

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Stadt Usedom

**Beschlussvorlage**  
StV-0862/23

öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom in der Fassung vom 01-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 25.01.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Gepante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	15.02.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Stadt Usedom, südlich der B 110 und der Stolper Straße. Im Osten grenzt vorhandene Bebauung, im Süden das Pasker Moor und im Westen an vorhandene Bebauung und eine Grünfläche.

Der Plangeltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Usedom

Flur 7

Flurstücke 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68 und 69

Die Gesamtfläche beträgt rd. 27.912 m<sup>2</sup>.



Übersichtsplan zur 8. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“

## **1.**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 01-2023 gebilligt.

## **2.**

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom von 01-2023 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Der Änderungsbereich, der im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu bearbeiten ist, liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Usedom.

Die ausgewiesenen Nutzungsarten als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO bleiben bestehen. Die Verkehrs- und Wohnflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden neu strukturiert.

Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechzehn Einzelhäusern für eine dauerhafte Wohnnutzung zu schaffen. Die geplanten Baugrundstücke sollen eine Größe von circa 600 bis 800 m<sup>2</sup> haben.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne 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.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit den Anlagen beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

### **1. Wesentliche Auswirkungen auf das Klima**

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

### **2. Wesentliche Auswirkungen auf den Boden**

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden. Nach der Umsetzung des Vorhabens ist eine geplante Neuversiegelung von ca. 0,4 ha vorgesehen. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt

Usedom werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan 736 m<sup>2</sup> weniger Fläche neu versiegelt.

### 3. Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Durch die Ausweisung der Baufelder MI3, WA, WA4 und WA11 und die geplante Straße werden ca. 0,4 unbebaute Fläche am Ortstrand der Stadt Usedom versiegelt.

### 4. Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

### 5. Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom werden teilweise gesetzlich geschützte Biotope beansprucht und verändert. Es handelt sich um einen ruderalisierten Sandmagerrasen (TMD).

Informationen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und Vögeln

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

#### **VM1** Bauzeitenregelung-Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogel-brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Die Stubbenrodung erfolgt ab Mai, um Kleintieren die Flucht zu ermöglichen. Gerodete Gehölze werden innerhalb von 5 Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

#### **VM2** Erhalt von Gehölzen und Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Planänderungsgebietes werden bestehende Gehölze erhalten. Die Fläche wird ansonsten offengehalten, extensiv und kleintierfreundlich gepflegt.

#### **VM3** Baufeldfreimachung/Offenhaltung

Die bestehenden Freiflächen werden durch eine regelmäßige Mahd (14-tägig) bis zum Baubeginn weiterhin offengehalten. Das Mahdgut wird umgehend abgefahren und erfolgt kleintierfreundlich. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt ohne Mähauflbereiter und ohne Mulchgerät.

#### **VM4** Reptilien- und Amphibienschutz

Gezieltes Abwandern in umliegende Habitate/Vergrämung

Nach erfolgten Optimierungen in CEF-Maßnahmeflächen, werden die Maßnahmen zum gezielten Abwandern bzw. zur Vergrämung durchgeführt. Ab März wird das Vorhabengebiet gemäht. Das Mahdgut wird kurzfristig abgefahren. Ab April werden alle sonstigen Habitatelemente schonend entfernt (Handarbeit). Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Während der Aktivitätszeit ab Mai erfolgt die Stubbenrodung. Zudem ist die Fläche durch wiederholtes Mähen (14-tägig) frei von neuem Aufwuchs zu halten. Mit Hilfe der Mahd von Gras- und Krautfluren verlieren diese

Flächen hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit für die Echsen ihre Attraktivität, so dass sie kurzfristig verlassen werden. Wichtig ist hierbei, dass der Schnitt möglichst kurz erfolgt, damit den Tieren keine Versteckmöglichkeiten bleiben. Die Mäharbeiten haben auf eine Weise zu geschehen, die Verletzungen oder gar Tötungen von Zauneidechsenindividuen ausschließt. Geeignet sind daher Zeiten, in denen die Tiere inaktiv sind und sich in ihren Verstecken aufhalten (z. B. die Abend- oder frühen Morgenstunden, kalte Tage, während oder unmittelbar nach Niederschlägen solange die Flächen nass sind). Das Mahdgut muss nach dem Schnitt voll-ständig von der Fläche entfernt werden, um den Zauneidechsen keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten.

