

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Pudagla - Gemeindevertretung Pudagla

Beschlussvorlage-Nr:  
GVPu-0212/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla in der Fassung von 10-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
26.10.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.11.2021	Gemeindevertretung Pudagla	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

1.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 10-2021 gebilligt.

2.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla von 10-2021, bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. Umweltbericht,
- Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und
- den nach Einschätzung der Gemeinde Pudagla wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut **Mensch** sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktionen maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, mit der Umsetzung der Strukturmaßnahmen aus dem Dorferneuerungsprogramm die dörfliche und kulturhistorische Struktur mit der Dorfdominante Schloss zu bewahren und erlebbar zu machen und den Tourismus als wichtigen Wirtschaftszweig zur Erhaltung von Arbeitsplätzen und zur Konsolidierung der Einwohnerzahlen zu fördern. Dieses schließt eine Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen und die Unterstützung kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe ein.

Zur Verwirklichung eines ganzheitlichen Tourismuskonzeptes mit erlebnisorientierter Ausrichtung für Familien erfolgte die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Erlebnisbauernhof. Mit diesem Vorhaben wird das touristische Angebot in der Region erweitert und durch saisonverlängernde Maßnahmen und Schlechtwettervarianten bereichert.

Mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu den geplanten Wohnbauentwicklungsflächen werden planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebaulich gewollte Entwicklung der Siedlungsstruktur geschaffen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch können ausgeschlossen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange sind in die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung einzustellen.

Räume mit einer Bedeutung für eine natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung werden strukturell aufgewertet und werden von Bebauungen ausgeschlossen. Gerade der Wechsel von Konzentrations- und Freiräumen ergibt eine Natürlichkeit und Naturbelassenheit, die besondere Potenziale des touristischen Erlebens in sich bergen.

Mit Ausweisung der Wohnbauentwicklungsflächen und des Sonstigen Sondergebietes Erlebnisbauernhof und der damit einhergehenden Inanspruchnahme von **Böden** sind Versiegelungen, Strukturveränderungen durch Bodenverdichtung sowie Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes zu erwarten. Betroffen sind u.a. sandunterlagerte Niedermoorstandorte, die eine hohe funktionale Bedeutung haben. Die Belange des Bodenschutzes sind in die nachgelagerten Planungen einzustellen und der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfs an Wohnbauflächen und der Untersuchung von aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht relevanten Standorten für die Wohnbauflächenausweisung auseinandergesetzt. Der städtebauliche Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde bei den Planungen berücksichtigt und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen. Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Erlebnisbauernhof wird an einem bereits von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Standort ein besonderes touristisches Angebot bereitgestellt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Wasser** und speziell des Grundwassers können sich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelungen im Bereich der Neubebauungen ergeben. Die Niedermoorstandorte haben für die Grundwasserneubildung keine funktionale Bedeutung. Im Bereich der Wohnbauentwicklungsfläche 2 kann aufgrund der vorkommenden Bodenstrukturen und der hohen Grundwasserflurabstände von einem ausreichenden Grundwasserschutz ausgegangen werden. Zur Minimierung der Eingriffe ist das Maß der Versiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, wo dieses die Bodenverhältnisse zulassen, zu ermöglichen.

Unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,10 m NHN liegende Gemeindeflächen sind aufgrund des unzureichenden Schutzniveaus der Deiche hochwassergefährdet, so dass die Belange des **Hochwasserschutzes** in die Planungen einzustellen sind.

Dieses trifft insbesondere auf die nördlich der Ortschaft Pudagla gelegenen Flächen und Niederungsbereiche, und damit auf die Wohnbauentwicklungsfläche 1 und das Sonstige Sondergebiet Erlebnisbauernhof zu.

Die kleinräumigen Bebauungen im Bereich der Wohnbauentwicklungsflächen sowie im Sonstigen Sondergebiet Erlebnisbauernhof können zu lokalen Veränderungen der kleinklimatischen Situation und damit des Schutzgutes **Klima** führen, die jedoch aufgrund der umgebenden Vegetationsstrukturen und Gehölzbestände mit klimatischer Ausgleichsfunktion kompensiert werden können.

Zudem befindet sich das Gemeindegebiet in unmittelbarer Nähe zum Achterwasser und zum Schmollensee, die eine besonders große klimaökologische und lufthygienische Bedeutung übernehmen.

Da es sich bei den geplanten Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und insbesondere für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit Festsetzungen nach der allgemeinen Art der Nutzung (Bauflächen) um innerörtliche Planungen handelt, die sich in die Gestaltung der Ortsteile einpassen und eine Abrundung und Festigung der gewachsenen Ortsstruktur bewirken sollen, können Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes** und der urbanen Strukturen ausgeschlossen werden. Vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestände sollten in die Gestaltung der Wohngebiete eingebunden werden. Bei dem Standort des Sonstigen Sondergebietes Erlebnisbauernhof handelt es sich um einen bereits teilweise baulich und durch landwirtschaftliche Nutzungen beanspruchten Standort. Eine Überbauung der Dauergrünlandflächen wird Veränderungen des Landschaftsbildes bewirken. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zwei Erschließungsvarianten zu dem geplanten Erlebnisbauernhof bewertet und eine Vorzugsvariante südlich des Herrenweges herausgestellt. Damit können Schädigungen eines für das Landschaftsbild prägnanten Alleenbestandes ausgeschlossen werden.

