Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Beschlussvorlage-Nr:
StV-0562/20

Beschlusstitel:
Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Pasker Wald" der Stadt Usedom

Amt / Bearbeiter	Datum:
FD Bau / Pfitzmann	15.04.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Stadtvertretung Usedom	Entscheidung

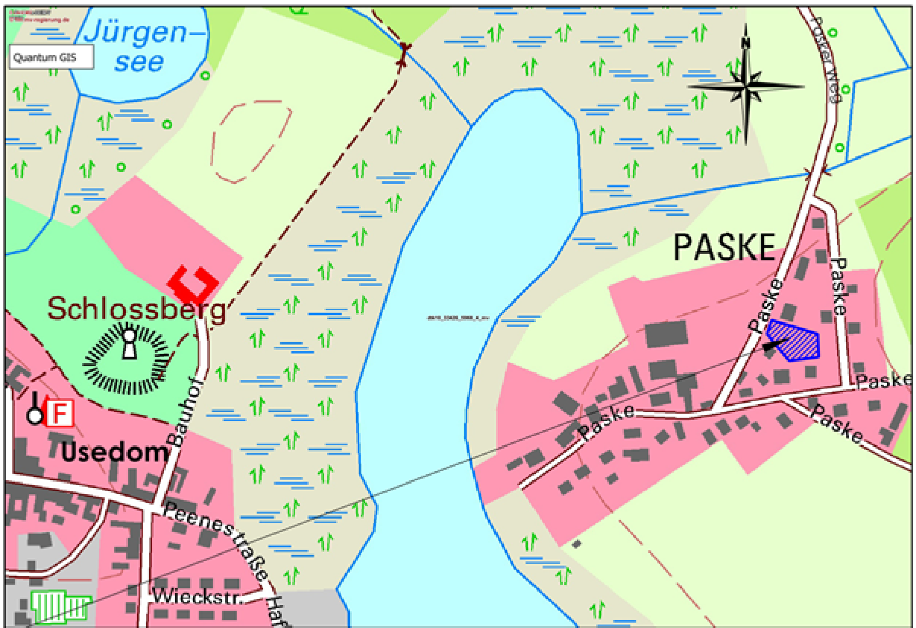
Beschlussempfehlung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Grundstück:

Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9
Fläche	1.030 m²

Der Ortsteil Paske befindet sich östlich der Stadt Usedom am nordöstlichen Ufer des Usedomer Sees und ist nur durch ein Niederungsgebiet vom städtischen Wohngebiet „Am Hain“ getrennt.
Entlang der östlichen Ortskante wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Pasker Wald“ entwickelt. Das Wohngebiet ist erschlossen. Insgesamt sind 18 Wohneinheiten geplant. 5 Grundstücke stehen noch zur Bebauung zur Verfügung.

Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, sondern lediglich das Flurstück 100/9 im westlichen Teil des Plangebietes.



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

1.
Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung Usedom am……2020 geprüft.
Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden beachtet.
Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.
Aufgrund des § 13 i. V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.März 2020 (BGBl. I S. 440), beschließt die Stadtvertretung Usedom die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.
Die Begründung wird gebilligt.

4.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ der Stadt Usedom alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Satzung der Stadt Usedom über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“

für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern
von 10-2019
M 1 : 500

