

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Stolpe auf Usedom

Beschlussvorlage
GVSt-0008/24

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom in der Fassung 04-2024

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 04.07.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom (Entscheidung)	16.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4(1) BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat am 22.05.2024 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom in der Fassung 04-2024 beschlossen.

Die Gemeinde Stolpe wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden um Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom gebeten.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus dem beigefügten Vorentwurf (Beteiligungsunterlagen) in der Fassung 04-2024 zu entnehmen.

Anlage/n

1	240429 Usedom Welzin VBPlan BegründVorentwurf (öffentlich)
2	240429 Usedom Welzin VBPlan PlanzVorentwurf (öffentlich)
3	240429 VE.03 Ansichten Schnitte (öffentlich)
4	240430 VE.01 Lageplan (öffentlich)
5	240430 VE.02 Erdgeschoss (öffentlich)

6	240430 VE.04 Erschließungsplan (öffentlich)
7	Anhang 1 Bestandsplan Biotopkartierung (öffentlich)
8	Anlage Konzept Wanderweg am Haff (öffentlich)

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

STADT USEDOM - AMT USEDOM SÜD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

„Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom



Quelle: GeoPortal.M-V 23.04.2024

Begründung

Vorentwurf

04 - 2024

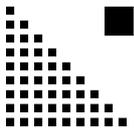
Stadt Usedom

Der Bürgermeister

Markt 7

17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



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

unter Mitwirkung von

Dr. Robert Krüger
Rechtsanwalt
Geiersberger ■ Glas & Partner mbB
Rechtsanwälte und Fachanwälte
Doberaner Str. 10 - 12, 18057 Rostock
Tel.: 0381 - 4611980, Fax: 0381 - 46119811
Partnerschaftsgesellschaft mbB, AG Rostock PR 46
kanzlei@geiersberger.de
www.geiersberger.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49 E-Mail: info@umweltplan.de
WEB: <http://www.umweltplan.de>

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 5
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	Seite 5
3.	Geltungsbereich	Seite 6
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	Seite 7
5.	Bestandssituation	Seite 7
6.	Städtebauliches Ziel und Festsetzungen	Seite 9
6.1	Nutzungskonzept	Seite 10
6.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	Seite 13
6.3	Kapazitäten	Seite 14
7.	Erschließung	Seite 14
8.	Belange des Natur- und Umweltschutzes	Seite 1/18
8.1	Umweltprüfung	Seite 1/18
8.2	Ziele des Umweltschutzes übergeordneter Fachpläne und deren Berücksichtigung	Seite 1/18
8.2.1	Regionale Raumentwicklung Vorpommern	Seite 1/18
8.2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)	Seite 2/18
8.2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Usedom	Seite 2/18
8.3	Schutzgebiete	Seite 2/18
8.3.1	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	Seite 2/18
8.3.2	EU-Vogelschutzgebiete	Seite 3/18
8.3.3	Landschaftsschutzgebiete	Seite 4/18
8.4	Eingriffsregelung (§§ 13 bis 18 BNatSchG/ §12 NatSchAG M-V)	Seite 5/18
8.5	Artenschutz (§ 44 BNatSchG M-V)	Seite 6/18
8.6	Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)	Seite 7/18
8.7	Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)	Seite 7/18
8.8	Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V)	Seite 7/18
Anhang 1: Ergebnisdarstellung der Biotoptypenkartierung 2023		Seite 8/18
Tabellarische Auflistung der erfassten Biotope		
Tabellarische Auflistung der erfassten Einzelbäume		
Bestandsplan im Maßstab 1:500		
Anhang 2 Kartierbericht Fledermäuse, Amphibien, Reptilien		
Anhang 3 Kartierbericht Brutvögel		

Anlage Konzept Wanderweg am Haff und via Baltica (Stand 30.11.2022)

Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan mit

VE.01 Lageplan

VE.02 Grundriss Erdgeschoss

VE.03 Schnitte und Ansichten

VE.04 Erschließungsplan

1. Anlass und Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebäudeensemble im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom, die bereits um 1896 als Hausgruppe mit drei kleinen Wohngebäuden für Fischer und der dazugehörigen Bootsanlegestelle im Kleinen Haff entstand. Seitdem wurde diese Anlage ununterbrochen bewohnt.

Die Planungsziele sind darauf gerichtet, den historisch gewachsenen Gebäudebereich am Kleinen Haff zu sichern. Die überkommene Nutzungsstruktur und die prägenden Bestandteile dieses besonderen Bereichs der Gemeinde sollen um ihrer städtebaulichen Qualität willen gesichert und für die Zukunft festgeschrieben werden.

Im Jahr 2021 wurde die Anlage von der Vorhabenträgerin erworben mit dem Ziel, dieses gewachsene Gebäudeensemble zu erhalten und den Bestand sowie die Freiflächen behutsam zu sanieren.

Der Gebäudebestand weist zum Teil bauliche Mängel auf, deren Beseitigung im Rahmen des Bestandsschutzes nicht realisiert werden kann.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung der baulichen Mängel sollen Modernisierungsmaßnahmen und in geringem Umfang Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard und dem Stand der Technik sowie den energetischen Anforderungen genutzt werden kann.

Die Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und entspricht nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes überein. Die baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand und die Nutzung mit den beabsichtigten Planungszielen ist deshalb derzeit nicht möglich.

In Übereinstimmung mit den (geänderten) Entwicklungszielen der Stadt Usedom soll daher der Standort „Welziner Fischerhäuser am Haff“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“ (SO GK) entwickelt werden.

2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Die Stadt Usedom hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 am 31.05.2023 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) Vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird - sofern dies erforderlich ist - ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sind der Vorhaben- und Erschließungsplan im Anhang sowie der Durchführungsvertrag.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die

Flurstücke 1/1, 2/1, 3, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/3, 417, 390/5 teilweise (Weg/Straße)

Flur 1

Gemarkung Welzin

In einer Größe von ca. 1,5 ha.

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich befinden sich, bis auf das Flurstück 390/5, im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der anliegende kleine Hafen liegt außerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, Quelle: GeoPortal.M-V 01.12.2022

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom ist für den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht mehr. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen daher nicht mit dem Flächennutzungsplan überein. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom“ geändert.

5. Bestandssituation

Zurzeit befinden sich in dem Geltungsbereich vier Baukörper mit insgesamt vier Wohnungen, einem Carport- und Abstellgebäude und einem Gartenpavillon. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und werden als privates Garten- und Weideland genutzt (siehe Abb. 1 Luftbild).

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine öffentliche Straße. Der Standort ist an das öffentliche Leitungsnetz (Wasser, Strom und Fernwärme) angeschlossen. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan VE.04 Erschließungsplan)

In dem Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN zu rechnen. Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2023 bei 2,60 m NHN liegen wird.



Abb. 2 Foto aus ca. 1950 (Quelle: Ortschronik Usedom)

Historische Entwicklung der Wohnanlage:

Bereits in der schwedischen Landesaufnahme von 1693 wurde ein Gebäudeensemble am Haff dargestellt. Hier wird auch auf die ansässigen Fischer verwiesen, die im „Frischen Haff“ mit „Wadennetzten und Reusen“ fischten. 1896 erhielten die beiden Fischer Karl Stein und Paul Stein aus Mönkebude mit Beschluss der Gemeindevertretung die Genehmigung, auf dem Gelände der alten Ziegelei zwei Wohnhäuser zu errichten. Kurze Zeit später kam noch ein Reusenhaus dazu, das für die Fischerei genutzt wurde. Der kleine Hafen diente den Fischern als Ausgangspunkt für ihre berufliche Tätigkeit, blieb aber jeher in privater Hand.

Beide Häuser wurden bis 1945 von verschiedenen Fischern bewohnt und genutzt. Nach dem Krieg wohnten dort Landarbeiter und Neusiedler.

Die beiden Häuser stehen bis zum heutigen Tage in ihrer ursprünglichen Grundsubstanz, sind aber in den letzten 130 Jahren immer wieder modernisiert worden. Im Jahr 2021 wurde die Anlage von der Vorhabenträgerin erworben mit dem Ziel, die ursprüngliche bestehende Struktur des baulichen Ensembles wieder sichtbar zu machen und den Gebäude- und Freiflächenbestand behutsam zu sanieren.

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche bauliche Mängel auf. Im Zusammenhang mit der Beseitigung der baulichen Mängel sollen Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen und in geringem Umfang Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard, dem Stand der Technik und den energetischen Anforderungen entsprechend genutzt werden kann.

6. Städtebauliches Ziel und Festsetzungen

„Die besondere Geschichte der Stadt Usedom muss viel stärker als Imagefaktor genutzt und vermarktet werden. Dazu gehören die Verbesserung des Geschichtsbewusstseins und Identifikation bei den Einwohnern genauso wie die Präsentation im öffentlichen Raum (z.B. durch Hinweis-/Informationselemente) und Werbung. Traditionen und regionales Brauchtum müssen gefördert und unterstützt werden (z.B. Plattdeutsche Sprache, regionale Kunst und Handwerk). Sie stärken die Heimatverbundenheit und prägen die Authentizität und Einmaligkeit einer Region.“

„Die Erhaltung und Gestaltung der unverwechselbaren Ortsbilder ist das wichtigste Ziel bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Usedom und ihrer Dörfer. Nur so lassen sich Authentizität und Charakteristik der Orte als besonderes Potential des Usedomer Winkels bewahren. Voraussetzung für alle orts- und landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist die Herausbildung eines öffentlichen Bewusstseins für die ortsbildprägenden Besonderheiten.“¹

In Übereinstimmung mit diesen genannten Entwicklungszielen der Stadt Usedom wird der Standort

¹ Vernetzungs- und Entwicklungskonzeption für die Stadt Usedom und den Usedomer Winkel, Stadt Usedom 2014

„Welziner Fischerhäuser am Haff“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“ (SO GK) entwickelt. Als Planungsziele sollen vor allem auch öffentliche Interessen wie

1. Erhaltung und Gestaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Gebäudebestandes und der typischen pommerschen Kulturlandschaft
2. Sicherung des Wanderwegenetzes entlang des Haffs mit Ausstellung zur Geschichte des Ortes
3. Sicherung der Zugänglichkeit zum Hafen für einen ortsansässigen Haff-Fischer
4. Sicherung der Verkehrserschließung des Standortes mit Wendemöglichkeit für PKW

gesichert werden. Die vorgenannten Planungsziele sind an den konkreten Standort gebunden.

Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele wurde für das Planvorhaben ein Nutzungskonzept erarbeitet, das Grundlage für die Vorabstimmung mit den Zielen der Raumordnung war. Der Stand vom 05.04.2023 wurde mit dem angehängten Vorhaben- und Erschließungsplan aktualisiert.

6.1 Nutzungskonzept

Das Gebäudeensemble am Haff existiert in der heutigen Lage und Bebauung seit 1896, wurde aber bereits früher, mindestens seit Ende des 17. Jh., wahrscheinlich von Fischern bewohnt (Matrikelkarte 1693). Der Gebäudebestand aus dieser Zeit ist in seiner Grundsubstanz noch erhalten. Der Standort verfügt also über eine lange Geschichte und ist eng mit der Usedomer Stadtgeschichte verbunden. Diese besondere geschichtliche und kulturelle Bedeutung soll mit der Anlage „Welziner Fischerhäuser am Haff“ für die Nachwelt erhalten bleiben. An dieser Stelle soll auf den kulturhistorisch bedeutsamen Ort aufmerksam gemacht werden, der durch die geplante Einbindung in den überörtlichen Haff-Wanderweg auch zu einem besonderen Etappenziel für Wanderer wird. Der Besucher kann sich in Sichtweite der „Fischerhäuser am Haff“ über Ortsgeschichte, traditionelle Lebens- und Arbeitsweise der Hafffischerei und die pommersche Kulturlandschaft informieren. Eine explizit auf die Hafffischerei ausgerichtete Ausstellung gibt es entlang der Usedomer Haffküste bisher nicht, so dass diese Anlage ein Alleinstellungsmerkmal hat. Die besondere Eignung des Standortes liegt in der hohen Authentizität: Die ursprünglichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind noch gut erkennbar und sollen aufgrund der alten Fotos nach historischem Vorbild umgestaltet werden. Auch die Gebäudestellung sowie Einbindung in den Landschaftsraum sind erhalten. Der kleine Hafen,

ursprünglich vermutlich der Liegeplatz für die Hafffischerei, ist noch vorhanden. Er soll zukünftig wieder von einem Hafffischer genutzt werden.

Die vorhandene Wohnanlage, bestehend aus drei Gebäuden, soll erhalten bleiben und weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Ergänzt werden soll die Anlage durch Neben- und Wirtschaftsgebäude, die u. a. für die Bewirtschaftung der umliegenden Garten-, Weide-, und Ackerflächen genutzt werden.

Im Einzelnen sind folgenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele vorgesehen:

a) **Erhaltung und Gestaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Gebäudebestandes und der typischen pommerschen Kulturlandschaft**

Der bisherige Gebäudebestand soll in seiner historischen Gestalt gesichert und – wenn erforderlich – wiederhergestellt werden. Dabei sollen eine gewisse Modernisierung und die geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen stattfinden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard bzw. dem modernen Stand der Technik genutzt werden kann. Die Wiederherstellung der ziegelsichtigen Außenfassade nach historischem Vorbild sowie die heutigen energetischen Anforderungen erfordern eine Verstärkung der Fundamente. Für den weiteren Bestand eines Reusenhauses sind umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich, um ein entsprechendes Gebäude an dem Standort vor Hochwasser zu schützen.

Die bestehende Wohnnutzung wird beibehalten. Zusätzlich wird ein nicht störendes (touristisches) Kleingewerbe (Inselguide mit geführten Wanderungen und Radtouren) untergebracht. Die umliegenden Grünflächen sollen als Garten oder für die Tierhaltung (Schafe, Pferde, Bienen u.a.) genutzt werden. Auf den östlich gelegenen Flächen werden Streuobstwiesen angelegt. Auch eine ackerbauliche Nutzung soll möglich bleiben.

Der vorhandene Gebäudebestand soll durch die Verwendung ortstypischer Materialien so modernisiert werden, dass die ursprüngliche Struktur und Bauweise wieder deutlich wird (siehe Abb. 2.). Die Anzahl von zurzeit 4 Wohnungen wird nicht verändert. Die Errichtung von erforderlichen Wirtschaftsgebäuden erfolgt auf der Rückseite der Wohnhäuser im Bereich des heute vorhandenen Hofes. Über diesen eng gefassten Bereich hinaus werden keine zusätzlichen Naturraumflächen in Anspruch genommen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan VE.01 Lageplan).

Der vorhandene Carport soll etwas versetzt neu errichtet werden als geschlossene und beheizbare Garage, die eine Geräteunterstellung (z.B. Traktor, Mäher, Anhänger für die Grundstückspflege) ermöglicht. Zusätzlich soll ein Wirtschaftsgebäude für die gesamte Energietechnik des Grundstücks errichtet werden. Es soll ein Energieversorgungskonzept mit überwiegend erneuerbaren Energien erstellt werden. (Photovoltaik, Wärmepumpen usw.).

b) Ausbau und Verbesserung des Wanderwegenetzes entlang des Haffs mit Ausstellung zur Geschichte des Ortes

Entlang der Haffküste verläuft der überregionale Jacobsweg Via Baltica. Teilweise ist parallel dazu in landschaftlich reizvoller Lage auch ein Wanderweg entlang der Haffküste vorhanden. Durchgängig ist der Weg allerdings derzeit nicht begehbar. Eine Sicherung des Wanderweges, ggf. sogar die Verlegung des Pilgerweges auf diese Strecke würde die Attraktivität erheblich erhöhen. Mit der Wegeanbindung an die vorhandene Erschließungsstraße wird eine weitere Lücke im Wegeverlauf geschlossen. Das Konzept Wanderweg am Haff und Via Baltica (Stand 30.11.2022) ist als Anhang 4 beigefügt.