Beim Einsatz von großen Maschinen dürfen deren Bodendrucke nicht höher sein als Bodendrucke, die durch Wildtiere (Rehe, Wildschweine) erzeugt werden. Auf den gemähten und beräumten Flächen sind Kontrollen bzgl. des Vorhandenseins von Zauneidechsen durch eine ökologische Baubegleitung solange durchzuführen, bis keine Nachweise mehr erbracht werden (zwei aufeinanderfolgende Kontrollen). Nach der Abwanderung ist ein mobiler Amphibien-/Reptilienschutzzaun zwischen CEF-Maßnahmefläche und Baugrundstücken zu errichten, um in der Bauphase eine Rückwanderung zu verhindern. Der Zaun wird zudem mit selbstleerenden Fangeimern ausgestattet (Rohrdurchlass unter den Zaun hindurch in Richtung Ersatzhabitat).

#### **VM5** Kleintierfreundliche Freiflächenpflege

Die Mahd auf den öffentlichen Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10 - 12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

#### **VM6** Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Straßenabwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und in naturnah gestaltete Rückhaltebecken.

#### **VM7** Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Außenbeleuchtung werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebotes, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen

- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendigste reduzieren
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dahin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

### **VM8** Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- und Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halb-transparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden.

### **CEF-Maßnahmen**

**CEF1** Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse, Knoblauchkröte, und Halboffenlandvogelarten – Optimierung von bestehenden Habitatflächen und angepasste Pflege

Im nordwestlichen Bereich der Planänderungsfläche wird die bereits festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für Erhalt von Bäumen und Sträuchern zusätzlich am südlichen Rand mit einer Feldsteintrockenmauer (Breite und Höhe mind. 1,00 m, Gründung auf Kiesbett) ausgestattet.

Süd- bzw. südöstlich der Planstraße befindliche Frei- und Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke werden im Vorfeld der Baumaßnahmen als Ersatzhabitate optimiert, um eine gezielte Abwanderung zu ermöglichen. Es werden Eiablage- und Ruheplätze sowie Winterquartiere und Sonnenplätze durch Anlage von zwei Erdwällen mit süd-exponierter Steinschüttung und vorgelagerten Sandlinsen angelegt. Zudem werden einzelne Totholzablagerungen und Steinschüttungen auf den Flächen verteilt. Auf den Erdwällen und in der größten Freifläche werden einzelne Sträucher gepflanzt. Die kombinierten Erdwälle mit Steinschüttung und vorgelagerten Sandlinsen werden mit einem Wildschutzzaun eingegattert. Die Flächen werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen regelmäßig gepflegt (Offenhaltung der Habitatelemente außerhalb der Aktivitätsphase und extensive kleintierfreundliche Mahd der Freiflächen).

#### Kombinierter Erdwall mit südexponierter Steinschüttung – Winter-/Sommerquartier

2 Stück

Breite mind. 6,00 m, Länge mind. 15,00 m, Höhe mind. 1,50 m

Humusarmer Boden oder Sand

Gebrochener Naturstein, Kantenlänge zwischen 10 bis 20 cm

Auskofferung des Maßnahmenstandortes auf 1,00 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere

Gründung auf 10 bis 20 cm starkem Schotterbett

Aufbau mittels Gabionen möglich

#### Südlich vorgelagerte Sandaufschüttung – Eiablageplätze

2 Sandhaufen (Flächen mit grabfähigem Substrat als Eiablageplätze)

Fläche jeweils mind. 30,00 m<sup>2</sup>  
Mächtigkeit mind. 50 cm  
Anschüttung an Trockenmauer an Südwestseite

#### Sonnenplätze/Versteckplätze - Totholzhaufen und Steinpackungen

Totholzhaufen, Baumstubben und Wurzelteller werden gegenüber Gestein präferiert

Mind. 4 Haufen (Totholz und Gestein), Baumstubben oder Wurzelteller  
Fläche jeweils ca. 3,00 bis 4,00 m<sup>2</sup>