NUTZUNGSSCHABLONE

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

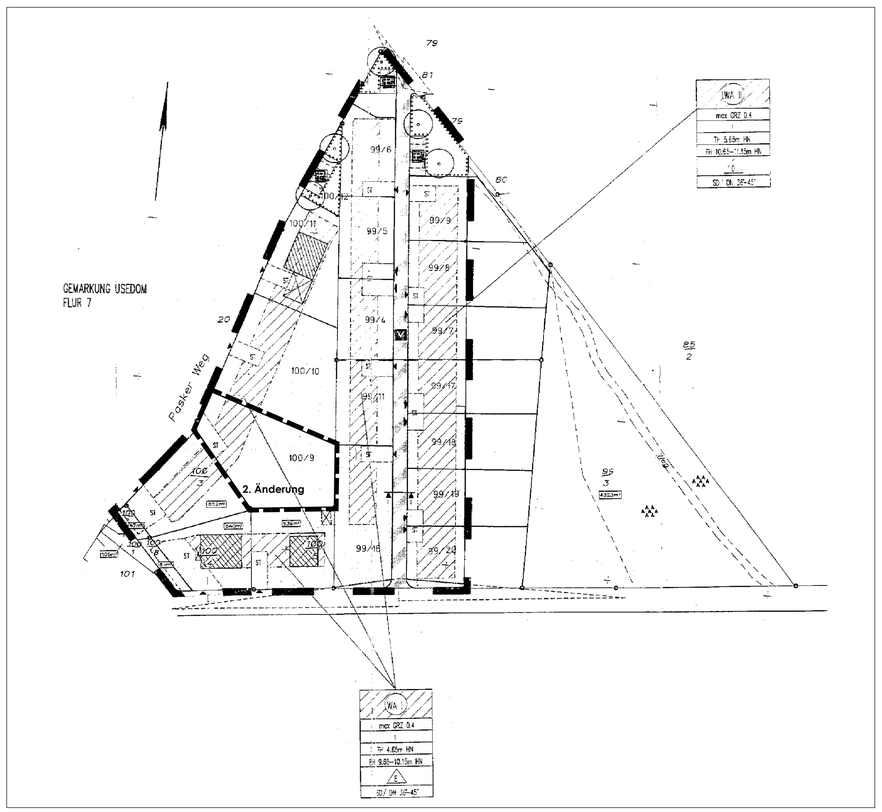
Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** **Traufhöhe (TH) über NHN als Höchstmaß** **Firsthöhe (FH) über NHN als Höchstmaß**
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	

WA III	***II*** ***TH 8,95 m über NHN*** ***FH 14,50 m über NHN***
GRZ 0,4	/
E	**SD/DN 38°-45°**

Nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

verkleinert auf Maßstab 1 : 1.000



Text (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung

Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 fort.
Zusätze für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (WA III) sind durch gesonderten Hinweis sowie in *Fettdruck und Kursivschrift* hervorgehoben.

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude und alle Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Wohneinheit und die Doppelhäuser jeweils mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baulinie sind nur durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze sind nur für folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Nebengebäude,
- nichtüberdachte Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- ebenerdige Terrassenflächen und
- Dachüberstände bis maximal 0,50 m.

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

1. Die Bauweise wird als offen festgelegt.

(3) Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

1. Sind Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung dargestellt, so sind die entsprechend ausgewiesenen Nutzungen (z. B. Stellplätze) nur auf diesen Flächen zulässig.
2. Sind Einfahrten in der Planzeichnung ausgewiesen, sind nur diese als Zufahrten zu den entsprechenden Grundstücken zulässig.
3. Carports aus Holz in offener oder halboffener Ausführung sind zulässig, Gründächer sind unzulässig.
4. Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich von Sichtfeldern überlagerter Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

(4) Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1. Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Rasengittersteinen gemäß § 9 Abs. 1 Zi. 20 BauGB zu befestigen.
2. Pro Grundstück wird nur eine Zufahrt gewährt.

(5) Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Zi. 16 BauGB zu versickern.
2. Die das Gebiet querende 20-kV-Freileitung muss zurück gebaut und durch Erdkabel ersetzt werden.

(6) Flächen für Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Vorgärten sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.
2. Eine Begrünung von Standflächen des ruhenden Verkehrs hat zwischen den Rasengittersteinen durch Rasen oder anderen Bodendeckern (z.B. Efeu oder Taubnessel) zu erfolgen. Die übrigen nicht befestigten Straßenverkehrsflächen, die nicht zur Bepflanzung von Bäumen vorgesehen sind, sind mit Landschaftsrasen und mit bodendeckenden Sträuchern fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
   Es gilt § 9 Abs. 1 Zi. 20 BauGB.
3. Auf den einzelnen Grundstücken sind auf 100 m² versiegelte Fläche 2 Bäume mit einem Umfang von 12 – 14 cm zu pflanzen; davon 10 % Nadel- und 90 % Laubgehölze.

   Arten (Qualität): Acer campestre-Feldahorn (Hei. 2xv., 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hei. 2xv., 125-150), Carpinus betulus-Weißbuche (Hei. 2xv., 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hei. 2xv., 80-100), Prunus avium-Süßkirsche (Hei. 2xv, 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hei. 2xv., 100-125), Tilia cordata- Winterlinde (Hei. 2xdv., 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150), Larix decidua-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Pinus sylvestris-Gewöhnliche Kiefer (m.B., 80-100)

(7) Flächen zum Anpflanzen bzw. mit der Bindung für Bepflanzung, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die Grünanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes sind nach der Erschließung des B-Planes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Erfüllungszeitraum ist im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger festzulegen.