Im nordwestlichen Eingangsbereich zu dem Plangebiet wird eine Ausstellungsfläche eingerichtet, auf der sich die Besucher über Infotafeln und Ausstellungsexponate zur traditionellen Lebens- und Arbeitsweise der Hafffischerei und die pommersche Kulturlandschaft des Ortes informieren können. Die Anlage „Fischerhäuser am Haff“ wird damit zu einem interessanten Etappenziel auf der Wegstrecke. Komplettiert wird dieser Bereich durch 2 PKW-Stellplätze und ein öffentliches (leitungsunabhängiges) Öko-WC für Wanderer.

c) Sicherung der Zugänglichkeit zum Hafen für einen ortsansässigen Haff-Fischer

Der Hafen wird durch die Vorhabenträgerin ertüchtigt und einem ortsansässigen Haff-Fischer als ständiger Liegehafen zur Verfügung gestellt. Die Zuwegung zum Hafen für den Fischer wird gesichert sowie ein kleines Abstellgebäude für Arbeitsgeräte errichtet.

d) Sicherung der Verkehrserschließung des Standortes mit Wendemöglichkeit für PKW

Die Zufahrt zu den Flurstücken der Vorhabenträgerin sowie Anlieger erfolgt über die Erschließungsstraße. Eine Wendemöglichkeit ist zurzeit nicht gegeben (bzw. nur auf einer Privatfläche). Am nordwestlichen „Eingang“ zu dem Plangebiet soll daher eine kleine öffentliche Wendemöglichkeit für PKW eingerichtet werden.

e) Zusammenfassung:

Die Entwicklung des Standortes erfolgt im Interesse der Stadt Usedom. Es werden Planungsziele der Stadt umgesetzt, die der Öffentlichkeit zugutekommen. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, der Identifikation der Einwohner mit ihrem Ort, der Bewahrung der Ortsgeschichte und nicht zuletzt der touristischen Weiterentwicklung des Usedomer Winkels, verbunden mit positiven wirtschaftlichen Effekten für die Region.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Planungsziele im Sinne der Stadt vorhabenkonkret geplant und umgesetzt werden.

6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (Anlage). Die geplanten Maßnahmen wurden im Abschnitt 6.1 Nutzungskonzept ausführlicher erläutert.

Das Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“ (SO GK) festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen mit folgendem Regelungsinhalt vorgesehen:

- Erhalt, Sanierung, Modernisierung und geringfügige Erweiterung des Gebäudebestandes unter Verwendung ortstypischer Materialien; im Ausnahmefall, z.B. bei fachlicher Nichtsanierbarkeit oder Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen, ist die Neuerrichtung der vorhandenen Gebäude zulässig. Weiterführung der bestehenden Wohnnutzung und die Unterbringung eines nichtstörenden (touristischen) Kleingewerbes. Anzahl von zur Zeit 4 Wohneinheiten, soll nicht verändert werden.
- Nutzung der umliegenden Grünflächen für Garten und Weidehaltung,
- Neubau eines Stalles für die Tierhaltung,
- Anlegen von Streuobstwiesen auf den östlich gelegenen Flächen,
- Ersatzneubau für den Carport als Wirtschafts- und Technikgebäude mit vier Stellplätzen für alle Wohneinheiten,

- Errichtung eines Wirtschafts- und Technikgebäudes mit Unterstellmöglichkeiten für Land- und Gartenmaschinen, Anhängern und Gartentechnik,
- Lückenschluss für den Wanderweg zwischen der vorhandenen öffentlichen Straße bis an die östliche Plangebietsgrenze,
- Im nordwestlichen Teilbereich Errichtung einer PKW-Wendemöglichkeit, mit 2 PKW-Stellplätzen, Infotafeln zur Geschichte des Ortes und öffentlichem (leitungsunabhängigem) Öko-WC,
- Ausstellungsfläche für Exponate über die traditionelle Lebens- und Arbeitsweise der Hafffischerei,
- Zuwegung zum Hafen und kleines Abstellgebäude für den Fischer,
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz (z.B. Festlegung der Fertigfußbodenhöhen, Schutzvorkehrungen in Gebäudeöffnungen und/oder Abdichtung Mauerwerk),
- Erhalt von Einzelbäumen.

6.3 Kapazitäten

Die Anzahl von zurzeit vier Wohnungen wird nicht verändert. Weiterhin soll in den Räumlichkeiten der Betrieb eines nichtstörenden Kleingewerbes zulässig sein.

7. Erschließung

Die mediale und Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Das Gebiet ist an eine öffentliche Straße angeschlossen. Über das öffentliche Leitungsnetz erfolgt die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme. Für die Abwasserentsorgung liegt eine Genehmigung für den Betrieb einer Kleinkläranlage vor. Im angehängten Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Leitungsverlauf dargestellt.

8 Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen dienen als Grundlage für die Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

8.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung und/ oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans nach den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Als Grundlage für die Umweltprüfung erfolgte im September 2023 eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung. Die Biotoptypen wurden im Plangebiet zzgl. 50 m-Puffer gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 3; kartiert. Einzelbäume wurden nur im Plangebiet erfasst. Die erfassten Biotoptypen und Einzelbäume sind im Bestandsplan im Maßstab 1:500 zeichnerisch dargestellt sowie in zwei Übersichtstabellen aufgelistet (siehe Anhang 1).

8.2 Ziele des Umweltschutzes übergeordneter Fachpläne und deren Berücksichtigung

8.2.1 Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP 2010) stellt das Plangebiet anteilig als Vorbehaltsgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum dar.

Das Vorhaben dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des vorhandenen Gebäudebestands auf dem Grundstück der Wohnhäuser

Welzin 31, 31a und 32. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Flächen für die Landwirtschaft sind ebenfalls nicht betroffen. Die Eingrünung des Grundstücks bleibt erhalten, so dass die landschaftliche Einbindung des Grundstücks weiterhin gewährleistet ist. Das Vorhaben dient insgesamt der touristischen Entwicklung der Gemeinde. Umweltschutzziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

8.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern (1. Fortschreibung 2009) weist für das Umfeld des Grundstücks Welzin 31, 31a und 32 folgende räumlich konkretisierte Ziele des Umweltschutzes auf:

- Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in europäischen Vogelschutzgebieten
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände

Die Um- und Ausbauarbeiten betreffen ausschließlich das Grundstück Welzin 31, 31a und 32 und hier den vorhandenen Gebäudebestand. Es ist keine Erweiterung des Grundstückes in die freie Landschaft geplant. Die vorhandene landschaftliche Einbindung des Grundstücks bleibt vollständig erhalten. Es sind auch keine Maßnahmen am Wasser geplant. Insofern werden die o.g. räumlich konkretisierten Zielstellungen des GLRP VP durch das Vorhaben nicht berührt.

8.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Usedom

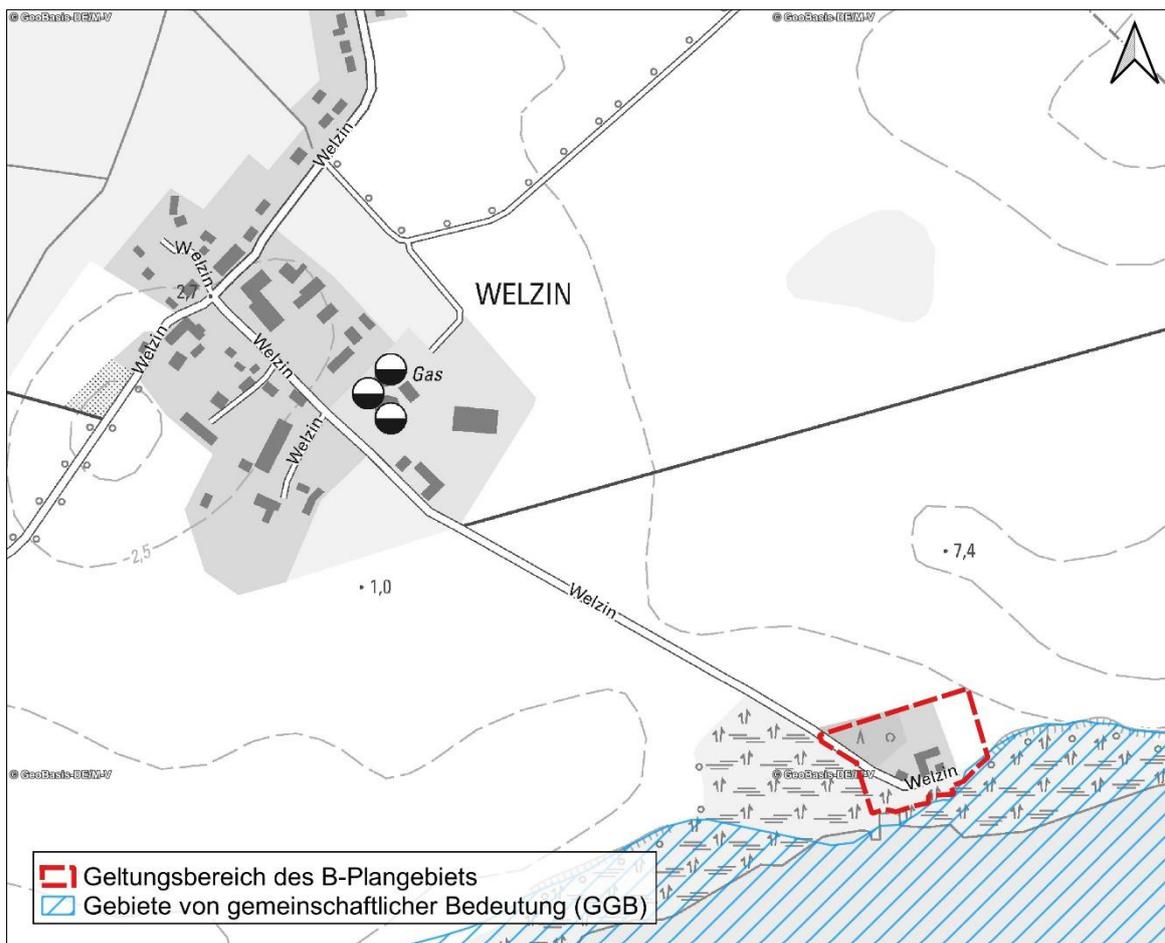
Der Flächennutzungsplan der Stadt Usedom enthält keine räumlich konkretisierten Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet. Der Uferbereich am Haff westlich des Plangebiets ist als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt. Dieser Bereich ist durch die Planung nicht betroffen.

8.3 Schutzgebiete

8.3.1 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet überschneidet sich im Südosten randlich mit dem folgenden Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (siehe nachfolgende Abbildung 1 und Bestandsplan im Maßstab 1:500 im Anhang 1):

- GGB (frühere Bezeichnung FFH-Gebiet) „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)



©GeoBasis-DE/M-V

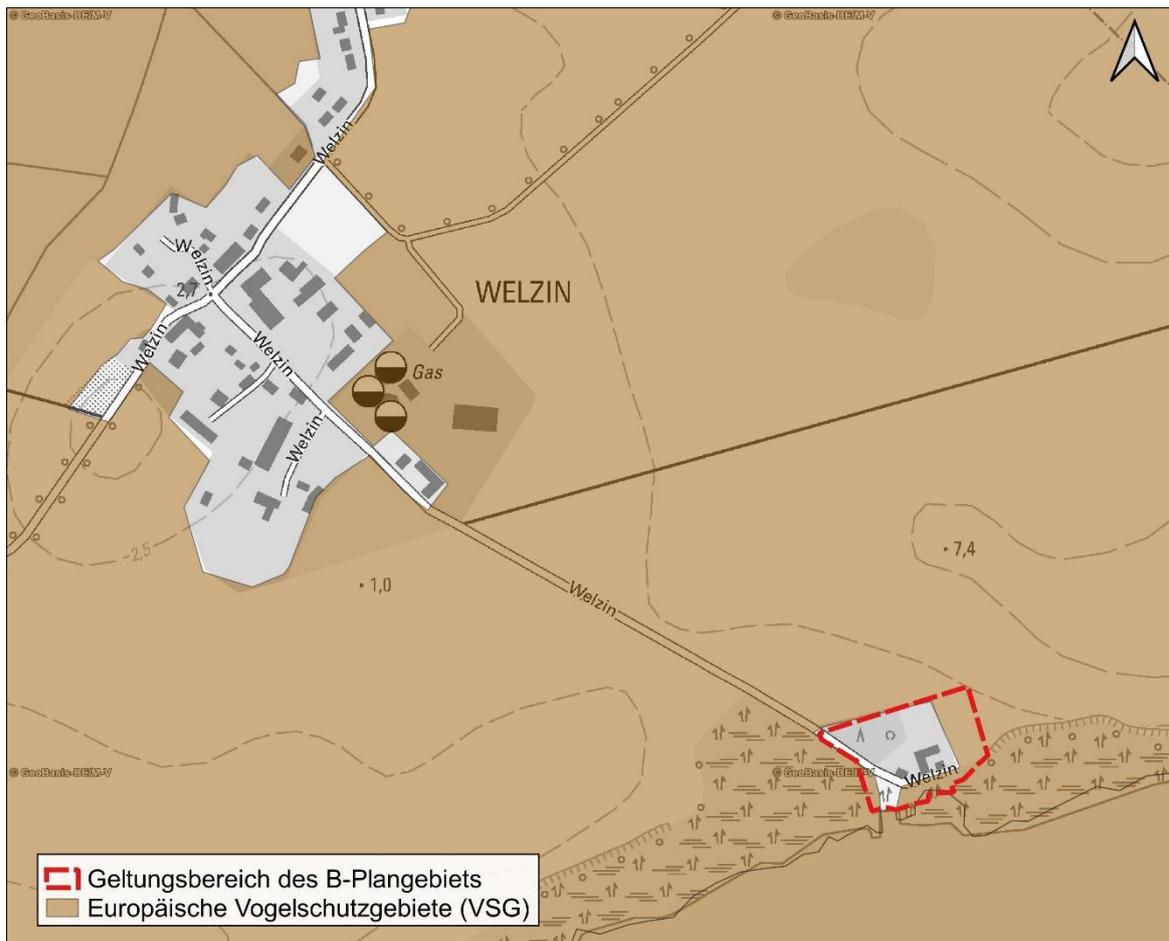
Abbildung 1: Lage des Plangebiets zum GGB (frühere Bezeichnung FFH-Gebiet) „Peenunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302)

Für das o.g. Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans eine Verträglichkeits-Voruntersuchungen durchgeführt. Sollten erhebliche Konflikte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, wird eine Hauptuntersuchung vorgenommen.

8.3.2 EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet überschneidet sich im Westen, Süden und Osten randlich mit den folgenden zwei Vogelschutzgebieten (siehe nachfolgende Abbildung 2 und anliegenden Bestandsplan im Maßstab 1:500 im Anhang 1):

- EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (DE 2050-404)
- EU-Vogelschutzgebiet „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (DE 2250-471)



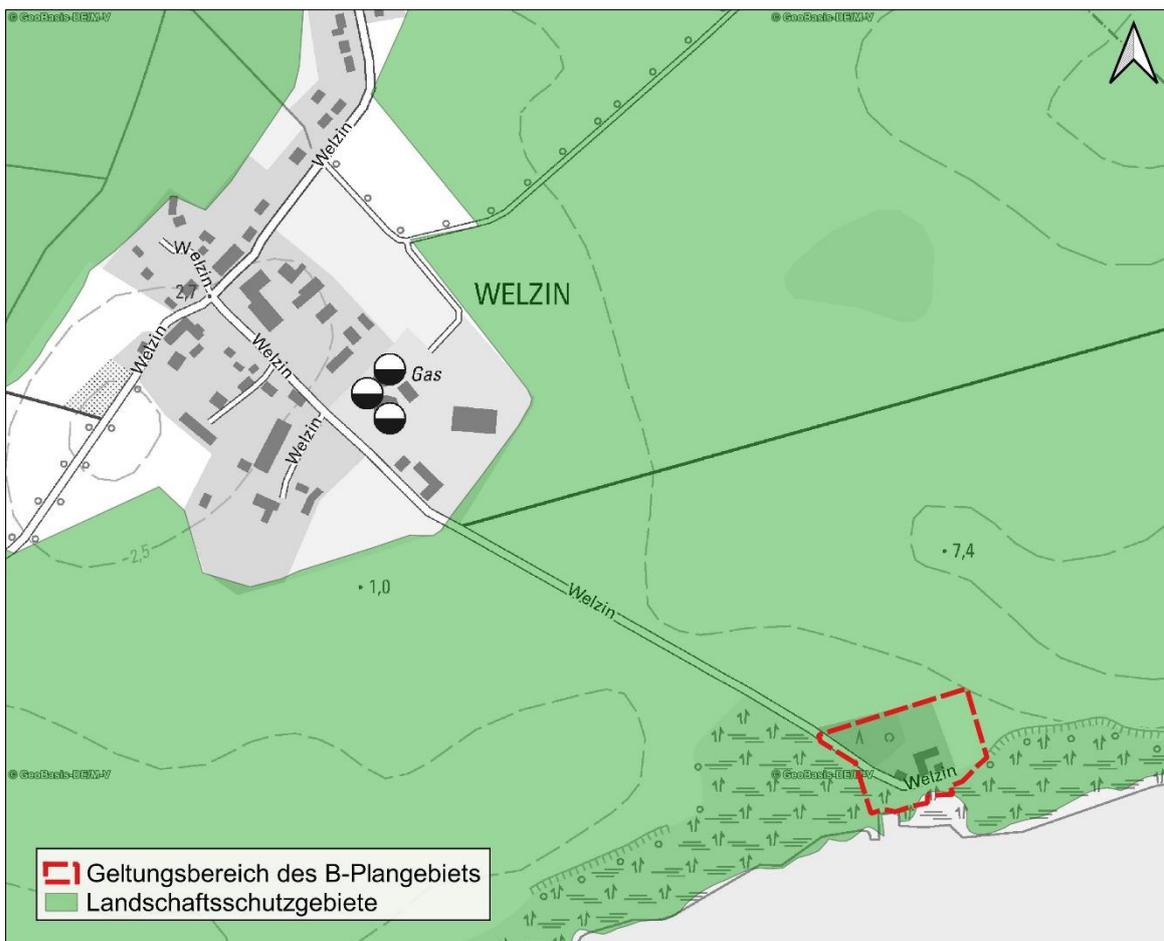
©GeoBasis-DE/M-V

Abbildung 2: Lage des Plangebiets zu den EU-Vogelschutzgebieten „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) und „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (DE 2250-471)

Für die o.g. EU-Vogelschutzgebiete wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans jeweils eine separate Verträglichkeits-Voruntersuchungen durchgeführt. Sollten erhebliche Konflikte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, wird eine Hauptuntersuchung vorgenommen.

