

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0937/23

öffentlich

Beschluss über den geänderten Entwurf und die eingeschränkte Beteiligung der 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom in der Fassung vom 11-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 01.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	13.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. 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 m².

Die Lage des Plangeltungsbereiches kann dem nachstehenden Übersichtsplan entnommen werden.



2.

Der geänderte Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem geänderten Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 11-2023 gebilligt.

3.

Der geänderte Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom von 11-2023 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse http://www.amtusedom.de/?page_id=375 zu veröffentlichen.

Zusätzlich liegt der geänderte Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Usedom-Süd zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit sind von der erneuten Beteiligung zu benachrichtigen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des geänderten Entwurfs:

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 Allgemeine 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 m² 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 m² 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 Vogelbrutzeit 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 Mähetechnik zu verringern, wird eine schonende Mähetechnik eingesetzt ohne Mähaufbereiter 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 vollständig 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 Bodendrücke nicht höher sein als Bodendrücke, 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-Maßnahme- 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 halbtransparenten 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.

Südlich 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 südlich der Planstraße vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen werden vollständig mit einem Wildschutzzaun eingegattert und 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

Auskoffnung 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 m²

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 m²

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 Halboffenlandvogelarten

Am östlichen Rand des Planänderungsgebietes erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen (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 Geräuschemissionen 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 geänderten Entwurfs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen und Fachbeiträge

- Biotoptypenkartierung 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 geänderten Entwurfes beachtet:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- ☐ Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 10.03.2023 mit Angaben und Hinweisen zu den Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie zur inneren Erschließung und dem Verweis auf ein Abwasserpumpwerk (Flur 7, Flurstück 68);
- ☐ Straßenbauamt Neustrelitz vom 17.03.2023 mit dem Hinweis, dass der Standort der Werbeanlage nicht erkennbar ist und mit der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Verkehrsmenge auf der B 110 zum Schutz vor Immissionen;
- ☐ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 23.03.2023 mit Hinweisen zum Küsten- und Hochwasserschutz und der Festsetzung von Schutzmaßnahmen;
- ☐ Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 24.03.2023 mit den

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;

☒ Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 30.03.2023 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden:

- Sachbereich Bauleitplanung mit Hinweisen zum wirksamen Flächennutzungsplan, zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung, zur Gebietsverträglichkeit zwischen der festgesetzten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie zur Vereinbarkeit mit den natur-schutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen,
- Sachbereich Denkmalschutz mit dem Hinweis, dass Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden,
- Sachgebiet Naturschutz mit Hinweisen zu den Belangen des gesetzlichen Biotopschutzes und zu den Belangen des speziellen Artenschutzes,
- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz mit Hinweisen zur aktuellen Satzung über die Abfallentsorgung, zum Umgang mit Abfällen, zur Berücksichtigung bei der Planung von Müll- und Wertstoffcontainerstandorten,
- Sachbereich Immissionsschutz mit Bedenken zum unmittelbarem Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbenutzungen,
- Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweisen zur Verkehrsführung, ausreichend Sicht und Sichtbehinderungen sowie zur Beschilderung,
- Sachbereich Breitband mit dem Hinweis, dass der Planbereich einen Bereich des geförderten Breitbandausbaus berührt,
- Sachbereich Abwehrender Brandschutz mit Hinweisen zur zuständigen Feuerwehr, zu Feuerwehrezufahrten und der Löschwasserversorgung,
- Sachbereich Katastrophenschutz mit Hinweisen zur Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung und Kreisgefährdungsanalyse (hier: Sturmflut/-hochwasser);

☒ Hauptzollamt Stralsund vom 31.03.2023 mit Hinweisen zu grenznahen Räumen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

☒ Bürger vom 25.04.2023 mit Bedenken, dass keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden aufgrund der direkt angrenzenden gewerblichen Nutzung, zum vorhandenen Bedarf an Wohnraum, zur Fällung eines Einzelbaumes und zur Führung der Planstraße

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung kann Einsicht in die geänderten Entwurfsunterlagen mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in die vorgenannten Stellungnahmen, in die Kartierung und in den Fachbeitrag genommen werden.

4.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

5.

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

Anlage/n

1	NEU 2020-171_8Aen_BP1_Usedom_PZ_gE_Nov2023 (öffentlich)
2	8Aen_BP1_Usedom_gE_Begr_Ges_Nov2023 (öffentlich)

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