   Arten (Qualität): Acer campestre-Feldahorn (Hei. 2xv., 125-150), Betula pendula-Sandbirke (Hei. 2xv., 125-150), Carpinus betulus-Weißbuche (Hei. 2xv., 125-150), Fagus sylvatica-Rotbuche (Hei. 2xv., 80-100), Prunus avium-Süßkirsche (Hei. 2xv, 125-150), Quercus robur-Stieleiche (Hei. 2xv., 100-125), Tilia cordata-Winterlinde (Hei. 2xv., 125-150), Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150), Larix decidua-Europäische Lärche (C 5, 100-125), Picea abies-Gemeine Fichte (C 12, 80-100), Pinus sylvestris-Gewöhnliche Kiefer (m.B., 80-100), Buddeja davidii-Sommerflieder (B 3, 40-60), Viburnum opulus- Gemeiner Schneeball (B 3, 40-60), Potentilla fruticosa-Gemeiner Fingerstrauch (C 3, 40-60), Rhamnus catharticus-Kreuzdorn (C 3, 60-100), Salix-Weide (vSt., 60-100), Corylus avellana-Hasel (vStr., 60-100)

2. Die Hausgärten auf den einzelnen Parzellen sind nach Fertigstellung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes mit einheimischen Pflanzen zu begrünen (Arten siehe Pkt. 7(1))
3. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorte, mit der Pflicht zur Anpflanzung von Einzelbäumen, sind mit Tilia cordata-Winterlinde (Hei. 2xv., 125-150) bzw. Sorbus intermedia-Schwedische Mehlbeere (Hei. 2xv., 125-150) mit einem Umfang von 12 bis 14 cm zu bepflanzen.
4. Für jeden Baum ist im Wurzelbereich eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m² vorzusehen.

(8) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V ***i.V.m. § 9 (4) BauGB***

1. Fassadenverkleidungen sind im Putz oder Sichtmauerwerk in Ziegel (rot, rotbraun, gelb, weiß) auszuführen, konstruktives Fachwerk ist auch zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Für Putzfassaden sind zusätzlich zum reinen Weiß auch weiß getönte Farbanstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zulässig.

2. Zur Eindeckung der Dächer sind nur rote bis braune Dachziegel oder -steine zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Zur Eindeckung der Dächer sind zusätzlich Dachziegel oder -steine in Anthrazit zulässig.

3. Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind gleichzeitig heimische Pflanzen einzusetzen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandsteilen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt ***für Kultur und Denkmalpflege*** anzuzeigen.

Hinweis: Sollten während der Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Hinweis: Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.

Hinweis: Die Wohnbebauung ist auf natürlichem Gelände oberhalb des BHW (1,65 m HN) zu errichten, oder durch den Bauherren ist mit geeigneten baulichen Maßnahmen (Geländeaufhöhung, Verzicht auf Unterkellerung, Anhebung Fußbodenoberkante etc.) ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbstständig sicherzustellen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Rechtsgrundlagen
Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Usedom vom ..... folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 10.07.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 21.08.2019 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Stadt Usedom.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die Stadtvertretung Usedom hat am 11.12.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 06.03.2020 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 22.01.2020 und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Stadt Usedom, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom berührten Behörden und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7.
Die Stadtvertretung Usedom hat die zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Nachbargemeinden am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung Usedom beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom wurde gebilligt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... und im Internet unter der Adresse http://www.amtusedom.de und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Stadt Usedom, bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV
für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA III	Allgemeines Wohngebiet III	§ 4	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§§ 16 und 19	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20	BauNVO
TH 8,95 m über NHN	Traufhöhe über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
FH 14,50 m über NHN	Firsthöhe über NHN als Höchstmaß	§§ 16 und 18	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2)	BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		**§ 9 (1) 11**	**BauGB**
	Einfahrt		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des **WA III** von den angrenzenden Grundstücken des **WA I**	§ 16 (5)	BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