8.3.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festland“ (LSG 82), siehe nachfolgende Abbildung 3.



©GeoBasis-DE/M-V

Abbildung 3: Lage des Plangebiets im LSG 82 „Insel Usedom und Festlandgürtel“

Im weiteren Verfahren wird eine Ausgliederung des Grundstücks Welzin Haus 31, 31a und 32 aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Durch die Ausgliederung des bebauten Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet wird der in § 3 der Schutzgebietsverordnung definierte Schutzzweck nicht berührt. Es erfolgt keine Erweiterung der Siedlungsfläche in die freie Landschaft und auch die landschaftliche Eingrünung des Grundstücks bleibt vollständig erhalten. Durch die geplante Wieder-Kenntlichmachung der historischen Bausubstanz der Fischerhäuser wird hingegen die besondere Eigenart der Landschaft wieder erlebbarer.

8.4 Eingriffsregelung (§§ 13 bis 18 BNatSchG/ § 12 NatSchAG M-V)

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben der Methodik: „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018“.

Der Eingriff wird voraussichtlich über eine Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen, da das Grundstück Welzin 31, 31a und 32 nur begrenzte Möglichkeiten für den Ausgleich besitzt.

8.5 Artenschutz (§ 44 BNatSchG M-V)

Als Grundlage für die Abhandlung des Artenschutzes erfolgten im Jahr 2023 Bestandserhebungen zu den folgenden Tiergruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Reptilien

Das Kartierungsprogramm wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgestimmt. Die Kartierungsmethoden und Kartierungsergebnisse sind im Detail den anhängenden zwei Kartierungsberichten zu entnehmen (siehe Anhang 2 und Anhang 3).

Im Ergebnis der Bestandserfassungen zu den o.g. Tiergruppen konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet Lebensraum von siedlungsangepassten Vogelarten ist. Am Haus 31 konnte ein Fledermausquartier nachgewiesen werden. Die Gräben im Plangebiet sind Lebensraum von Teichfröschen. Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Für das Vorhaben wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) entsprechend den Anforderungen des § 44 BNatSchG erarbeitet.

Methodische Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung bildet der "Artenschutzleitfaden M-V" (BÜRO FROELICH & SPORBECK, 2010) in Verbindung mit dem Leitfaden "Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung" (LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2016). Letzterer berücksichtigt insbesondere aktuelle Gesetzesänderungen, anerkannte Bewertungsgrundlagen sowie aktuelle gerichtliche Entscheidungen.

Betroffen sind durch den Um- und Ausbau des vorhandenen Gebäudebestands im Wesentlichen gebäudebewohnende Fledermausarten (ein Quartierstandort in Haus 31 im Bereich des Stirnbretts am Poolhausanbau) sowie gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz).

Um bei den geplanten Um- und Ausbauarbeiten ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ausgearbeitet werden.

Voraussichtlich ist ein Ersatzquartier für Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Darüber hinaus sind auch bauvorbereitende und baubegleitende Schutzmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermausarten sowie für gebäudebrütende Vogelarten erforderlich.

8.6 Baumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet befinden sich drei gesetzlich geschützte Bäume. Es handelt sich dabei um eine ältere Eiche, die zwischen den Häusern Welzin 31 und 31a steht (Baum Nr. 29 im anhängenden Bestandsplan), sowie um eine jüngere Sommer-Linde (Baum Nr. 20), Standort nordöstlich der Garage, und eine ältere Esche (Baum Nr. 10), Standort im Südosten des Plangebiets.

Weitere geschützte Bäume sind nicht vorhanden, da das Plangebiet überwiegend einen Hausgarten im Sinne des § 18 NatSchAG M-V darstellt. In einem Hausgarten sind bestimmte Baumarten, wie z.B. Weiden, nicht in den Baumschutz eingeschlossen.

Eine Fällung geschützter Bäume ist nicht vorgesehen.

Zur Fällung vorgesehen sind lediglich vier junge Platanen mit einem Stammdurchmesser von 0,1 m (Bäume 16 bis 18). Die Ausgleichspflanzungen sollen auf dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32 erfolgen.

8.7 Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

In den Südosten des Plangebiets reichen zwei geschützte Biotope hinein. Es handelt sich dabei um eine Baumhecke (Biotop Nr. 17 im anhängenden Bestandsplan) sowie um ein Schilfröhricht (Biotop Nr. 22).

Eine Beseitigung geschützter Biotope ist nicht vorgesehen.

8.8 Küstenschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V)

Das Plangebiet liegt vollständig im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V, in dem bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

Für das vorliegende Vorhaben wird daher eine Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen beantragt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Fischerhäuser Welzin aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung für die Siedlungsstruktur und die Siedlungsgeschichte der Stadt Usedom wieder kenntlich gemacht und langfristig gesichert werden.

Anhang 1: Ergebnisdarstellung der Biotoptypenkartierung 2023

Tabellarische Auflistung der erfassten Biotope

Tabellarische Auflistung der erfassten Einzelbäume

Bestandsplan im Maßstab 1:500

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Biotope im Plangebiet zzgl. 50 m-Puffer

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
1	PER	100	Artenarmer Zierrasen	-	-	-	-	D: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Z: Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>), Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	gemeinsames Gartengrundstück der Wohnhäuser Welzin 31, 31a und 32
2	ODE	100	Einzelgehöft	-	-	-	-	-	Wohnhaus, Welzin 31
3	VRL	100	Schilf-Landröhricht	-	-	-	§ 20	D: Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>) Z: Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundinacea</i>) V: Rasen-Schmiele (<i>Deschampsia cespitosa</i>)	westlich des Plangebiets
4	OVW	100	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	-	-	-	-	Verbindungsweg vom Dorf Welzin zum Grundstück Welzin 31, 31a und 32
5	PHX	100	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	-	-	-	D: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	-
6	PHZ	100	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	-	-	-	-	D: Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Z: Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) V: Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	-
7	OD	100	Dorfgebiet	-	-	-	-	-	Pavillon
8	OVU	100	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-	-	-	-	Fahrweg auf dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
9	PHZ	100	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	-	-	-	-	D: Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>), Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Z: Gewöhnliche Zaunwinde (<i>Calystegia sepium</i>), Gewöhnlicher Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>) V: Lorbeer-Kirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Eunonymus europaeus</i>), Kartoffel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>), Gewöhnlicher Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)	-
10	ODE	100	Einzelgehöft	-	-	-	-	-	Wohnhaus, Welzin 32
11	ODE	100	Einzelgehöft	-	-	-	-	-	Garage, Carport
12	BHS	100	Strauchhecke mit Überschilderung	-	-	-	§ 18	D: Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Z: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) V: Kultur-Apfel (<i>Malus pumila</i>), Apfel-Rose (<i>Rosa villosa</i>), Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	am Verbindungsweg zwischen dem Dorf Welzin und dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32
13	PWX	100	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	-	-	-	D: Grau-Erle (<i>Alnus incana</i>), Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Baumbestand mit Zierrasen
14	PWX	100	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	-	-	-	D: Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Baumbestand mit Zierrasen
15	ACL	100	Lehm- bzw. Tonacker	-	-	-	-	-	nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend
16	FGY	100	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend intensive Instandhaltung	-	-	-	-	-	westlich des Plangebiets

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
17	BHB	100	Baumhecke	-	-	-	§ 20	D: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingriffli- ger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Z: Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Gewöhnliches Knäuelgras (<i>Dactylis glo- merata</i>) V: Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excel- sior</i>), Knoblauchsrauke (<i>Alliaria peti- olata</i>), Echte Nelkenwurz (<i>Geum ur- banum</i>)	reicht kleinflächig in den Südost- ten des Plangebiets
18	PZB	100	Bootshäuser und -schup- pen mit Steganlage	-	-	-	-	-	alter Schuppen südöstlich des Plangebiets, ohne erkennliche Nutzung, Steg erscheint alt, aber intakt
19	PHX	100	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	-	-	-	D: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) V: Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)	-
20	PHX	100	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	-	-	-	D: Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sangui- nea</i>)	-
21	PHY	100	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölz- arten	-	-	-	-	D: Garten-Forsythie (<i>Forsythia x inter- media</i>) Z: Kartoffel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>) V: Stauden-Lupine (<i>Lupinus polyphyllus</i>)	-
22	VRL	100	Schilf-Landröhricht	-	-	-	§ 20	D: Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>) Z: Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundi- nacea</i>), Große Brennnessel (<i>Urtica dio- ica</i>)	südlich des Plangebiets, klein- flächig hineinreichend
23	OVH	100	Hafen- und Schleusen- anlage	-	-	-	-	-	kleine Hafenanlage mit mehre- ren Möglichkeiten, Boote anzu- legen.

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
24	OVP	100	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	-	-	-	-	versiegelte Flächen auf dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32
25	VRL	100	Schilf-Landröhricht	-	-	-	§ 20	D: Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>) Z: Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundinacea</i>), Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>)	südöstlich des Plangebiets
26	PER	95	Artenarmer Zierrasen	VRL, VRR	5	Schilf-Landröhricht, Rohrglanzgrasröhricht	-	D: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Z: Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>), Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundinacea</i>) V: Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	westlich des Plangebiets, randlich in das Plangebiet hineinreichend
27	ODE	100	Einzelgehöft	-	-	-	-	-	Wohnhaus, Welzin 31a (Reusenhaus)
28	OVU	100	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-	-	-	-	Fahrweg auf dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32
29	ODT	100	Tierproduktionsanlage	-	-	-	-	-	mobiler Stall mit Auslauf für Schafe
30	FGY	100	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	-	-	-	-	-	Entwässerungsgraben auf dem Grundstück Welzin 31, 31a und 32
31	PER	100	Artenarmer Zierrasen	-	-	-	-	D: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Z: Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>) V: Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Kleinköpfiger Pippau (<i>Crepis capillaris</i>),	Gras- und Krautflur am Verbindungsweg zum Dorf Welzin

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
								Gänse-Fingerkraut (<i>Potentilla anserina</i>), Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundinacea</i>)	
32	PEB	100	Beet / Rabatte	-	-	-	-	-	Blumenbeet im Unterstand eines Apfelbaums
33	PEB	100	Beet / Rabatte	-	-	-	-	-	Blumenbeet am Haus Welzin 31
34	PEB	100	Beet / Rabatte	-	-	-	-	-	Blumenbeet am Haus Welzin 31
35	PEB	100	Beet / Rabatte	-	-	-	-	-	Blumenbeet am Haus Welzin 31
36	PHW	100	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	-	-	-	-	D: - Z: Feuerdorn (<i>Pyracantha coccinea</i>), Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>), Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Rose (<i>Rosa spec.</i>), Tatarischer Hartriegel (<i>Cornus alba</i>), Liguster (<i>Ligustrum spec.</i>)	junge Gehölzpflanzung an der Nordostseite des Grundstücks
37	FGY	100	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	-	-	-	-	-	Graben im Westen des Plangebiets zwischen Fahrweg und Hafen
38	PER	100	Artenarmer Zierrasen	-	-	-	-	D: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Z: Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>) V: Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	Gras- und Krautflur am Verbindungsweg zum Dorf Welzin

NR	HC	%	Biotopname (HC)	NC	%	Biotopname (NC)	Schutzstatus	Charakteristische und dominante Arten mit Mächtigkeit (d/z/v)	Anmerkung
39	PER	70	Artenarmer Zierrasen	VRL, VRR	30	Schilf-Landröhricht, Rohrglanzgrasröhricht	-	D: Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) Z: Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>), Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>), Rohr-Glanzgras (<i>Phalaris arundinacea</i>) V: Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	
40	OVU	100	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-	-	-	-	Rasengittersteine zwischen Fahrweg und Hafen
41	ODE	100	Einzelgehöft	-	-	-	-	-	Gartenhaus/ Schuppen
42	PEB	100	Beet / Rabatte	-	-	-	-	-	Blumenbeet am Wohnhaus 31a (Reusenhaus)
43	KVR	100	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	-	-	-	§ 20	D: Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>)	Schilfgürtel am Haff, östlich des Hafens
44	KVR	100	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	-	-	-	§ 20	D: Gewöhnliches Schilf (<i>Phragmites australis</i>)	Schilfgürtel am Haff, westlich des Hafens
45	NA		Ästuar				§ 20 FFH-LRT 1130	-	Kleines Haff, Oder-Ästuar

Schutzstatus: § 20 Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V
FFH-LRT 1130: Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtyp „Ästuar“

Tabelle 2: Übersicht der erfassten Einzelbäume

NR	HC	Art	Bot. Bezeichnung	Schutzstatus
1	BBJ	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	-
2	BBJ	Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	-
3	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
4	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
5	BBA	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	-
6	BBA	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	-
7	BBJ	Kultur-Apfel	<i>Malus pumila</i>	-
8	BBA	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	-
9	BBA	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	-
10	BBA	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	§ 18
11	BBJ	Dotter-Trauer-Weide	<i>Salix alba var. vitellina x S. babylonica</i>	-
12		entfällt		
13	BBJ	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	-
14	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
15	BBJ	Bastard-Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	-
16	BBJ	Bastard-Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	-
17	BBJ	Bastard-Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	-
18	BBJ	Bastard-Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	-
19	BBA	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	-
20	BBJ	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	§ 18
21		entfällt		
22	BBJ	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	-
23	BBJ	Zweizeilige Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	-
24	BBJ	Zweizeilige Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	-
25	BBJ	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	-
26	BBA	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	-
27	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
28	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
29	BBA	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	-
30		entfällt		
31	BBJ	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	-
32	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
33	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
34	BBJ	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	-
35	BBJ	Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	-

NR	HC	Art	Bot. Bezeichnung	Schutzstatus
36	BBJ	Persischer Eisenholzbaum	<i>Parotia persica</i>	-
37	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
38	BBJ	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	-
39	BBJ	Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	-
40		entfällt		
41	BBJ	Zweizeilige Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	-
42	BBJ	Zweizeilige Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	-
43	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
44	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
45	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
46	BBJ	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	-
47	BBJ	Zweizeilige Sumpfyzypresse	<i>Taxodium distichum</i>	-
48	BBJ	Bastard-Platane	<i>Platanus x hispanica</i>	-
49	BBJ	Ahorn	<i>Acer spec.</i>	-
50	BBJ	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	-
51	BBJ	Kultur-Apfel	<i>Malus pumila</i>	-
52	BBJ	Kultur-Apfel	<i>Malus pumila</i>	-
53	BBJ	Birne	<i>Pyrus communis</i>	-
54	BBJ	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	-
55	BBJ	Birne	<i>Pyrus communis</i>	-
56	BBJ	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	-
57	BBJ	Kultur-Apfel	<i>Malus pumila</i>	-
58	BBJ	Ahorn	<i>Acer spec.</i>	-

HC BBJ: Hauptcode „Jüngerer Einzelbaum“

HC BBA: Hauptcode „Älterer Einzelbaum“

Schutzstatus:

§ 18 Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

Anhang 2: Bericht zu den faunistischen Kartierungen 2023
Fledermäuse, Reptilien, Amphibien

Stadt Usedom

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Sondergebiet Welziner Fischerhäuser am Haff“

Bericht zu den faunistischen Kartierungen 2023 (Fledermäuse, Reptilien, Amphibien)

Projekt-Nr.: 32316-00/32316-01/32316-02

Fertigstellung: 29.02.2024

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer



Projektleitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel,
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Susanne Ehlers

Mitarbeit: B.Sc. Leon Siemann

Gepüft: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel, 01.03.2024

Kontaktaten Irene Cramer
Auftraggeber: Welzin 31
17406 Usedom

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift:
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Untersuchungsgebiet	5
3	Fledermauskartierung	6
3.1	Methoden	6
3.1.1	Ermittlung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen durch gezielte Untersuchung der Gebäudeinnenräume und –Fassaden	7
3.1.2	Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand	7
3.1.3	Akustische und visuelle Erfassung von Sommer- und Zwischenquartieren	7
3.1.4	Akustische und visuelle Erfassung von Winterquartieren	8
3.2	Ergebnisse	8
3.2.1	Ermittlung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen durch gezielte Untersuchung der Gebäudeinnenräume und –Fassaden	8
3.2.2	Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand	13
3.2.3	Akustische und visuelle Erfassung von Sommer- und Zwischenquartieren	13
3.2.4	Akustische und visuelle Erfassung von Winterquartieren	15
3.2.5	Sonstige Nachweise.....	17
3.3	Reptilienkartierung	21
3.3.1	Methoden.....	21
3.3.2	Ergebnisse	23
4	Amphibienkartierung	23
4.1	Methoden	23
4.2	Ergebnisse	23
5	Zusammenfassung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
Abbildung 2: Außenansicht Wohnhäuser, Reusenhaus Nr. 31a (links), Wohnhaus Nr. 31 (rechts oben), Wohnhaus Nr. 32 (rechts unten)	9
Abbildung 3: Dachkasten Wohnhaus Nr. 32 ohne erkennbar Einflugmöglichkeiten	9
Abbildung 4: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich	10
Abbildung 5: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich	10
Abbildung 6: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich	11
Abbildung 7: Dachboden Wohnhaus Nr. 32 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale unter den Dachziegeln unwahrscheinlich.....	11
Abbildung 8: Dachboden Wohnhaus Nr. 32 ohne Nutzungshinweise, potenzial nutzbare Strukturen im Bereich der Holzverschalung	12
Abbildung 9: Carport ohne Nutzungshinweise und ohne Quartierpotenzial	12
Abbildung 10: Lage Einflugbereich (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier)	13
Abbildung 11: Detailansicht Einflugbereich und Nachweis Kotspuren der schwärmenden Tiere (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier).....	14
Abbildung 12: Lage der Quartiernachweise und Quartierpotenzial (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier, ZQv – Verdacht Zwischenquartier, WQv – Verdacht Winterquartier)	15
Abbildung 13: zwei schwärmende Tiere im Bereich des Wohnhauses 31 (Wärmebildaufnahme)	16
Abbildung 14: Ein Tier Stirnbrett anfliegend (Wärmebildaufnahme)	16
Abbildung 15: Ein Tier auf Stirnbrett sitzend (Wärmebildaufnahme).....	17
Abbildung 16: Artnachweise am 19.06.2023	18
Abbildung 17: Artnachweise am 13.07.2023	19
Abbildung 18: Übersicht Artnachweise am 24.08.2023.....	20
Abbildung 19: Übersicht Artnachweise am 07.09.2023.....	21
Abbildung 20: Lage der künstlichen Verstecke	22

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Usedom stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Welziner Fischerhäuser am Haff“ auf.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna beurteilen zu können, wurde die UMWELTPLAN GMBH mit der Kartierung folgender Artengruppen beauftragt:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sind in einem gesonderten Bericht dargestellt.

Nachfolgend werden die Untersuchungsmethoden und Ergebnisse für die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Amphibien zusammenfassend dargestellt.

2 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Stadt Usedom und hier im Ortsteil Welzin und umfasst das rd. 800 m südöstlich der Ortslage Welzin unmittelbar am Kleinen Haff gelegene Grundstück der zwei ehemaligen Fischerhäuser (s. Abbildung 1).

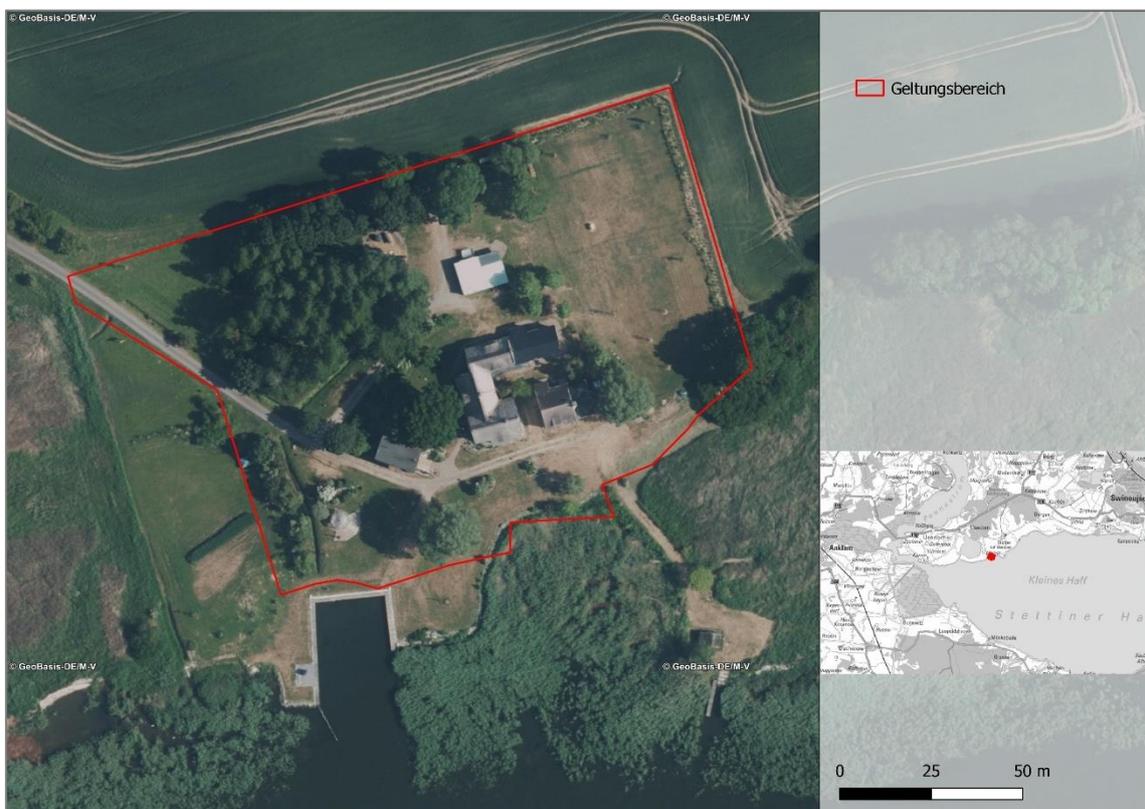


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerflächen,
- im Osten durch Ackerflächen,
- im Westen durch Röhricht- und Rasenflächen sowie
- im Süden durch Röhrichtflächen und Rasenflächen an einem kleinen Hafen.

Im Plangebiet selbst befinden drei Wohnhäuser. Es handelt sich dabei um die ehemaligen Fischerhäuser Welzin 31 und Welzin 32 sowie um das ehemalige Reusenhaus Welzin 31a.

Im Nordwesten bzw. Westen durchziehen einige temporär wasserführende Gräben das Plangebiet. Hier stehen auch zahlreiche Gehölze. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Wiese mit neu angepflanzten Obstbäumen. Alle Grünflächen werden durch Schafe beweidet und/oder unterliegen einer regelmäßigen intensiven Mahd.

3 Fledermauskartierung

Die Fledermauskartierung wurde zweistufig beauftragt. Im Rahmen einer frühzeitigen Vorortbegehung wurden alle Gebäude und Gehölze im Plangebiet auf potenziell nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse untersucht. Darauf aufbauend wurde das weitere Untersuchungsprogramm mit der zuständigen UNB abgestimmt.

3.1 Methoden

Für die Erfassung von Fledermäusen können eine Vielzahl an Methoden verwendet werden. Art und Umfang der Methode hängt dabei jeweils von der Fragestellung und den zu erwartenden Vorhabenwirkungen ab.

Da das Ziel der Planung darin besteht, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den bestehenden Gebäudebestand entsprechend des heutigen Wohnstandards umzubauen und energetisch sanieren zu können, lag der Fokus der Fledermausuntersuchung in der Feststellung von Fledermausquartieren. Hierzu wurde folgende Untersuchungsmethoden angewendet:

- Ermittlung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen durch gezielte Untersuchung der Gebäudeinnenräume und -fassaden
- Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand
- akustische und visuelle Erfassung von Sommer- und Zwischenquartieren
- akustische und visuelle Erfassung von Winterquartieren

Die Methoden werden nachfolgend näher erläutert.

3.1.1 Ermittlung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen durch gezielte Untersuchung der Gebäudeinnenräume und –Fassaden

Die Untersuchung der Wohnhäuser auf Tierbesatz oder Besiedlungsspuren erfolgte durch Kontrolle der Gebäudeinnenräume sowie aller äußeren Gebäudefugen und -spalten.

Die Untersuchung der Fassaden und die gezielte Kontrolle der Gebäudeinnenräume, insb. der Dachräume, wurde am 14.01.2023 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mittels Fotos dokumentiert.

3.1.2 Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand

Die Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand erfolgte im Zuge der Gebäudekontrolle.

Für die Erfassung wurde der im Untersuchungsgebiet befindliche Baum- und Gehölzbestand visuell auf vom Boden aus abschätzbare Quartierstrukturen mittels Fernglas und LED-Taschenlampen untersucht.

Es wurden alle potenziell nutzbaren Quartierstrukturen, wie Spechthöhlen, sonstige Höhlungen, Risse, Ausfaltungen, Borkenschollen, u.a. aufgenommen. Die Standorte der Bäume wurden aus vorhandenen Vermessungsplänen entnommen und nachträglich in QGIS digitalisiert. Ferner wurden die Quartierstrukturen vor Ort entsprechend ihrer strukturellen Ausprägung bzgl. ihrer Quartiereignung bewertet:

3.1.3 Akustische und visuelle Erfassung von Sommer- und Zwischenquartieren

Sommer- und Zwischenquartiere lassen sich vor allem beim morgendlichen Anflug leicht identifizieren, da im direkten Umfeld der Quartiere stets vermehrt Tiere auftreten. Der optimale Zeitraum zur Erfassung dieser Quartiere ist der Zeitraum des Flüggewerdens der Jungtiere (Mitte/Ende Juni bis Anfang August). Die Kontrollen fanden an folgenden Terminen bei günstiger Witterung statt:

Nr. Beg.	Datum	Zeit	Methode	Witterung	Wind [bft]	Temperatur [°C]
1	19.06.2023	21:30-23:00	Ausflugkontrolle	bewölkt	2-3	22
		3:30-5:30	Einflugkontrolle	klar, trocken	0-1	18
2	13.07.2023	21:30-22:30	Ausflugkontrolle	aufklarend	3-4	16
		3:00-4:30	Einflugkontrolle	klar, trocken	2-3	14

Zur Erfassung der Fledermäuse erfolgten jeweils Beobachtungen in der Ausflugsphase (einsetzende Abenddämmerung bis Dunkelheit) und v.a. zur Einflugphase mittels Detektor (Batlogger M, Fa. Elecon) und Wärmebildkamera (Helion 2 XP50, Fa. Pulsar). Hierbei

wurden die Fassenden der Gebäude auf aus- und einfliegende Tiere kontrolliert und die Nachweise mit Angaben zum Art- bzw. Gattungsnamen und Uhrzeit dokumentiert.

3.1.4 Akustische und visuelle Erfassung von Winterquartieren

Winterquartiere lassen sich in der herbstlichen Schwärmphase mittels akustischer und visueller Erfassung identifizieren. Der optimale Zeitraum zur Erfassung dieser Quartiere ist der Zeitraum Mitte August bis Mitte Oktober). Die Kontrollen fanden an folgenden Terminen bei günstiger Witterung statt:

Nr. Beh	Datum	Zeit	Methode	Witterung	Wind [bft]	Temperatur [°C]
3	24.08.2023	20:30-23:30	Schwärmkontrolle	sonnig, trocken	2-3	21
4	07.09.2023	21:30-23:15	Schwärmkontrolle	sonnig, trocken	2-3	19

Zur Erfassung der Fledermäuse erfolgten die Beobachtungen nach der Ausflugsphase (mittels Detektor (Batlogger M, Fa. Elecon) und Wärmebildkamera (Fa. Pulsar, Helion 2 XP50). Hierbei wurden die Fassenden der Gebäude auf schwärmende Tiere kontrolliert und die Nachweise mit Angaben zum Art- bzw. Gattungsnamen und Uhrzeit dokumentiert.

3.2 Ergebnisse

3.2.1 Ermittlung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen durch gezielte Untersuchung der Gebäudeinnenräume und –Fassaden

Die Untersuchung der Gebäudeinnenräume und -fassaden ergab keine Nutzungshinweise in Form von Kot- und/oder Urinspuren sowie Tieren. Aufgrund der festgestellten Strukturen, die nicht überall einsehbar waren, konnte eine Nutzung von Fledermäusen insbesondere im Wohnhaus 31 und 32 nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Dokumentation der gezielten Gebäudeuntersuchung ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (Abbildung 2 bis Abbildung 9).

Im Rahmen der nachfolgenden akustischen und visuellen Erfassungen (siehe Kap. 3.2.3 und 3.2.4) konnte der Quartierverdacht für das Wohnhaus 31 bestätigt werden, während am Wohnhaus 32 keine Fledermausaktivitäten festgestellt wurden und sich somit der Quartierverdacht für das Wohnhaus 32 nicht bestätigt hat.



Abbildung 2: Außenansicht Wohnhäuser, Reusenhaus Nr. 31a (links), Wohnhaus Nr. 31 (rechts oben), Wohnhaus Nr. 32 (rechts unten)



Abbildung 3: Dachkasten Wohnhaus Nr. 32 ohne erkennbar Einflugmöglichkeiten



Abbildung 4: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich



Abbildung 5: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich



Abbildung 6: Dachboden Wohnhaus Nr. 31 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale zwischen Holzverschalung und Dachhaut möglich



Abbildung 7: Dachboden Wohnhaus Nr. 32 ohne Nutzungshinweise, Quartierpotenziale unter den Dachziegeln unwahrscheinlich



Abbildung 8: Dachboden Wohnhaus Nr. 32 ohne Nutzungshinweise, potenzial nutzbare Strukturen im Bereich der Holzverschalung



Abbildung 9: Carport ohne Nutzungshinweise und ohne Quartierpotenzial

3.2.2 Erfassung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen im Gehölzbestand

Die Untersuchung des Baumbestands innerhalb des Plangebietes hat keine Hinweise auf potenziell nutzbare Quartierstrukturen von Bäumen ergeben.

Es wurde lediglich in einer Weide eine große Stammhöhle festgestellt, aber ohne Nutzungshinweise. Die akustischen Kontrollen haben ebenfalls keine Quartiernutzung des Baums durch Fledermäuse ergeben (s. Kap. 3.2.3 und Kap. 3.2.4.). Die Lage des Baums mit der Stammhöhle ist Abbildung 12 zu entnehmen.

3.2.3 Akustische und visuelle Erfassung von Sommer- und Zwischenquartieren

Die Erfassung der Sommer- und Zwischenquartiere erfolgte mit zwei Begehungen im Zeitraum Juni bis Juli 2023.

Die Einflug/Ausflugkontrollen ergaben Beobachtungen von einfliegenden Tieren im Bereich des Wohngebäudes 31. Hierbei handelt es sich um 2 bis 3 Tiere, die im Bereich der Dehnungsfuge das Gebäude anflogen und von dort in den Dachkasten krabbelten. Bei dem Quartier handelt es sich vermutlich um ein kleines Sommerquartier (SQ) bzw. Männchenquartier (MQv) von Mückenfledermäusen. Die Lage der Einflugnachweise ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (Abbildung 10 bis Abbildung 12).