#### Pflege/Steuerung der Sukzession

Entwicklung der Optimierung und Erhaltung bestehender Zauneidechsenhabitate durch rotierende Pflegemaßnahmen zur Schaffung eines Flächenmosaiks mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien

Entfernung von zu stark beschattenden Gehölzen

Partielle Mahd (bei wüchsigen Standorten zweischürige Mahd) im Winter (bei der Sommermahd Einsatz von Balkenmähern mit einer Mahdhöhe von >15cm)

Kein Mulchen (aufgrund der hohen Verletzungsgefahr)

#### **CEF2** Anlage von Ersatzbrut- und weiteren Nahrungshabitaten für Halboffenland-vogelarten

Am östlichen Rand des Planänderungsgebietes erfolgen Baum- und Strauch-pflanzungen (mind. Zweireihige Hecke mit Überhältern)

Informationen, dass bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

#### 6. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

#### 7. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen durch Lärmemissionen für die umliegenden Wohn- und schutzwürdigen Nutzungen kommt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen ausgehend von angrenzenden gewerblichen Tätigkeiten (Dienstleistungsunternehmen) sind nicht zu erwarten.

#### 8. Wesentliche Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Informationen über die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

Die Begründung mit Umweltbericht des Entwurfs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

### **Kartierungen und Fachbeiträge**

- Biototypenkartierung mit Stand vom Juni 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von November 2022 mit Angaben zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und europäischen Vogelarten

Folgende nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 22.09.2022 mit Hinweis auf mögliche Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern und Empfehlung, eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 22.09.2022 mit dem Hinweisen zur Sicherstellung der Regenwasserversickerung und zu einem alten Graben mit Vorflut zum Usedomer See, bei Bedeutungsgewinn für die Stadt und Überführung zum Anlagenbestand ist Rücksprache mit dem WBZ zu halten
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 18.10.2022 mit Hinweisen zu den öffentlichen Anlagen zur zentralen Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung und zur Berücksichtigung des Abwasserpumpwerkes
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 25.10.2022 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
  - SB Breitband mit Hinweisen, dass Bereiche des geförderten Breitenausbaus gefördert werden, das Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur bei der Erschließung zu beachten und Angaben zum Ansprechpartner der e.discom Telekommunikation GmbH
  - SB Bauleitplanung mit Hinweisen zum Nachweis der Löschwasserversorgung und zur Gebietsverträglichkeit zwischen der festgesetzten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie zur Vereinbarkeit mit den naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen
  - SB Denkmalschutz mit Hinweis zur Bodendenkmalpflege (Eingriff in ein Bodendenkmal), mit Auflagen und Hinweisen zum Denkmalschutz
  - SG Naturschutz mit Hinweisen zum gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V, die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot, zu Belangen des speziellen Artenschutzes sowie zum gesetzlichen Gehölzschutz
  - SB Immissionsschutz mit der Empfehlung einer gutachterlichen Prüfung zur Beurteilung des künftigen Konfliktpotentials zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandenem Gewerbe
  - SG Verkehrsstelle mit Hinweisen zum Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sowie zum Nichtentstehen von Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmende
  - SB Abwehrender Brandschutz mit Hinweisen zur zuständigen Feuerwehr, zur Zugänglichkeit und zur Löschwasserversorgung
  - SB Katastrophenschutz mit Hinweisen zur Munitions- und Kampfmittelbelastung sowie zur Kreisgefährdungsanalyse (Sturmflut/-hochwasser)
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 03.11.2022 mit folgenden Belangen der einzelnen Fachbehörden:
  - SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz mit Hinweis zur Beachtung der aktuellen Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann Einsicht in die Entwurfsunterlagen

mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung und in den Fachbeitrag genommen werden.

**3.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat zu erfolgen.

**4.**

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**Anlage/n**

1	01 Entwurf Begründung 8 Aen BP 1 Usedom_Gesamt (öffentlich)
2	02 Entwurf PlanZ 8 Aen BP 1 Usedom (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Stadtvertretung Usedom	13						