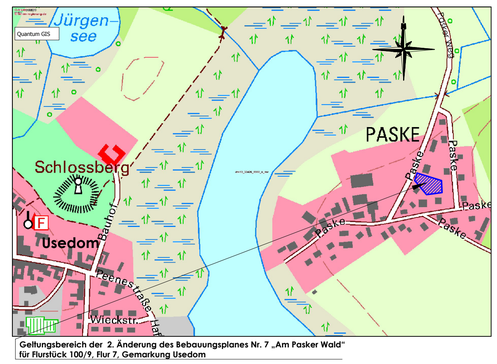
100/9	Flurstücksbezeichnungen		Flurstücksgrenzen
4.4	Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune
3.00	Vermaßung in Meter		geplantes Wohngebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 im Bereich der 2. Änderung		

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7

100/10	Flurstücksbezeichnungen		Flurstücksgrenzen
3.9	Höhenangaben über NHN		vorhandene Zäune
	Baulinie		Gebäudebestand näher bezeichnet
	Baugrenze		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Usedom
Ortsteil	Paske
Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

Satzungsfassung	04-2020	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500 1 : 1000
Entwurfsfassung	12-2019	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:

Satzung der Stadt Usedom über die 2. Änderungdes Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“
für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 19-19

UPEG

STADT USEDOM

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zur

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „Am Pasker Wald“

für Flurstück 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom

SATZUNGSFASSUNG VON 04-2020

INHALTSVERZEICHNIS

		Seiten
1.0	**EINLEITUNG**	**3 - 7**
1.1	**Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung**	**3 - 4**
1.2	**Aufstellungsverfahren**	**4 - 5**
1.3	**Abgrenzung des Planänderungsgebietes**	**5**
1.4	**Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen**	**6**
1.5	**Rechtsgrundlagen**	**6 - 7**
2.0	**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**	**8 - 14**
2.1	**Planzeichnung (Teil A)**	**8 - 9**
2.2	**Text (Teil B) und Nutzungsschablone**	**9- 14**
3.0	**HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**14 - 18**

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Inhalt und Auswirkungen der 2. Bebauungsplanänderung

Anlass für die Aufstellung der 2. Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 100/9, Flur 7, Gemarkung Usedom, zur Modifizierung planungsrechtlicher und gestalterischer Festsetzungen.

Inhalt der Planänderung
Der Eigentümer des Flurstückes 100/9 beabsichtigt ein Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss zu errichten.

Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens ist zunächst die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der konkreten Objektplanung in Übereinstimmung zu bringen.
Hierzu sollen die Baulinie und die Baugrenze entsprechend der geplanten Einordnung des Wohngebäudes präzisiert werden.
Die Geschossigkeit und die zulässigen Höhen der bauliche Anlage (Trauf- und Firsthöhe) werden anhand eines aktuellen Lage- und Höhenplanes sowie der konkreten Hochbauplanung angepasst.
Die gestalterischen Festsetzungen zu den zulässigen Farben für die Fassadengestaltung werden um weiß getönte Farbanstriche und für die Dachgestaltung um Eindeckung in Anthrazit ergänzt. Die zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird mit 1,50 m festgesetzt.

Als **Auswirkung** der Planänderung wird eine auf die konkrete Nachfrage des Eigentümers des Flurstückes 100/9 angepasste Planung vorgelegt, die eine zügige Umsetzung der geplanten Grundstücksbebauung ermöglicht.

Die Modifizierung der Festsetzungen wird seitens der Stadt Usedom mitgetragen, da die Grundzüge der Planung durch die Festsetzungsänderungen nicht berührt werden.

Die Befürwortung der Festsetzungsanpassungen ist städtebaulich vertretbar.
Im Ortsbild von Paske und auch im direkten Umfeld sind bereits Gebäude mit identischer Geschossigkeit und Höheneinordnung vorhanden.
Das Einfügungsgebot wird auch im Hinblick auf die modifizierten gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenfarbe und zur Höhe der Einfriedungen beachtet. Mit der beantragten Anpassung tritt somit keine städtebauliche Verschlechterung ein.
Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die Ansiedlung einer jungen Familie unterstützt, die ihre Vorstellungen vom eigenen Heim in der Stadt Usedom realisieren möchte. Die Versagung der Anpassung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, da der Bauherr seine Objektplanung in wesentlichen Teilen ändern müsste.