Abbildung 10: Lage Einflugbereich (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier)

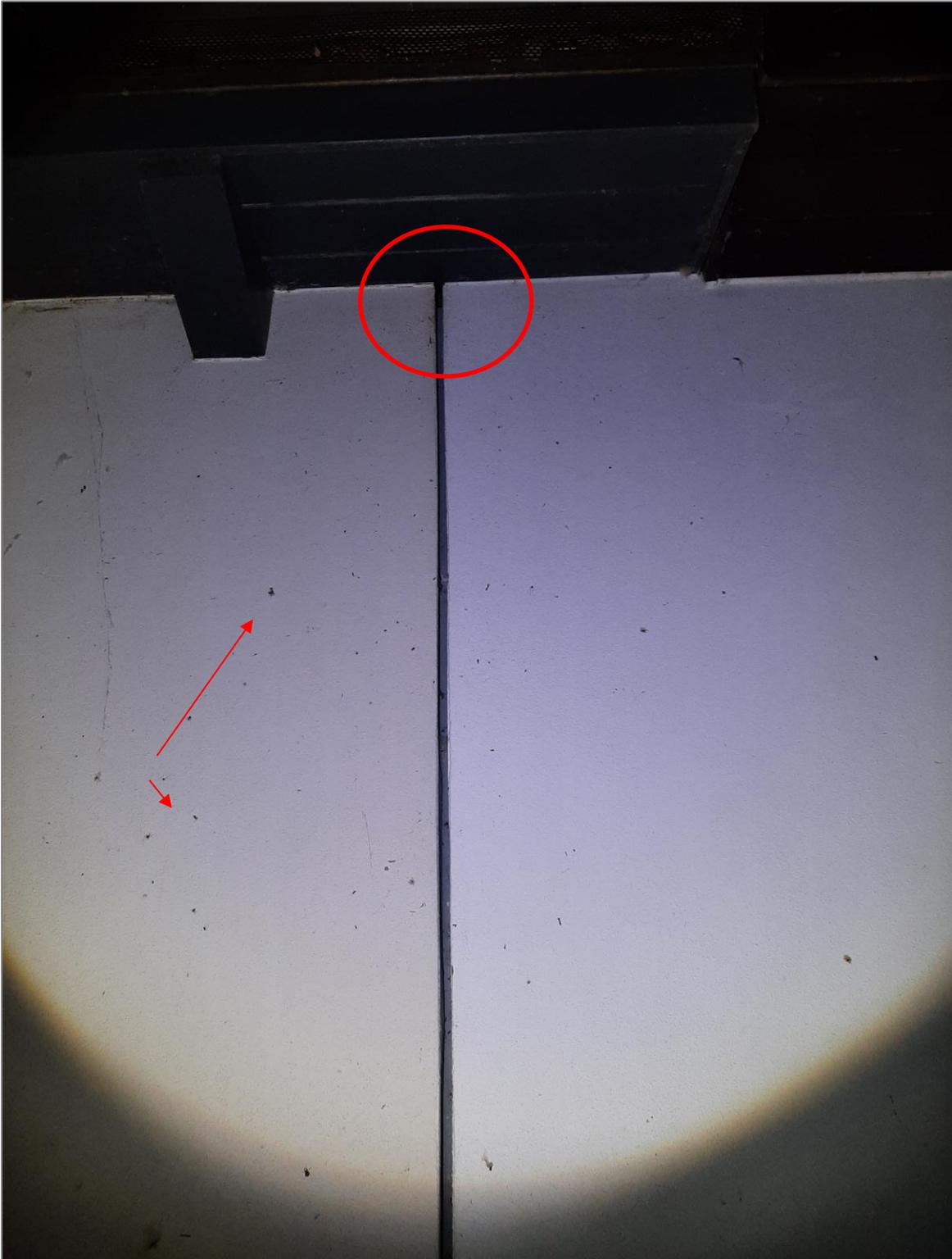


Abbildung 11: Detailansicht Einflugbereich und Nachweis Kotspuren der schwärmenden Tiere (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier)

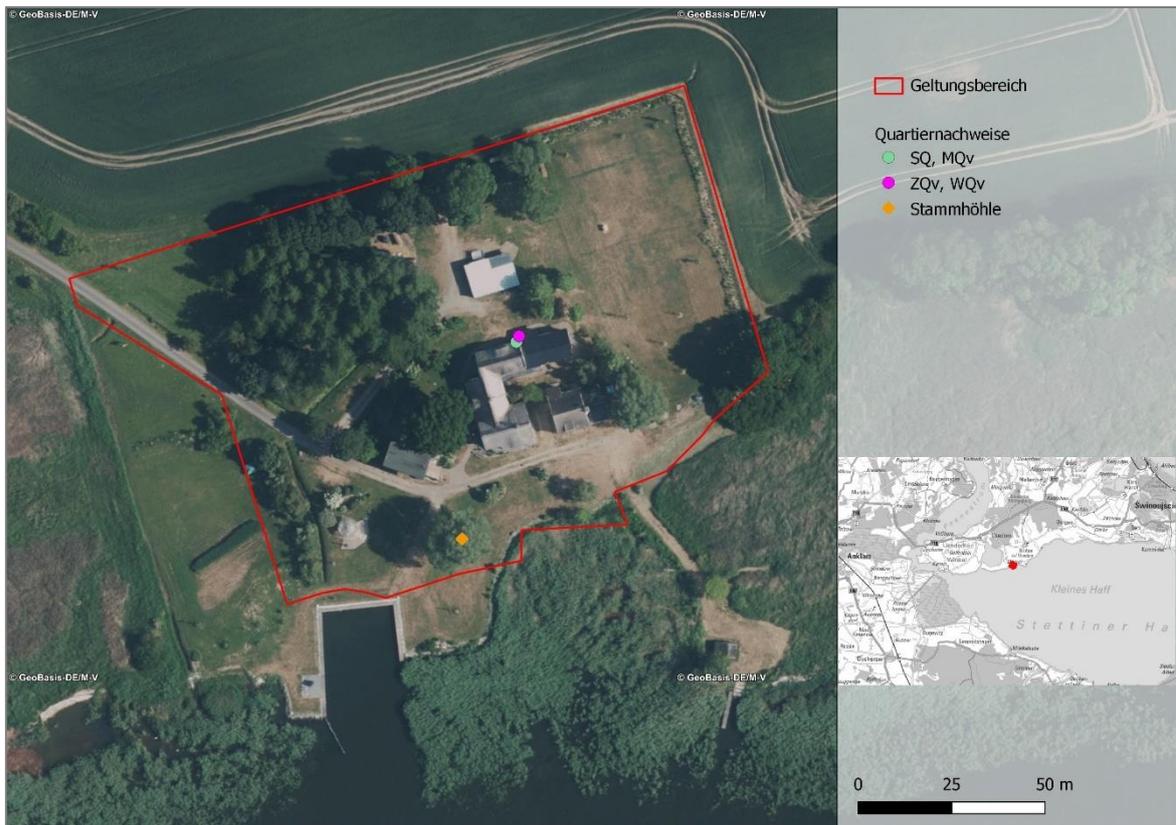


Abbildung 12: Lage der Quartiernachweise und Quartierpotenzial (SQ – Sommerquartier, MQv – Verdacht Männchenquartier, ZQv – Verdacht Zwischenquartier, WQv – Verdacht Winterquartier)

3.2.4 Akustische und visuelle Erfassung von Winterquartieren

Die Untersuchungen zum spätsommerlichen Schwärmen ergaben Nachweise von schwärmenden Tieren im Bereich des Wohngebäudes 31; hier aber im Bereich des Stirnbrettes an dem Poolhausanbau. Hierbei handelte es sich um 1 bis 2 Tiere. Gelegentlich war zu beobachten, dass ein Tier das Stirnbrett anflieg. Ein Hereinkrabbeln konnte nicht festgestellt werden. Daher kann eine Nutzung als Zwischenquartier (ZQ) oder Winterquartier (WQ) nicht ausgeschlossen werden. Der Nachweis wird als Verdacht eingestuft. Die Lage der Nachweise ist Abbildung 10 und Abbildung 13 bis Abbildung 15 entnehmen.



Abbildung 13: zwei schwärmende Tiere im Bereich des Wohnhauses 31 (Wärmebildaufnahme)

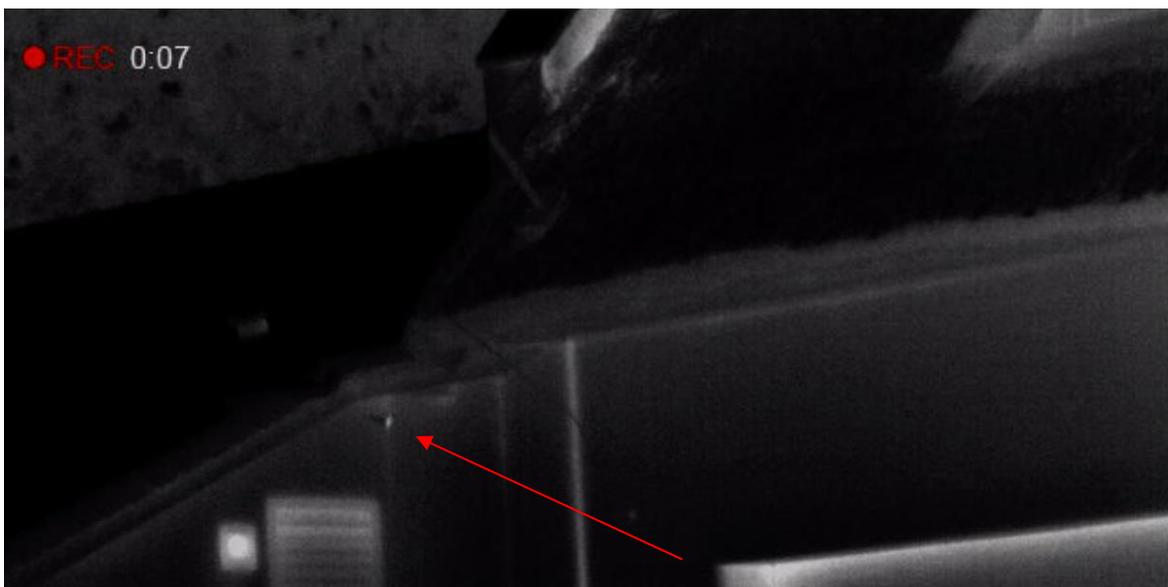


Abbildung 14: Ein Tier Stirnbrett anfliegend (Wärmebildaufnahme)



Abbildung 15: Ein Tier auf Stirnbrett sitzend (Wärmebildaufnahme)

3.2.5 Sonstige Nachweise

Die Einflug-/Ausflugkontrollen und Schwärmkontrollen wurden mittels Wärmebildkamera und Detektoreinsatz durchgeführt. Die Erfassung von Jagdaktivitäten war nicht Gegenstand der Untersuchung. Zur Einschätzung des Artenpotenzials im Plangebiet wurden die Detektoraufnahmen dennoch einer halbqualitativen Rufanalyse unterzogen. Die Ergebnisse belegen, dass während der vier Begehungstermine im Zeitraum Juni bis September 2023 folgende Arten jagend im Plangebiet angetroffen wurden:

- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*, vmtl. auch ziehend)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Verdacht Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- unbestimmte Pipistrellen und Nyctaloide

Eine Übersicht der Artnachweise je Termin und deren Häufigkeiten (Anzahl Rufkontakte) ist den nachfolgenden Abbildungen (Abbildung 16 bis Abbildung 19) zu entnehmen

