

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Pudagla

Beschlussvorlage
GVPu-0036/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 09.03.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Pudagla (Entscheidung)	13.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pudagla beschließt die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla der Gemeinde Pudagla.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla der Gemeinde Pudagla umfasst die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichnete Teilflächen der Flurstücke 1/3 sowie 1/7 in der Flur 3 der Gemarkung Pudagla östlich der Hauptstraße.



Luftbild

rote Linie: Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla

2. Anlass und Inhalt der Planaufstellung

Die Gemeinde Pudagla verfügt über eine Innenbereichssatzung, die seit dem 17.12.1996 rechtskräftig ist. Die in der Satzung ausgewiesenen Abrundungs- und Erweiterungsflächen sowie vorhandenen Baulücken sind im Laufe der letzten Jahre weitestgehend bebaut worden, sodass aufgrund der derzeitigen Abgrenzung des Satzungsgebietes die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung an ihre Grenzen gestoßen sind.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für geplante Bebauungen schaffen, die der Ergänzung und Aufwertung des Dorfgefüges dienen und gleichzeitig zur bedarfsgerechten Bereitstellung von individuellem Wohnraum für Einheimische beitragen.

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 1/3 und 1/7, Flur 3, Gemarkung Pudagla haben am 16.07.2024 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla die Einbeziehung der v. g. Flurstücke in den Innenbereich, sowie die Ausweisung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche beantragt. Die Gemeindevertretung Pudagla hat am 17.07.2024 diesem Antrag zur Realisierung einer Wohnbebauung und somit der daraus resultierenden städtebaulichen Entwicklung der Ortslage, zugestimmt.

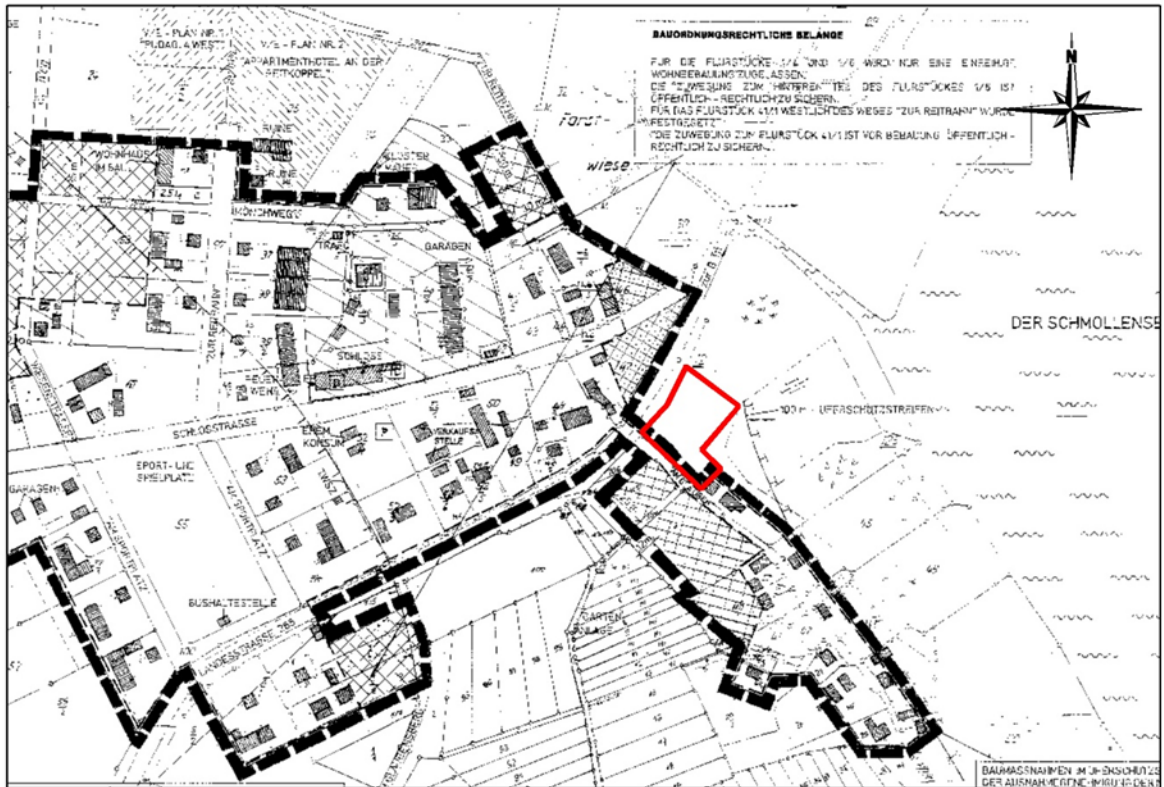
Da sich die Grundstücksflächen noch nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befinden, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genehmigungsfähige Beantragung des geplanten Wohngebäudes eine Anpassung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen erforderlich.

Die Gemeinde Pudagla hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla gewählt. Mit der Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Ergänzungsgebiet grenzt im Südosten an das bereits im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindende Wohnhaus auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/3 an. Die Innenbereichssatzung schließt sowohl die Straße Am Glauben als auch die sich entlang dieser Straße im Südwesten gelegenen Wohnbebauungen ein.

Mit der 2. Ergänzung der Satzung wird eine kleinteilige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla einbezogen, die durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Grundstücke geprägt ist.

Die Gemeinde Pudagla beabsichtigt, mit der Aufstellung der Satzungsergänzung eine Standortreserve für eine kleinteilige Bebauung zur Ergänzung des Ortszusammenhanges zu erschließen.



Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung

Das Ergänzungsgebiet grenzt direkt an die Straße Am Glauben, so dass die verkehrs- und medienseitige Erschließung gesichert ist.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pudagla verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeindevertretung Pudagla hat am 20.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla gefasst. Er liegt derzeit in der geänderten Entwurfsfassung mit Stand 03-2025 vor.

Das Ergänzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Pudagla hat im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan dem Antrag der Bauherren zur Errichtung einer Wohnbebauung zugestimmt. Die Ausweisung des Ergänzungsgebietes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Das Ergänzungsgebiet trägt zu einer Abrundung des Ortsbildes an diesem Standort bei.

4. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung/Planverfahren

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird durch die Planaufstellung erfüllt:

- Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass sich die im Ergänzungsgebiet zulässige bauliche Anlage in das Ortsbild und den

Bebauungszusammenhang an der Straße Am Glauben einfügt.

- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Artenschutzrechtliche, naturschutzrechtliche und forstrechtliche Belange werden in die Planung eingestellt.
- Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im weiteren Planverfahren wird ein Planentwurf, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt, der durch die Gemeindevertretung Pudagla beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats bestimmt wird.

Die von der Planergänzung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden in Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) über die Planergänzung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Abschließend findet die Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen statt.

Das Planverfahren wird mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung abgeschlossen.

Mit Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der 2. Ergänzung durch § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

5. Kostentragung

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung stehenden Kosten sind von den Eigentümern der Flurstücke 1/3 und 1/7 teilweise, Flur 3, Gemarkung Pudagla, zu tragen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

Keine

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