Die Festsetzungsänderungen bleiben auf ein Grundstück bezogen. Aus den Bauabsichten anderer Grundstückseigentümer im Baugebiet ergibt sich keine Notwendigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches der Planänderung.
Alle im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 25.07.2001, die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 ist am 24.05.2006 in Kraft getreten.
Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.
Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.
  Das Änderungsgebiet umfasst lediglich ein einzelnes Baugrundstück.
  Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
  (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)
  Das Planänderungsgebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.
  Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel".
  Die Planänderung bedingt keine zusätzlichen Eingriffe, da die Verluste und Flächenversiegelungen bereits in die Flächenbilanzen der Ursprungssatzung eingegangen sind.
  Artenschutzrelevante Belange sind aufgrund des Vegetationsbestandes nicht betroffen.

Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen kann nachgewiesen werden. Mit Stellungnahme vom 02.04.2020 hat die untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass die vorgesehenen Änderungen nicht im Widerspruch zu den naturschutzrechtlichen Betroffenheiten stehen.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Terminplanung des Verfahrens
Das Änderungsverfahren soll im II. Quartal 2020 abgeschlossen werden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 und dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Usedom entwickelt wird.
Nach Satzungsbeschluss kann daher die Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

- **Lage im Raum**

Stadt	Usedom
Ortsteil	Paske
Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	100/9

Der Ortsteil Paske befindet sich östlich der Stadt Usedom am nordöstlichen Ufer des Usedomer Sees und ist nur durch ein Niederungsgebiet vom städtischen Wohngebiet „Am Hain“ getrennt.
Entlang der östlichen Ortskante wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Am Pasker Wald“ entwickelt. Das Wohngebiet ist erschlossen. Insgesamt sind 18 Wohneinheiten geplant. 5 Grundstücke stehen noch zur Bebauung zur Verfügung.
Das Planänderungsgebiet umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, sondern lediglich das Flurstück 100/9 im westlichen Teil des Plangebietes.

- **Größe des Planänderungsgebietes**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von 1.030 m².

- **Zustand der Fläche im Geltungsbereich der 2. Planänderung**

Das unbebaute Grundstück ist medienseitig erschlossen und liegt direkt an der öffentlichen Straße *Paske*.

1.4 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Usedom wurde am 13.03.2006 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M - V vom 03.07.2006 wurde eine Teilgenehmigung erteilt.
Das Bebauungsplangebiet Nr. 7 befindet sich im Geltungsbereich des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes und ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauGB ausgewiesen.
Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

Übergeordnete Planungen
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Ursprungsplanung. Sie dient lediglich der Anpassung einzelner Festsetzungen zur Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens auf einem Wohnbaugrundstück und entfaltet daher keine Raumbedeutsamkeit.
Aus diesem Grund wurde auf eine Planungsanzeige verzichtet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde zu den Entwurfsunterlagen beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 25.03.2020 mitgeteilt, dass die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 7 von der 2. Änderung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**

  (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Rechtsgrundlagen*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A)

Kartenmaterial
Die **Planzeichnung (Teil A)** für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 basiert auf einem aktuellen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 10-2019 mit Höhenbezug über NHN.
Diese wurde im Maßstab 1: 500 angelegt.

Mit Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 2. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde nachrichtlich in verkleinertem Maßstab 1: 1000 ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Planänderung abgebildet.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Die Bodennutzung wird in der Planzeichnung (Teil A) flächig mit dem Planzeichen 1.1.3 der PlanZV und der Beschriftung *WA III* festgesetzt.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Da sich die zeichnerischen Festsetzungen und die Regelungen der Nutzungsschablone von den Darstellungen des umgebenden WA I unterscheiden, wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als WA III festgesetzt.
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B- Plans Nr. 7 von dem umgebenden Bereich des WA I erfolgt daher mit einer sogenannten Knötchenlinie gemäß dem Planzeichen 15.14. der Anlage zur PlanZV.

Baulinie, Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

- Baulinie

Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist zur öffentlichen Straße *Paske* in einer Tiefe von 5 m eine Baulinie festgesetzt, die im Bereich einer festgesetzten Fläche für Stellplätze bis in eine Tiefe von 12 m bis 14 m in das Grundstück verspringt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll die Baulinie ohne Versprünge in einer Tiefe von 5 m zur öffentlichen Straße festgesetzt werden. So wird die mit der Ursprungssatzung festgesetzte Bauflucht beibehalten.