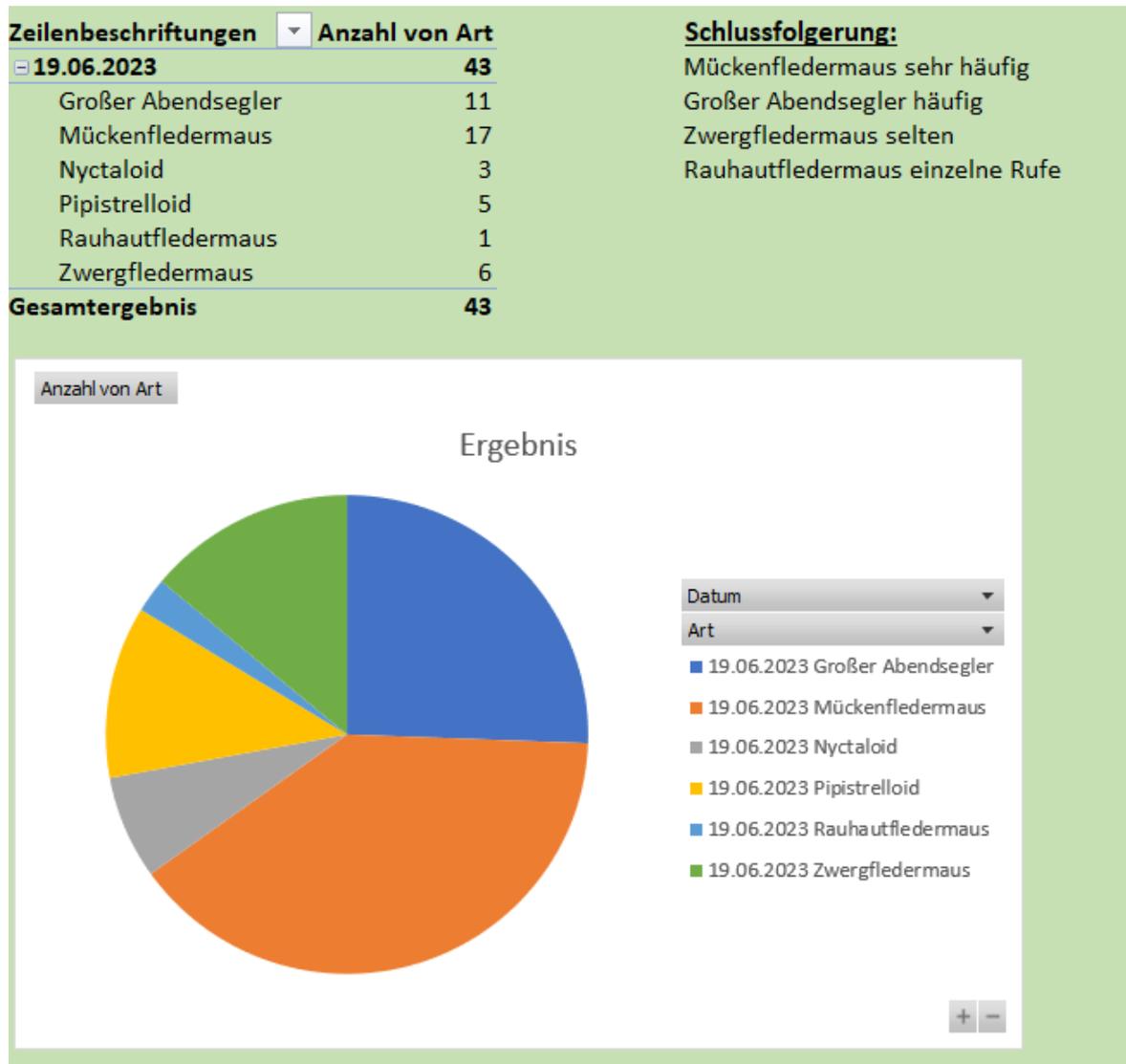


Abbildung 16: Artnachweise am 19.06.2023

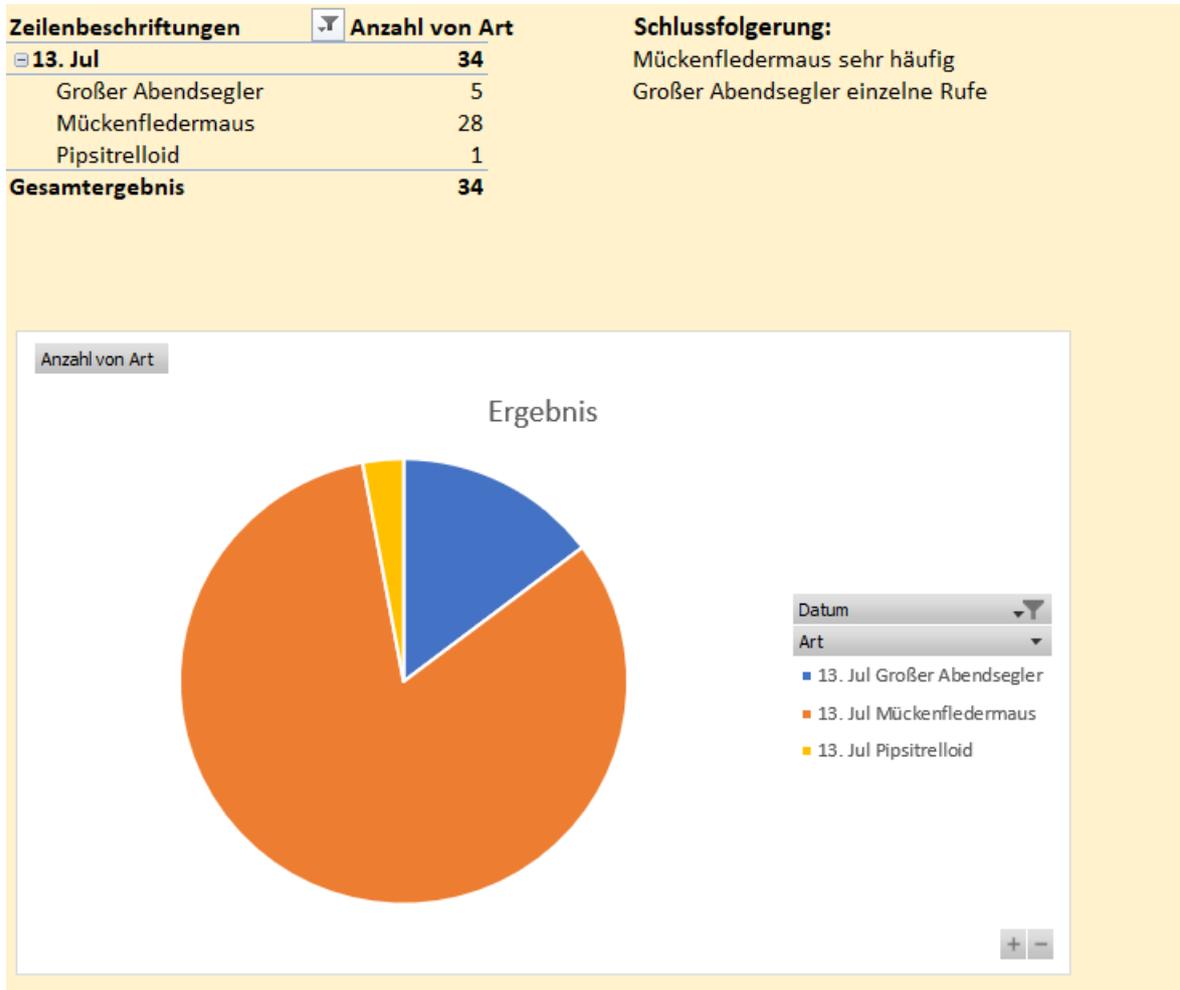


Abbildung 17: Artnachweise am 13.07.2023

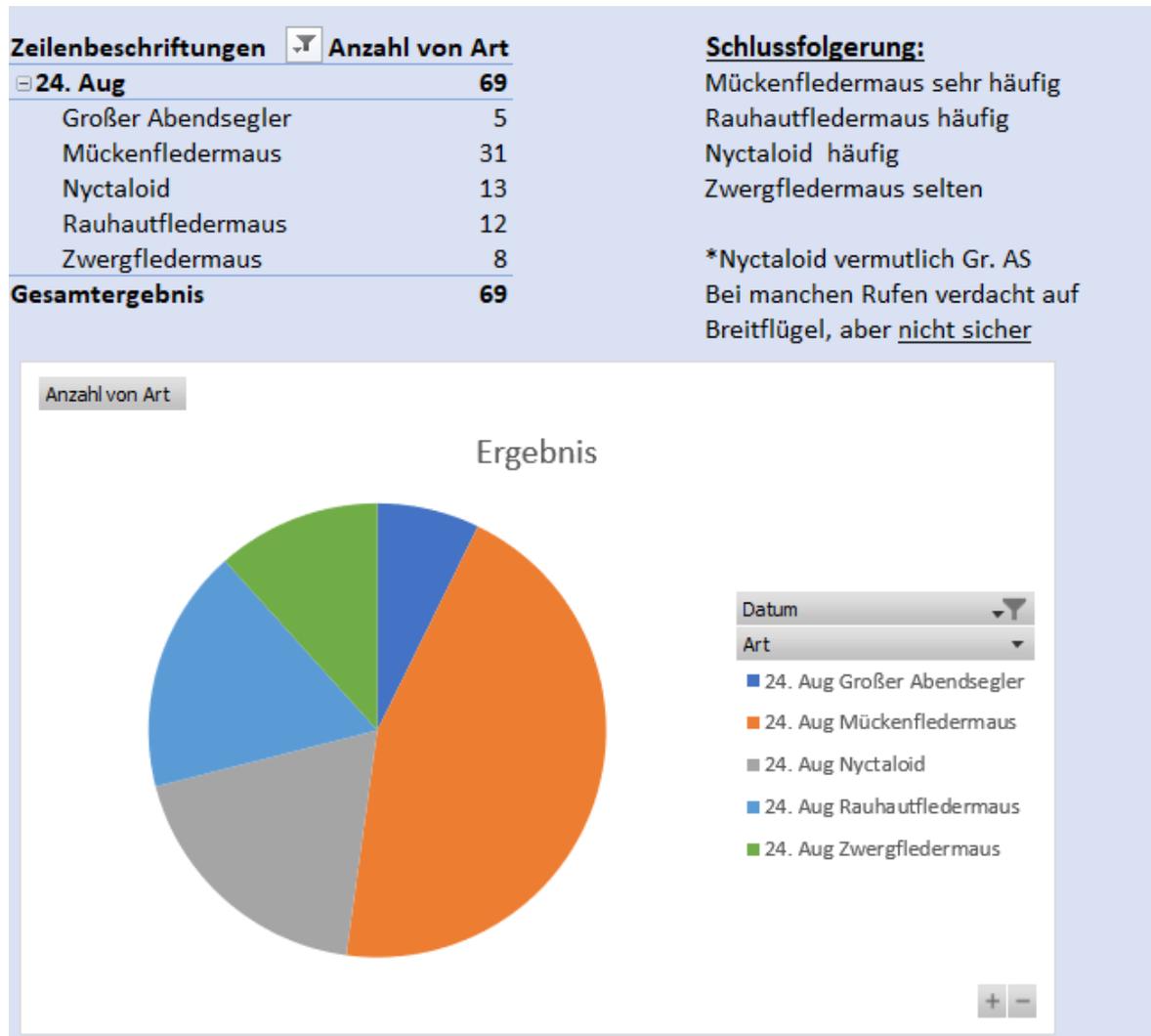


Abbildung 18: Übersicht Artnachweise am 24.08.2023

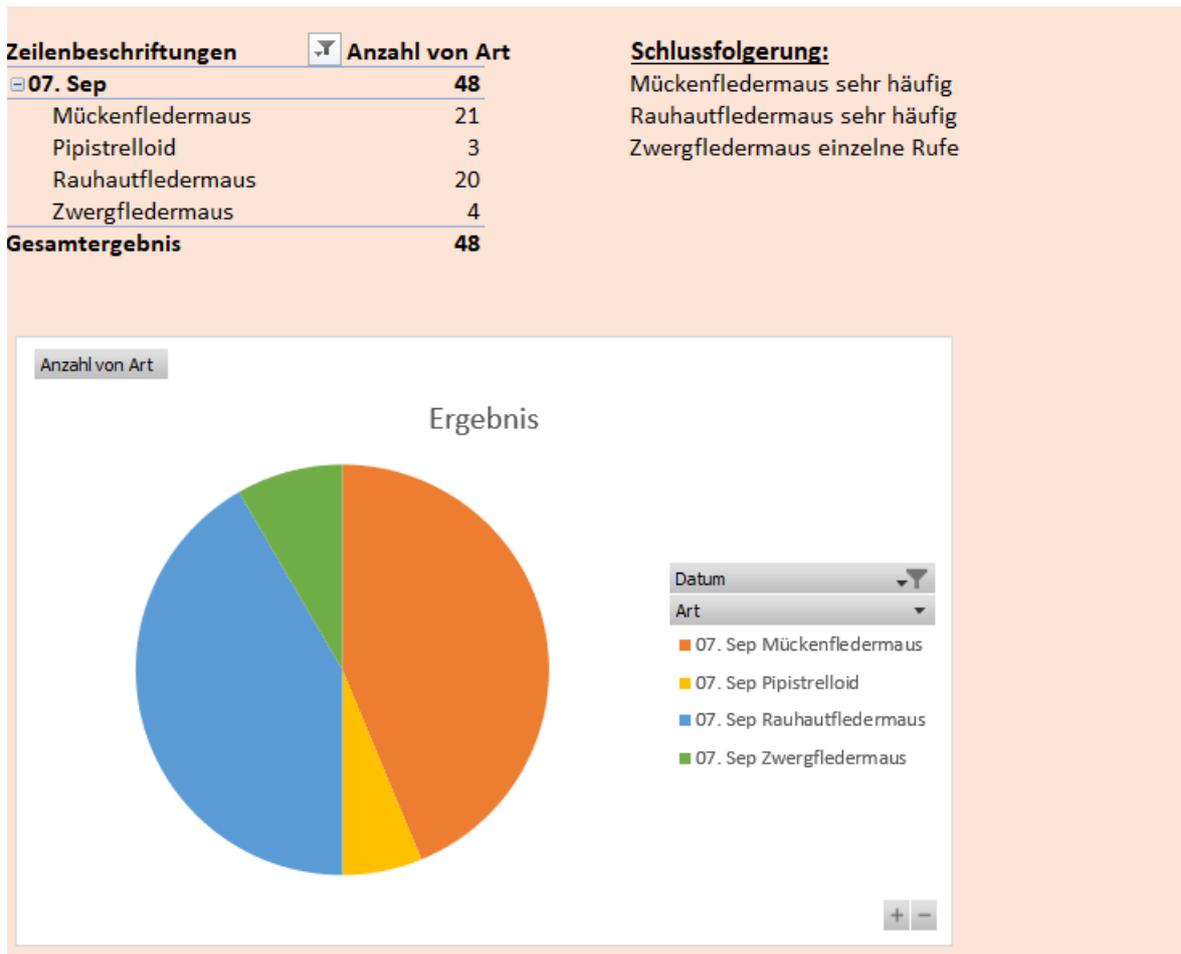


Abbildung 19: Übersicht Artnachweise am 07.09.2023

3.3 Reptilienkartierung

Gemäß Abstimmung mit der UNB wurden auch Untersuchungen zum Reptilienvorkommen durchgeführt. Aufgrund des geringen Habitatpotenzials wurde die Anzahl der Begehungen auf 4 Termine inkl. Einsatz von künstlichen Verstecken festgelegt.

3.3.1 Methoden

Für die Reptilienerfassung wurde das Plangebiet langsam und systematisch abgescritten. Hierbei erfolgte die Kontrolle schwerpunktmäßig entlang relevanter Habitatstrukturen, wie z.B. besonnte Gehölzstrukturen, Grenzlinien bzw. Übergangsbereiche von hoher und niedrigwüchsiger Vegetation, Ablagerungen von Totholz und/oder Steinen. Daneben wurden in ausgewählten Untersuchungsgebiete künstliche Verstecke (KV, schwarze PE-Folie, 50 x 80 cm) ausgebracht.

Alle KV-Standorte sowie alle Nachweise wurden mittels Tablet (Galaxy Tab Active3) punktgenau eingemessen. Die künstlichen Verstecke wurden im Zuge der letzten Begehung wieder eingesammelt. Die Lage der künstlichen Verstecke ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

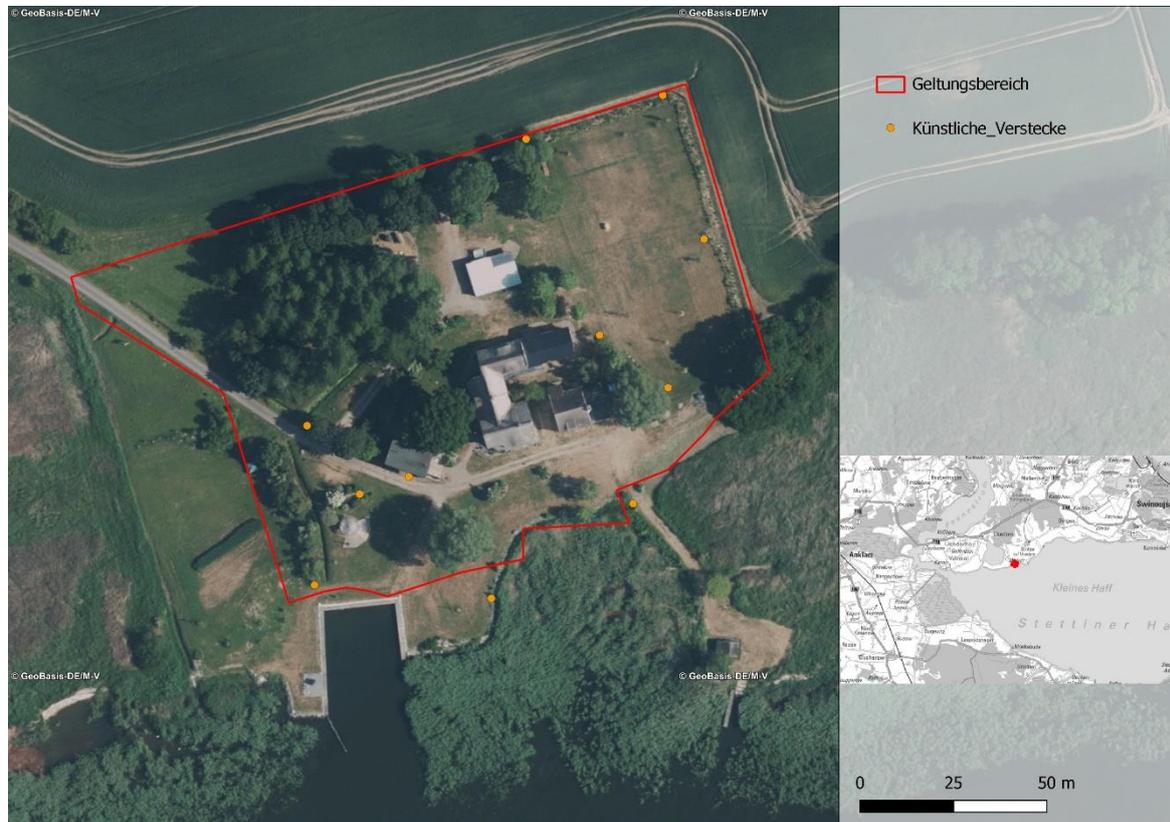


Abbildung 20: Lage der künstlichen Verstecke

Die Begehungen fanden an folgenden Tagen bei günstiger Witterung statt:

Nr. Beg.	Datum	Zeit	Methode	Witterung	Wind [bft]	Temperatur [°C]
1	19.06.2023	ab 18:00	Sichtbeobachtung/ Auslegen KV	bewölkt klar, trocken	2-3 0-1	22 18
2	13.07.2023	ab 18:00	Sichtbeobachtung/ Kontrolle KV	aufklarend klar, trocken	3-4 2-3	16 14
3	24.08.2023	ab 17:00	Sichtbeobachtung/ Kontrolle KV	sonnig, trocken	2-3	21
4	07.09.2023	ab 17:00	Sichtbeobachtung/ Kontrolle KV /KV	sonnig, trocken	2-3	19

3.3.2 Ergebnisse

Im Zuge der Reptilienkartierung wurden keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen.

Aufgrund der Habitatausstattung sowie der intensiven Nutzung des Gebietes (regelmäßige Mahd) ist nicht mit einem Vorkommen von streng geschützten Arten, insb. Zauneidechse, zu rechnen. Im Bereich des Ufers und im Umfeld des Plangebietes sind Vorkommen von Blindschleiche und Ringelnatter sehr wahrscheinlich.

4 Amphibienkartierung

Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet und dessen Umfeld konnten Vorkommen von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Mit der zuständigen UNB wurde die Erfassung der Amphibien mittels 4 Begehungen im Zeitraum Mai bis September 2023 abgestimmt.

4.1 Methoden

Die Erfassung der Amphibien erfolgte mittels der üblichen Standardmethoden. Dazu gehören Begehungen der Gewässer mit Sichtbeobachtung, selektive Fänge (Keschern) und Verhören rufaktiver Tiere sowie Einsatz von Molchreusen.