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung **Bau- und Kultur-** sowie **Bodendenkmale** auf. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter durch die geplanten Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und den damit verbundenen Bebauungen sind nicht erkennbar. Aus archäologischer Sicht ist im gesamten Gemeindegebiet mit der Entdeckung weiterer Bodendenkmale zu rechnen und diese Belange in die weiteren Planungen einzustellen.

Die Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Flora/ Fauna** sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur allgemein und verbalargumentativ möglich, da die Detailschärfe der Untersuchungen in dieser Maßstäblichkeit nicht gegeben ist. Mit den Bebauungen in den Wohnbauentwicklungsflächen sowie im Sonstigen Sondergebiet Erlebnisbauernhof ergeben sich Biotopverluste und -veränderungen. Betroffen sind Grünlandflächen, aufgelassene Ackerflächen sowie ruderal Vegetationen, die sich im Zuge einer natürlichen Auffassung entwickeln konnten. Die betroffenen Biotope sind von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und erfordern bei einem Verlust eine entsprechende Kompensation. Zudem sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie des Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V in die Planungen einzustellen. Im Zuge der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes Erlebnisbauernhof ist der Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Teilflächen der Baugebiete befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Abschätzung des Vorkommens verfahrenskritischer Arten vorgenommen. Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass für verfahrenskritische Artvorkommen bzw. potenzielle

Artvorkommen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung der Verbotstatbestände getroffen werden können und damit keine Verbotstatbestände den Vorhaben entgegenstehen. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von Flächen für die Anlage von Ersatzhabitaten betroffener Tierarten.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla sehen weitgehend innerörtliche Bebauungen vor, um die vorhandenen Lücken zu schließen und eine Abrundung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes zu bewirken.

Da innerhalb des Siedlungsbereiches kaum Biotopbestände vorkommen, die die **biologische Vielfalt** maßgeblich bestimmen, können Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes ausgeschlossen werden. Um der biologischen Vielfalt Rechnung zu tragen, wird empfohlen, vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten bei der Begrünung der Wohngrundstücke zu verwenden.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Pudagla wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 27.05.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) auf die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Belangen verwiesen.  
Die Belange der Tourismusräume, der Landwirtschaftsräume, des Umwelt- und Naturschutzes, des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes, der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei sowie der Rohstoffvorsorge werden berücksichtigt. Die Trassen des regional bedeutsamen Radroutennetzes wurden dargestellt. Die Ausweisungen von Siedlungsflächen wurden unter Angaben von Kapazitäten begründet und der Bedarf an innerörtlicher Infrastruktur dargestellt.
- Die vom Bergamt Stralsund mit Stellungnahme vom 13.05.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) dargestellten Bergbau- und Gewinnungsberechtigungen wurden in die Planunterlagen übernommen.
- Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 05.06.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) auf die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange bei der Ausweisung von Baugebieten hingewiesen.
- Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Neu Pudagla vom 17.06.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) wurden die geforderten Anpassungen bei der Darstellung der Waldflächen vorgenommen.
- Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, in der Stellungnahme vom 02.05.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) geforderte Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche wurde vorgenommen.
- Die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in der Stellungnahme vom 29.05.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019) vorgebrachten Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes, des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie zum Immissionsschutz und zum Abfallrecht wurden beachtet.
- Gesamtstehungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 31.08.2017/19.09.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige) und vom 17.05.2019/05.09.2019 (zum Vorentwurf von 01-2019)
  - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz:

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutz- und wasserrechtlichen Rechtsbestimmungen und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird nachgewiesen.

Die Bau- und Bodendenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

- Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege:  
Den dargelegten Anforderungen an die Umweltprüfung und den Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen. Die Abgrenzung der geschützten Biotope, Natura 2000 Gebiete und des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel sind in den Planunterlagen dargestellt.
- Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz  
Die benannte Altlastverdachtsfläche - ehemalige Gemeindedepotie in Pudagla am Glaubensberg wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz  
Seitens der unteren Katastrophenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet am Rande eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes der Kategorie 4 befindet. Ausgewiesene Baugebiete sind nicht betroffen.

- Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat in den Stellungnahmen vom 20.05.2019/28.05.2020 (zum Vorentwurf von 01-2019) erklärt, dass die Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Usedom auch unter Berücksichtigung der perspektivisch zusätzlich geplanten ca. 20 Wohneinheiten sichergestellt werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Pudagla, die ausgelastet ist. Die Gemeinde Pudagla beantragt beim Zweckverband, die Ertüchtigung der Kläranlage Pudagla zeitnah im Abwasserbeseitigungskonzept fortzuschreiben.

#### 4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

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