Die Festsetzung einer Fläche für private Stellplätze wird nicht in die 2. Änderung übernommen. Die örtliche Anordnung der privaten Stellplätze soll der privaten Grundstücksplanung überlassen werden.
Im Text (Teil B), 3. Überbaubare Grundstücksflächen, wurde hierzu festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten Baulinie durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig sind.

- Baugrenze

Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist das Baufeld rückwärtig durch eine Baugrenze bestimmt. Die Bautiefe beträgt rd. 11,50 m.

Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll das Baufeld so angepasst werden, dass die aktuelle Planung des Wohngebäudes innerhalb des Baufeldes angeordnet werden kann. Die aktuelle Bautiefe beträgt 26,00 m.
Aufgrund der festgesetzten Bauflucht zur öffentlichen Straße wird die einreihige Bebauungsstruktur beibehalten und unter Berücksichtigung der Größe des Baugrundstückes ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baulinie und die Baugrenze mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt.

<u>Verkehrsflächen</u>
(§ 9 (1) 11 BauGB
Im Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung ist im Bereich der Fläche für private Stellplätze die Grundstückszufahrt festgesetzt.
Die Festsetzung der Grundstückszufahrt soll beibehalten werden. Die Darstellung erfolgt mit dem Planzeichnen 6.4 der PlanZV.

<u>Geltungsbereich</u>
(§ 9 (7) BauGB)
Die Geltungsbereichsgrenzen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.
Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 2. Planänderung ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

2.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung sollen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 fortgelten.

Für die 2. Änderung werden Zusätze in den Festsetzungen unter den Punkten ***(1) 3., (8) 1. bis 3. und unter Hinweise zu den Rechtsgrundlagen*** vorgenommen, die der rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten dienen.

Die Zusätze gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden durch gesonderten Hinweis sowie in ***Fettdruck und Kursivschrift*** hervorgehoben.

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude und alle Gebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Die Einfamilienhäuser werden jeweils mit einer Wohneinheit und die Doppelhäuser jeweils mit zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baulinie sind ausnahmsweise nur durch nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze sind nur für folgende bauliche Anlagen zulässig:
- ***Nebengebäude,***
- ***nichtüberdachte Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,***
- ***ebenerdige Terrassenflächen und***
- ***Dachüberstände bis maximal 0,50 m.***

<u>Begründung des Zusatzes:</u>
In der Ursprungssatzung wurden hinsichtlich der Regelung von Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO und zur Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO keine Regelungen getroffen.
Zur Erreichung einer optimalen Grundstücksauslastung werden unter Berücksichtigung der Wahrung der städtebaulichen Qualität zulässige Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenze durch Gebäudeteile bzw. untergeordnete bauliche Anlagen festgesetzt.
Die Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke des Plangebietes weist bereits eine Vorprägung durch entsprechende Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen auf.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht der Festsetzung der Nutzungsschablone, die ein Einzelhaus festsetzt und der textlichen Festsetzung gemäß (1) 2., wonach in Einfamilienhäusern eine Wohneinheit zulässig ist.

(8) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V ***i.V.m. § 9 (4) BauGB***

1. Fassadenverkleidungen sind im Putz oder Sichtmauerwerk in Ziegel (rot, rotbraun, gelb, weiß) auszuführen, konstruktives Fachwerk ist auch zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Für Putzfassaden sind zusätzlich zum reinen Weiß auch weiß getönte Farbanstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zulässig.

Begründung des Zusatzes:
Für das geplante Wohngebäude ist eine weiß getönte Putzfassade vorgesehen. Da in der Ursprungssatzung lediglich der Begriff *weiß* festgesetzt wurde, sollen zusätzlich weiß getönte Farbanstriche mit Buntanteilen (Schwarz, Blau, Grün) zugelassen werden.

2. Zur Eindeckung der Dächer sind nur rote bis braune Dachziegel oder -steine zulässig.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Zur Eindeckung der Dächer sind zusätzlich Dachziegel oder -steine in Anthrazit zulässig.