Die Begehungen fanden an folgenden Tagen bei günstiger Witterung statt:

Nr. Beg.	Datum	Zeit	Methode	Witterung	Wind [bft]	Temperatur [°C]
1	19.06.2023	ab 18:00	Sichtbeobachtung	bewölkt klar, trocken	2-3 0-1	22 18
2	13.07.2023	ab 20:00	Sichtbeobachtung/ Reusenfang	aufklarend klar, trocken	3-4 2-3	16 14
3	24.08.2023	ab 18:00	Sichtbeobachtung (Nachweis juveniler, wandernder Tiere)	sonnig, trocken	2-3	21
4	07.09.2023	ab 18:00	Sichtbeobachtung (Nachweis juveniler, wandernder Tiere)	sonnig, trocken	2-3	19

4.2 Ergebnisse

Im Zuge der Amphibienkartierung wurden lediglich Einzelindividuen des Teichfrosches im Plangebiet nachgewiesen.

Der Reusenfang ergab keine Hinweise auf Molchvorkommen.

Zur Laichzeit waren allen Gräben im Plangebiet weitestgehend trockengefallen.

Die Gräben und das direkte Umfeld werden fachgutachtlich als Lebensraum mit Eignung als Sommer- und Winterlebensraum eingestuft.

Geeignete Laichhabitats befinden sich außerhalb des Plangebiets.

5 Zusammenfassung

Die Stadt Usedom stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Welziner Fischerhäuser am Haff“ auf.

Aufgrund der Habitatausstattung und der zu erwartenden Projektwirkungen wurde mit der zuständigen UNB ein Untersuchungsprogramm abgestimmt, das sichere Aussagen zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zulässt.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mittels visueller Untersuchung der Gebäude und Gehölze zur Feststellung von potenziell nutzbaren Quartierstrukturen sowie nachfolgend gezielter Einflug/Ausflugkontrollen und Schwärmkontrollen zur Feststellung von Quartiernachweisen. Die Kartierung hat den Nachweis eines Sommerquartiers/Männchenquartiers von Mückenfledermäusen im Bereich des Wohnhauses 31 erbracht. Weiterhin liegt der Verdacht vor, dass der Dachbereich dort auch als Zwischenquartier und/oder Winterquartier genutzt wird. Für die Wohnhäuser 31a und 32 konnte keine Nutzung durch Fledermäuse nachgewiesen werden.

Die Reptilienkartierung hat keine Nachweise von Vorkommen streng geschützter Arten erbracht. Aufgrund der Habitatausstattung und anthropogenen Vorbelastung ist auch nicht mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen.

Im Zuge der Amphibienkartierung erfolgten ebenfalls keine Nachweise von streng geschützten Amphibienarten. Die Gräben im Plangebiet weisen eine temporäre Wasserführung auf und besitzen keine Bedeutung als Laichhabitat. Das Plangebiet wird vom Teichfrosch lediglich als Sommerlebensraum und vermutlich auch zur Überwinterung genutzt.

Anhang 3: Bericht zur Brutvogelkontrolle 2023

Stadt Usedom

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Welziner Fischerhäuser am Haff“

Bericht zur Brutvogelkontrolle 2023

Projekt-Nr.: 32316-00

Fertigstellung: 11.01.2024

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer



Projektleitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Bearbeitung: Dipl.-Landschaftsökologin
Alexander Kehl

Geprüft: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel,
12.01.2024

Kontakt Daten: Irene Cramer
Auftraggeber: Welzin 31
17406 Usedom

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

GIS-Solutions

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift:
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Untersuchungsgebiet	6
3	Methoden	6
4	Ergebnisse	7
5	Literaturverzeichnis	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Im Zuge der Brutvogelkontrolle 2023 erfasste Vogelarten mit Angabe des jeweiligen Schutz- und Gefährdungsstatus	7
------------	---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets (roter Umring).....	5
Abbildung 2:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet der Brutvogelkontrollen 2023.....	6
Abbildung 3:	Im Zuge der Brutvogelkontrolle 2023 erfasste Beobachtungen	9

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Usedom stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Welziner Fischerhäuser am Haff“ auf.

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück mit drei Wohnhäusern (siehe Abbildung 1). Es handelt sich dabei um die ehemaligen Fischerhäuser Welzin 31 und Welzin 32 sowie um das ehemalige Reusenhaus Welzin 31a.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diesen Gebäudebestand entsprechend den heutigen Wohnstandards umbauen und energetisch sanieren zu können und dabei gleichzeitig auch die ursprüngliche Gebäudesubstanz wieder kenntlich zu machen. Weiterhin soll die Historie des Standorts anhand einer kleinen Ausstellungsfläche für die Öffentlichkeit aufbereitet werden.

Mit dem Vorhaben soll die historisch gewachsene Struktur der Fischerhäuser Welzin mit ihrem unverwechselbaren Charakter bewahrt werden und darüber hinaus soll mit diesem Vorhaben auch das Geschichtsbewusstsein der Einwohner verbessert und die Identifikation mit der Region gefördert werden. Die Planung dient somit dazu, die Einmaligkeit der Region herauszuarbeiten und damit auch die Authentizität zu stärken.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelfauna des Gebietes feststellen zu können, erfolgten im Jahr 2023 zwei Brutvogelkontrollen. Die Ergebnisse der Brutvogelkontrollen werden in diesem Kurzbericht dargestellt.



Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis-DE/M-V 2024)

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (roter Umring)

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet der Brutvogelkontrollen 2023 umfasste das Plangebiet einschließlich des 50 m-Umfeldes (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Übersicht über das Untersuchungsgebiet der Brutvogelkontrollen 2023

3 Methoden

Zur Einschätzung der potenziell im Gebiet vorkommenden Brutvogelarten wurde das Untersuchungsgebiet vollständig begangen. Es erfolgten zwei Begehungen (am 12.05. und 23.06.2023), wobei insbesondere die im Plangebiet befindlichen Gebäude und Gehölze auf potenzielle Brutvogelarten hin untersucht wurden. Es wurden alle beobachteten Vogelarten sowie deren Verhaltensweisen mit Hilfe eines Tablets in das mobile QGIS-Programm QField eingetragen und im Anschluss in QGIS 3.22.11 übertragen. Die Begehungen fanden an folgenden Tagen bei günstiger Witterung statt:

Nr. Beg.	Datum	Zeit	Witterung	Temperatur [°C]	Windstärke [bft]
1	12.05.2023	06:05-08:10	klar, niederschlagsfrei	12-14	1-2
2	23.06.2023	09:25-10:35	bedeckt, zwischenzeitlich leichter Regen	19	2-3

4 Ergebnisse

Es wurden insgesamt 29 Vogelarten im Untersuchungsgebiet (UG) aufgenommen. Einen Überblick über die erfassten Arten sowie den jeweiligen Schutz- und Gefährdungsstatus enthält Tabelle 1.

Bei 20 der erfassten Arten handelt es sich um ungefährdete Brutvogelarten ohne spezifischen Schutzstatus („Allerweltsarten“). Fünf Arten werden in der Roten Liste Deutschlands oder M-V als „gefährdet“ (Stufe 3) geführt (Bluthänfling, Feldlerche, Kleinspecht, Kuckuck, Star). Vier Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt (Drosselrohrsänger, Grauammer, Rohrschwirl, Schilfrohrsänger). Für den Rohrschwirl hat M-V zudem eine besondere Bedeutung in Bezug auf den Gesamtbestand in Deutschland.

Tabelle 1: Im Zuge der Brutvogelkontrolle 2023 erfasste Vogelarten mit Angabe des jeweiligen Schutz- und Gefährdungsstatus

Artname	RL-D	RL-MV	BNG	VS-RL	RB MV	Bestand MV
Amsel	-	-	-	-	-	-
Bachstelze	-	-	-	-	-	-
Blaumeise	-	-	-	-	-	-
Bluthänfling	3	V	-	-	-	-
Buchfink	-	-	-	-	-	-
Buntspecht	-	-	-	-	-	-
Drosselrohrsänger	-	-	§	-	-	-
Feldlerche	3	3	-	-	-	-
Gartenrotschwanz	-	-	-	-	-	-
Girlitz	-	-	-	-	-	-
Goldammer	-	V	-	-	-	-
Grauammer	V	V	§	-	-	-
Graureiher	-	-	-	-	-	-
Grauschnäpper	V	-	-	-	-	-
Hausrotschwanz	-	-	-	-	-	-
Haussperling	-	V	-	-	-	-
Kleinspecht	3	-	-	-	-	-
Kuckuck	3	-	-	-	-	-
Mönchsgrasmücke	-	-	-	-	-	-
Rauchschwalbe	V	V	-	-	-	-
Ringeltaube	-	-	-	-	-	-
Rohrammer	-	V	-	-	-	-
Rohrschwirl	-	-	§	-	!	-

Artname	RL-D	RL-MV	BNG	VS-RL	RB MV	Bestand MV
Schilfrohrsänger	-	V	§	-	-	-
Star	3	-	-	-	-	-
Stieglitz	-	-	-	-	-	-
Stockente	-	-	-	-	-	-
Teichrohrsänger	-	V	-	-	-	-
Zilpzalp	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen zur Tabelle:

RL-D: Rote Liste von Deutschland (Ryslavy et al. 2020)

RL-MV: Rote Liste von Mecklenburg-Vorpommern (Vökler et al. 2014)

Kategorien Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste

BNG: Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Vogelarten besonders geschützt. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind Vogelarten zusätzlich streng geschützt (§), die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

VS-RL: Im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten enthalten (I)

RB MV: Raumbedeutsamkeit, Brutbestand in MV beträgt mindestens 40 % (!) bzw. 60 % (!!) des deutschen Gesamtbestandes nach VÖKLER et al. (2014)

Bestand MV: Bestandsgröße in MV nach VÖKLER et al. (2014): s = selten (100-1.000 Brutpaare), ss = sehr selten (< 100 BP), es = extrem selten, ex = ausgestorben

Die Beobachtungspunkte der einzelnen Brutvögel sind in der Abbildung 3 kartographisch dargestellt.

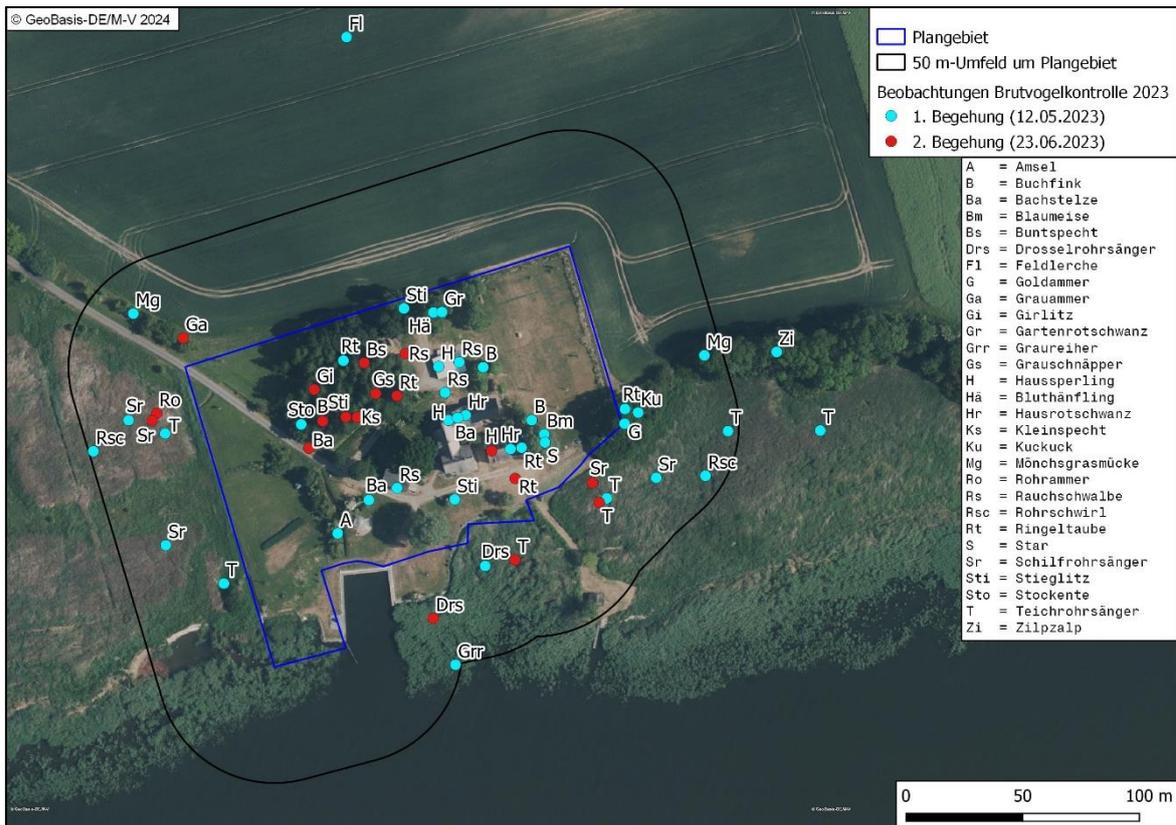


Abbildung 3: Im Zuge der Brutvogelkontrolle 2023 erfasste Beobachtungen

Prinzipiell können fast alle vorgefundenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet in den entsprechenden Habitaten brüten. Lediglich für den Graureiher wird eine Brut im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen, da kein entsprechender Horst in den umliegenden Gehölzen gefunden werden konnte und das UG aufgrund der menschlichen Nutzung ein zu hohes Störpotenzial aufweist. Die Art tritt im UG somit lediglich als Nahrungsgast auf. Im Bereich des Plangebietes konnte im (mobilen) Schafstall ein besetztes **Rauchschwalbennest** nachgewiesen werden.

Die vorgefundenen Arten entsprechen dem für die Habitatausstattung des Gebietes zu erwartenden Artenspektrum. Die potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind an Siedlungsbereiche und insbesondere auch die damit verbundene menschliche Anwesenheit angepasst. Vorkommen besonders störepfindlicher Brutvogelarten können im UG ausgeschlossen werden.

5 Literaturverzeichnis

Ryslavy, T.; Bauer, H.-G.; Gerlach, B.; Hüppop, O.; Strahmer, J.; Südbeck, P.; Sudfeldt (2020): Die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. In: *Berichte zum Vogelschutz* 57, S. 13–112.

Vökler, Frank; Heinze, Bernd; Sellin, Dietrich; Zimmermann, Horst (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. Unter Mitarbeit von Frank Vökler, Bernd Heinze, Dietrich Sellin und Horst Zimmermann. Schwerin: Ministerium f. Landwirtschaft Umwelt u. Verbraucherschutz (Rote Listen der in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Pflanzen und Tiere, 5).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom - Vorentwurf -

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

sonstiges Sondergebiet "Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe"

MAß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
SD / FD
nur Satteldach / Flachdach zulässig

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Hauptwanderweg

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

LSG

GGG

GGP

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Höhen über NN

bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäude Bestand

Bemalung in Meter

Fläche für Nebenanlagen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

ÜBERSICHTSPLAN maßstablos



Text Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird mit der Zweckbestimmung "Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe" festgesetzt.

Zulässig sind

(1) im SO 1:
Wohngebäude und Wohnungen sowie die erforderlichen Nebengebäude, Gebäude und Räume für des nichtstörendes Kleingewerbe.

(2) im SO 2:
ein Wohngebäude

(3) im SO 3:

Wirtschaftsgebäude, auch für die Tierhaltung sowie für den land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb, Nebengebäude für die Energieversorgung Gebäude und Räume für des nichtstörendes Kleingewerbe Garagen und Carports

2. Flächen für Nebenanlagen (§14 BauNVO)

(1) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Plangebiet Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baubereiches dienen. Dazu gehören z.B. Einrichtungen und Anlagen
- für die Tierhaltung, wie z.B. ein Stall bis zu einer Größe von 48 qm Grundfläche,
- für den Fischereibetrieb wie z.B. ein Abstellgebäude bis zu einer Größe von 24 qm Grundfläche,
- zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

(2) Folgende Anlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig:

- Schutzaufeln und Ausstellungsboxen,
- ein öffentliches leitungsunabhängiges WC,
- öffentliche PKW-Stellplätze,
- Wendeanlagen für PKW.

(3) Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen zugelassen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung des Abwassers dienen. Dies gilt auch für fermentechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie.

