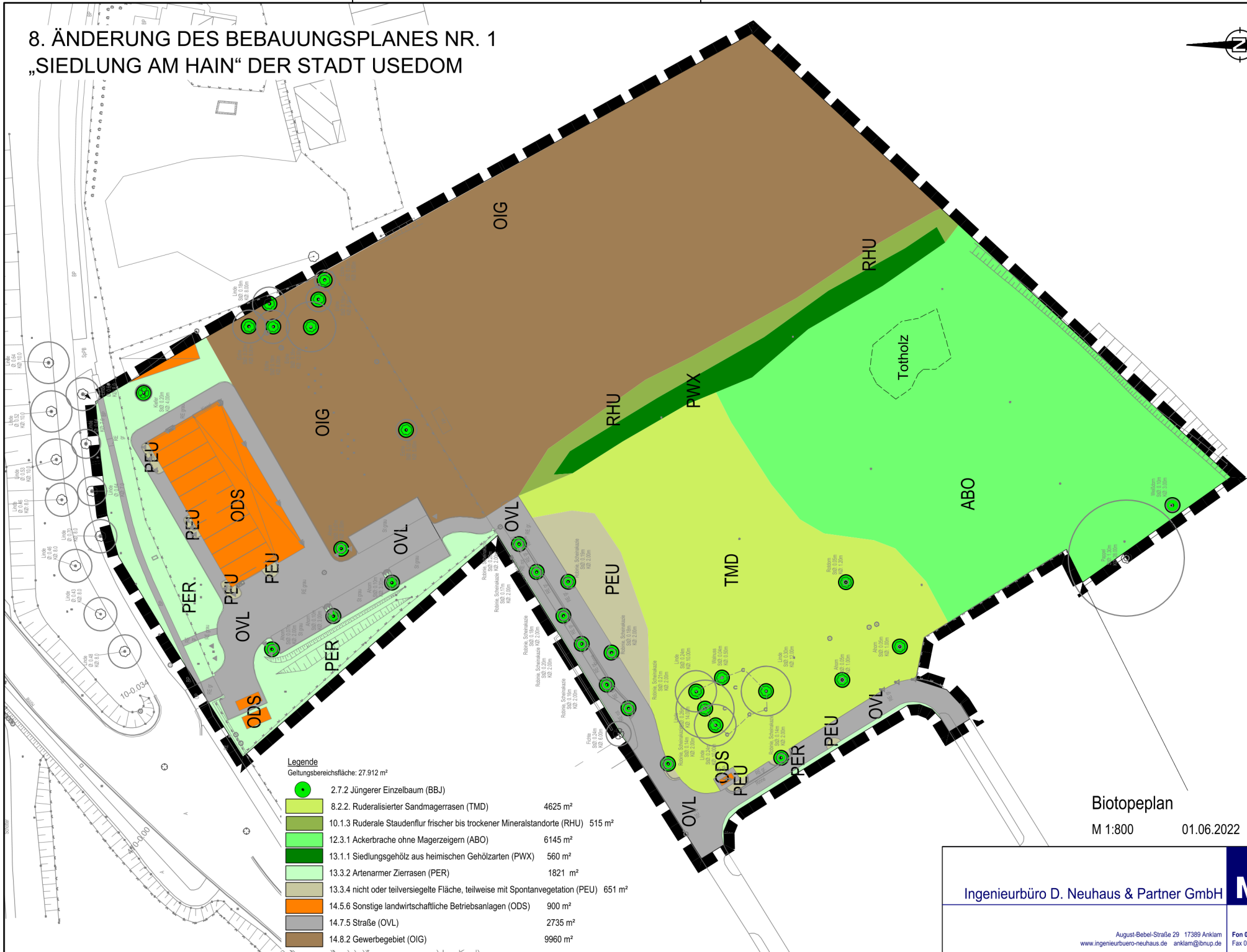
2.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter soll sich auf das Plangebiet beschränken.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „SIEDLUNG AM HAIN“ DER STADT USEDOM



Legende
Geltungsbereichsfläche: 27.912 m²

	2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)	
	8.2.2 Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	4625 m ²
	10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	515 m ²
	12.3.1 Ackerbrache ohne Magerzeigern (ABO)	6145 m ²
	13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PWX)	560 m ²
	13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)	1821 m ²
	13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	651 m ²
	14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)	900 m ²
	14.7.5 Straße (OVL)	2735 m ²
	14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)	9960 m ²

Biotopeplan
M 1:800 01.06.2022

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH	N&P
August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnp.de	
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0 Fax 0 39 71 / 20 66 99	