Begründung des Zusatzes:
Die Eindeckung des Wohngebäudes ist mit Dachziegeln in anthrazit vorgesehen.
Da bisher nur Dächer mit roten und braunen Dachziegeln oder -steinen zulässig sind, wird daher eine zusätzliche Regelung notwendig.
Im Plangebiet und im Ortsteil Paske sind bereits Wohngebäude mit anthrazitfarbener Eindeckung vorhanden, so dass sich die farbliche Dachgestaltung in das Ortsbild einfügt.

3. Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind gleichzeitig heimische Pflanzen einzusetzen.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:
Die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes ist bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Begründung des Zusatzes:
Für die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes soll die zulässige Höhe von bisher 1,00 m auf maximal 1,50 m erhöht werden.

Die Festsetzung soll dazu beitragen, dass dem Anspruch auf Sicherheit besser Rechnung getragen wird.
Die Regelung beeinträchtigt nicht den offenen Charakter des Wohngebietes.

Zusatz für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

Rechtsgrundlagen
Die der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Begründung des Zusatzes:
Der Hinweis ist erforderlich, um der Öffentlichkeit die erforderliche Information zu den der Planänderung zugrunde liegenden Vorschriften zu geben und auf die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd zu verweisen.

Nutzungsschablone
Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie zu den zulässigen Höhen der baulichen Anlagen angepasst werden.
Da sich die zeichnerischen Festsetzungen und die Regelungen der Nutzungsschablone von den Darstellungen des umgebenden WA I unterscheiden, wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als WA III festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung	gemäß B-Plan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung: Allgemeines Wohngebiet I (WA I) gemäß § 4 BauNVO
	gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7: Allgemeines Wohngebiet ***III (WA III)*** gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 gemäß § 19 BauNVO
	gemäß B-Plan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung: ein Vollgeschoss (I) gemäß § 20 BauNVO
	gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7: ***zwei Vollgeschosse (II)*** gemäß § 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen	gemäß B-Plan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung: Traufhöhe (TH) 4,65 HN Firsthöhe (FH) 9,65 - 10,15 HN gemäß § 16 (2) BauNVO ***gemäß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7:*** ***Traufhöhe (TH) 8,65 über NHN*** ***Firsthöhe (FH) 14,50 über NHN*** gemäß § 16 (2) BauNVO
Bauweise	nur Einzelhäuser (E) zulässig gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO Die offene Bauweise ist im Text (Teil B) unter Punkt (2) 1. festgesetzt.
Dachform/Dachneigung	Satteldach (SD)/Dachneigung (DN) 38°-45°

Die Anpassungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wurden unter Berücksichtigung der konkreten Hochbauplanung des Grundstückseigentümers vorgenommen. Dabei wurden die im Umfeld bereits bestehenden Bebauungsstrukturen berücksichtigt.
Hierzu wurde für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ein Lage- und Höhenplan erstellt. Dieser weist für das Planänderungsgebiet im Bereich des geplanten Baufeldes Geländehöhen zwischen 4,10 m und 4,60 m über NHN auf. Dies entspricht HN - Höhen zwischen 3,95 m und 4,45 m über HN.
Daher sind die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7 i.d.F. der 1. Änderung festgesetzte Traufhöhe von 4,65 HN und die Firsthöhe von 9,65 - 10,15 HN für keines der Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet einzuhalten und damit funktionslos.

Mit dem aktuellen Lage- und Höhenplan wurden auch für die im Bebauungsplangebiet im näheren Umfeld errichteten Wohngebäude die Höhen der baulichen Anlagen über NHN ermittelt. Die Traufhöhen liegen zwischen 7,20 m und 9,00 m über NHN und die Firsthöhen zwischen 12,00 m und 14,50 m über NHN.
Die Ansichten der umgebenden Wohngebäude mit Drempeln und den ermittelten Traufhöhen lassen darauf schließen, dass im Umfeld des Planänderungsgebietes Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen (ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss) errichtet wurden.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 100/9 beabsichtigt ein Wohngebäude zu errichten, welches für eine Familie mit Kindern ausreichend Wohnraum bietet.
Daher soll der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss zugelassen werden. Über die Festsetzungen zur Traufhöhe mit 8,65 über NHN und zur Firsthöhe mit 14,50 über NHN wird sichergestellt, dass sich das Wohngebäude der Umgebungsbebauung anpasst.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes wird eingeschätzt, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.