(4) Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen nach außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie nach Landesrecht zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Hinweise
Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Die Regelungen zum gesetzliche Gehölzschutz nach § 18 NatSchG M-V sind zu beachten.
Gemäß § 15 BNatSchG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Die Bilanzierung ist im jeweiligen Bauverfahren vorzutragen.

Hinweise zum Bodendenkmalschutz

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 Bodendenkmalschuttsgegenstände, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölder, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.11.1996, GVBl. M-V Nr. 1986, S. 128), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 363, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise zum Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (899)) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Präambel

Aufgrund des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 396) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Usedom vom folgender Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvormerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung vom 02.03.2024/105.2023 angeordnet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2023 durch Veröffentlichung im "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wurde durchgeführt. Die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung

Nach Abstimmung mit den Bauverfahren der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Baudeklaration (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Stadtvertretung der Stadt Usedom in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Website des Amt Usedom Süd unter www.amtusedom.de ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr
Montag bis Mittwoch	von 13.30 Uhr	bis 15.00 Uhr
Dienstag	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

5. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am als richtig festgestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Anklam, den (Offiz. Best. Vermessungsingenieur)

6. Abwägung

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat in ihrer Sitzung am den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gestiftet.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Usedomer Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Eröffnung von Entscheidungssprachen (§ 64 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Usedom, den (Der Bürgermeister)

Stadt Usedom Amt Usedom Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom - Vorentwurf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemenstraße 25 | 17459 Ostseebad Kosowor - Insel Usedom
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805
www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Estdatum:	Maßstab:	Battgröße:	CAD-Name:
1.500	87 / 0 / 59.4	240x23 UsedomVB-Plan Welzin.pln	

Planstand



Südansicht



Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Welzin 31

Welzin 32



Reusenhaus

Wirtschaftsgebäude 1

Wirtschaftsgebäude 2

Welziner Fischerhäuser am Haff

Entwurfsplanung zum VE-Plan

Irene Cramer | Welzin 31 | 17406 Stadt Usedom / OT Welzin

Ansichten Schnitte



■ Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (038375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

1:500 | 22.04.2024



Welziner Fischerhäuser am Hafl

Irene Cramer | Welzin 31 | 17406 Stadt Usedom / OT Welzin

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (038375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Entwurfsplanung zum VE-Plan

VE.01 Lageplan

1:500 | 30.04.2024



Welziner Fischerhäuser am Hafl

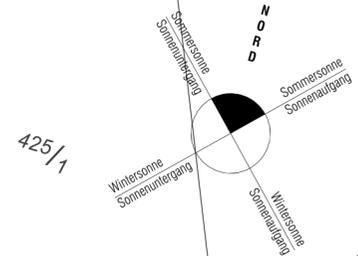
Irene Cramer | Welzin 31 | 17406 Stadt Usedom / OT Welzin

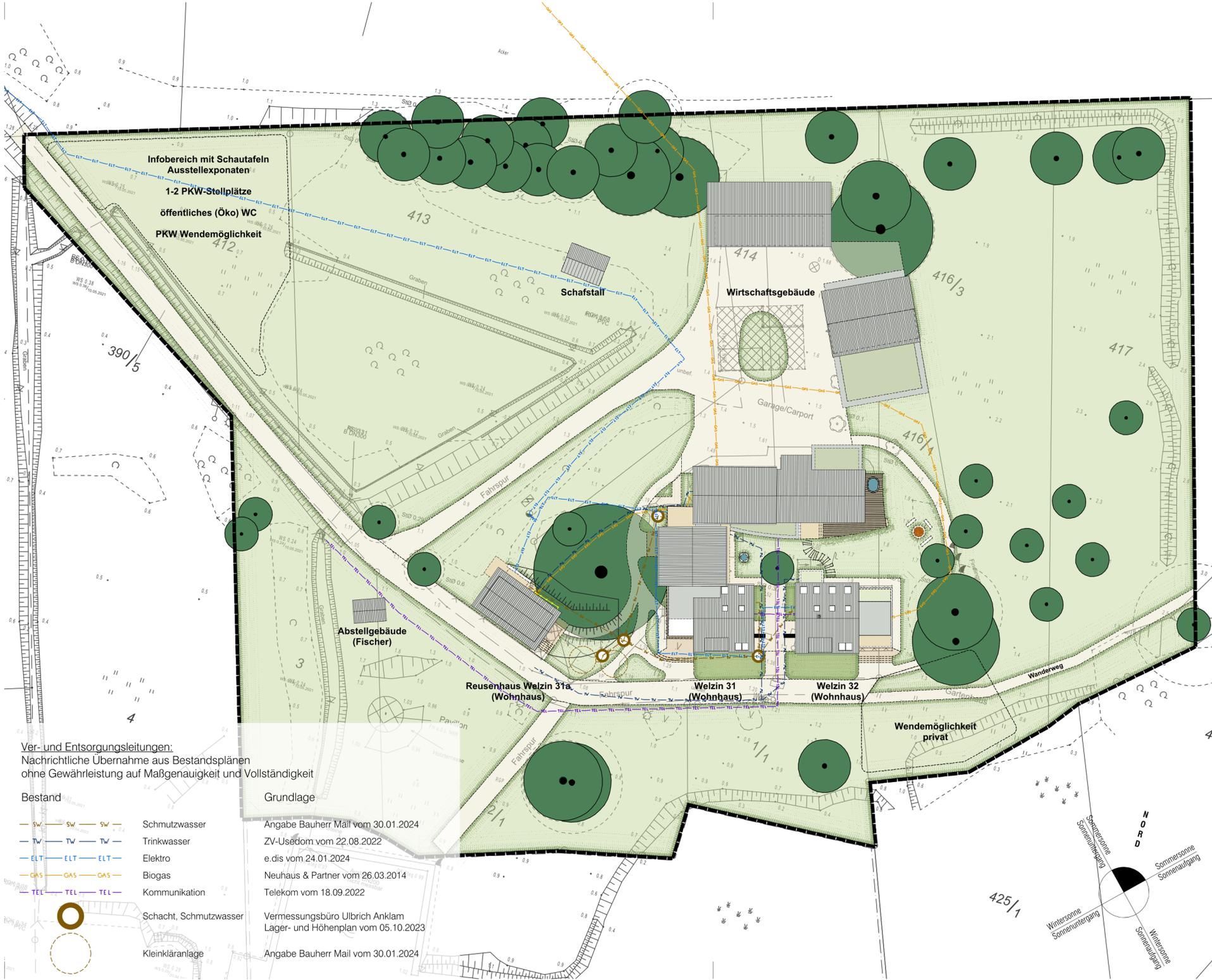
Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (038375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Entwurfsplanung zum VE-Plan

VE.02 Erdgeschoss

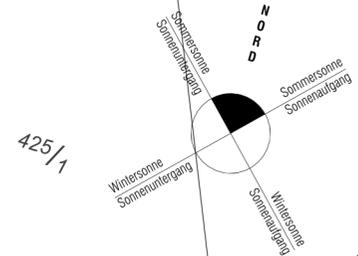
1:500 | 30.04.2024





Ver- und Entsorgungsleitungen:
 Nachrichtliche Übernahme aus Bestandsplänen
 ohne Gewährleistung auf Maßgenauigkeit und Vollständigkeit

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Bestand | Grundlage |
| — SW — SW — SW — | Angabe Bauherr Mail vom 30.01.2024 |
| — TV — TV — TV — | ZV-Usedom vom 22.08.2022 |
| — ELT — ELT — ELT — | e.dis vom 24.01.2024 |
| — GAS — GAS — GAS — | Neuhaus & Partner vom 26.03.2014 |
| — TEL — TEL — TEL — | Telekom vom 18.09.2022 |
| ○ Schacht, Schmutzwasser | Vermessungsbüro Ulbrich Anklam |
| ○ Kleinkläranlage | Lager- und Höhenplan vom 05.10.2023 |
| | Angabe Bauherr Mail vom 30.01.2024 |



Welziner Fischerhäuser am Haß

Irene Cramer | Welzin 31 | 17406 Stadt Usedom / OT Welzin

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (038375) 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Entwurfplanung zum VE-Plan

VE.04 Erschließungsplan

1:500 | 30.04.2024

Im gesamten Kartenausschnitt:

NP 5
"Insel Usedom"

Legende

Bestand

- Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)**
- BHS § Felshölze (BH)
 - BHS § Strauchhecke mit Überschirmung
 - BHB § Baumhecke
 - BBA (§ 18) Älterer Einzelbaum
 - BBJ Jüngerer Einzelbaum

Küstenbiotope (K)

- KVR § Brackwasserbeeinflusstes Röhricht

Fließgewässer (F)

- FGY Graben, trocken/gerafalten oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung

Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe (V)

- VRL § Schilf-Landröhricht
- VRR § Rohrlängsgrabenröhricht

Acker- und Erwerbsgartenbau biotope (A)

- ACL Lehm- bzw. Tonacker

Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

- PWX Vegetationsbestimmte Biotypen der Grünanlagen
- PWX (§ 18) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten
- PHY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- PHW Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
- PER Artenreicher Zierrasen
- PEB Beel/ Rabatte
- PZB Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage

Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriezonen (O)

- ODE Einzelgehöft (mit Nebenanlagen)
- ODT Tierproduktionsanlage (mobiler Stallhaltung)
- OVF Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVI Halen- und Schuppenanlage
- OUU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVM Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVL Straße
- OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche

Marine Biotope (N)

- NA Ästuar (Kleines Oderhaff)

Legendarstellung der Haupt- und Nebencodes:

- PER Hauptcode
- VRL Nebencode/ Zusatzcode (keine farbliche Darstellung)
- § gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 NatSchAG M-V), nur wenn Biotopcode im Hauptcode angegeben ist
- (§ 18) teilweise gesetzlich geschützte Biotope (§ 18 NatSchAG M-V)
- Biotopnummer / Nummer eines geschützten Biotops
- ⊙ Baumnnummer / Nummer eines geschützten Baums

Schutzgebiete

- Grenze EU-Vogelschutzgebiet
- Grenze Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung
- Grenze Landschaftsschutzgebiet
- Grenze EU-Vogelschutzgebiet
- Grenze 150 m-Küsterschutzstreifen (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V)

Bodendenkmale

- Ausgrenzung Bodendenkmal Gemauerte Weiden, Fundplatz 25

Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Untersuchungsraum (Geltungsbereich zzgl. 50 m-Puffer)
- Abgrenzung Sonstiges Sondergebiet "Enthalte des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstrandes Kleingewerbe" (SO_W) und Abgrenzung Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung der geplanten Wandelanlage und des Infobereichs
- geplante Baumfällung

Stadt Usedom

UmweltPlan GmbH Stralsund
 Hauptstadt Stralsund, Robert-Dornier-Str. 1, 18437 Stralsund, Tel: 03831 6108-0 Fax: 49 3831 6108-1
 Hauptgeschäftsbereich: Speicherring 10, 18273 Gützin, Tel: 03843 9495-0 Fax: 29 3843 9495-1
 Außenstelle: Barthstraße 41, 17489 Greifswald, Tel: 03834 23111-91 Fax: 99 3834 23111-92

Projekt		Bestandsplan	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet Wetziner Fischerhäuser am Haff" der Stadt Usedom		Blatt: 1 Maßstab: 1:500	
Phase	Vorstudium	bearbeitet	Vincenz Henzlin/ Karsten Wissel
Proj.-Nr.	23219-03	gezeichnet	Ottfried Berthold
Datum	April 2024	geprüft	Sylvia Altmeyer



LSG 082
"Insel Usedom mit
Feslandgürtel"

EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404
"Süd-Usedom"

EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-47
"Kleines Haff, Neuwarper See
und Riether Werder"

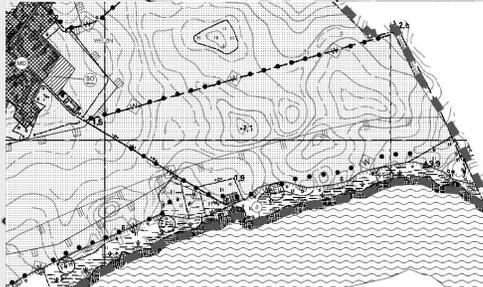
EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404
"Süd-Usedom"

EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-47
"Kleines Haff, Neuwarper See
und Riether Werder"

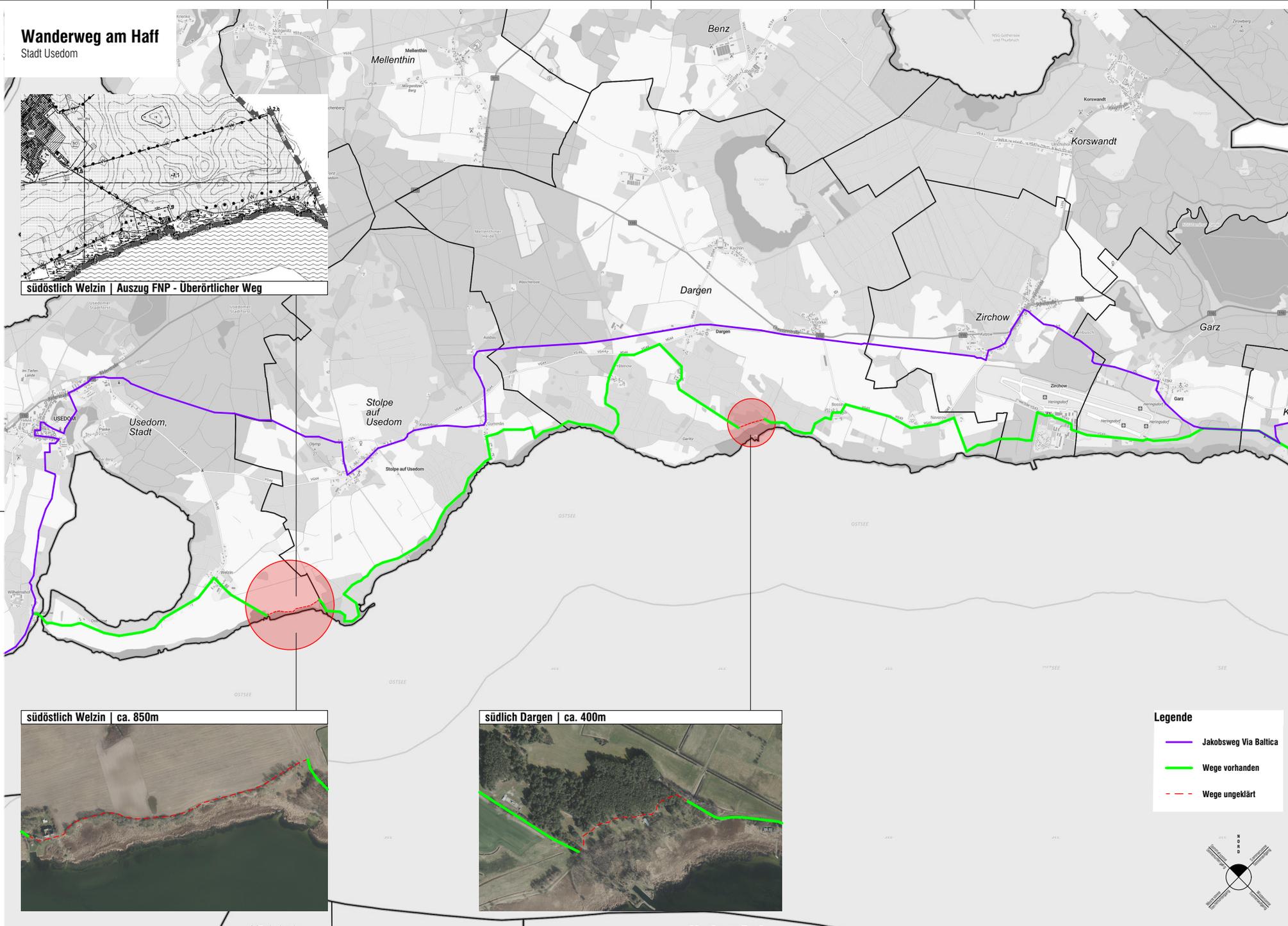
GGB DE 2049-302
"Peenentalerlauf, Peenestrom,
Achterwasser und Kleines Haff"

Wanderweg am Haff

Stadt Usedom



südöstlich Usedom | Auszug FNP - Überörtlicher Weg



südöstlich Usedom | ca. 850m



südlich Dargen | ca. 400m



Legende

- Jakobsweg Via Baltica
- Wege vorhanden
- Wege ungeklärt



Wanderweg am Haff

Stadt Usedom | Markt 7 | 17406 Usedom

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (0)38375 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Konzept

Wanderweg am Haff und Via Baltica