3.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  Stellungnahme vom 18.02.2020

Die Aus Sicht der vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Immissionsschutz und Abfallrecht werden durch die Planung nicht berührt.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla**
  Stellungnahme vom 27.01.2020

Durch das Vorhaben sind keine forstlichen Belange betroffen.

Landkreis Vorpommern - Greifswald
Stellungnahme vom 14.02.2020/02.04.2020

- **Gesundheitsamt**

„Hinweis: Trinkwasserversorgung
Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.“

- **Sachbereich Bodendenkmalpflege**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als ***Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen*** *in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:*
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.“
Die grundlegenden Aussagen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege sind im Text (Teil B) als Hinweis enthalten.

- **Sachbereich Baudenkmalpflege**

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde zu den Entwurfsunterlagen von 12.2019 beteiligt.

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

„*Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.*
Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar.“

Im Text (Teil B) wird die Auflage durch die bisherigen Hinweise zur Abfallwirtschaftssatzung ersetzt.

- **Straßenverkehrsamt**

„*Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:*

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“*

<u>Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**
  Stellungnahme vom 06.02.2020

„… In der öffentlichen Straße vor dem Grundstück befindet sich eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Gemäß Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - Insel Usedom - hat jeder Anschlussberechtigte das Recht, sein Grundstück an die leitungsgebundene Wasserversorgungsanlage anzuschließen, wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Wasserversorgungsleitungen vorhanden sind, bzw. wenn eine betriebsfertige öffentliche Wasserversorgungsleitung auf dem Grundstück vorhanden ist.

Abwasserseitig ist die Ortslage Paske nicht öffentlich leitungsgebunden erschlossen. Daher muss der Eigentümer des Grundstückes eine private Grundstücksabwasseranlage (Kleinkläranlage oder abflusslose Grube) anlegen.
Da hier die Belange des Zweckverbandes nicht berührt werden, stimmen wir dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Pasker Wald“ zu.“

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
  Stellungnahme vom 11.02.2020

„*Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.*
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.

Sollte durch den Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.
Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten! …"

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan befinden sich Leitungsbestände in der angrenzenden öffentlichen Straße *Paske*.
Die genaue und aktuelle Leitungsabfrage ist durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Bauvorhaben durchzuführen.

- **E.DIS Netz GmbH**
  Stellungnahme vom 18.02.2020

„*Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.*

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für den Anschluss ausgereicht werden.

Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen."

Niederspannungsleitungen befinden sich gemäß dem übergebenen Leitungsplan in der Straße *Paske*. Ein Hausanschluss ist bis an die Grenze des Flurstückes 100/9 verlegt.
Der Leitungsbestand befindet sich somit außerhalb der Flächen der geplanten Baumaßnahmen. Umverlegungen sind daher aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.
Durch den Bauherrn ist rechtzeitig vor Beginn der konkreten Baumaßnahmen beim Versorgungsträger der Anschluss anzumelden.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**
  Stellungnahme vom 28.01.2020

„*In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.*

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist.
Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.
Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.
Anmerkungen:
Gegen die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 "Am Pasker Wald" der Gemeinde Usedom hat die GVP Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist."

In dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandplan wurde die ungefähre Lage der Gas- Niederdruckleitung im Bereich der öffentlichen Straße *Paske* dargestellt.
Sollte der Bauherr den Anschluss an das Gasversorgungsnetz beabsichtigen, so sind rechtzeitig vor Beginn der konkreten Baumaßnahmen beim Versorgungträger die Anschlussbedingungen abzustimmen.

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**
  Stellungnahme vom 21.01.2020

Im Plangebiet befindet sich kein Anlagenbestand der durch die GDMcom vertretenen Versorger.
„*Auflage:*
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen."

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Dies wird zur Kenntnis genommen. Dem Bauherrn wird daher empfohlen, im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen die GasLINE Telekommunikationsnetz-gesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal einzubeziehen.

- **örtliche Feuerwehr**
  Stellungnahme vom 18.02.2020

Entsprechend der zur Ursprungssatzung abgegebenen Stellungnahme ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.
Als Löschwasserentnahmestelle fungiert der Usedomer See, der sich im Einzugsbereich von 300 m zum Plangebiet befindet.

Usedom im April 2020

Der Bürgermeister