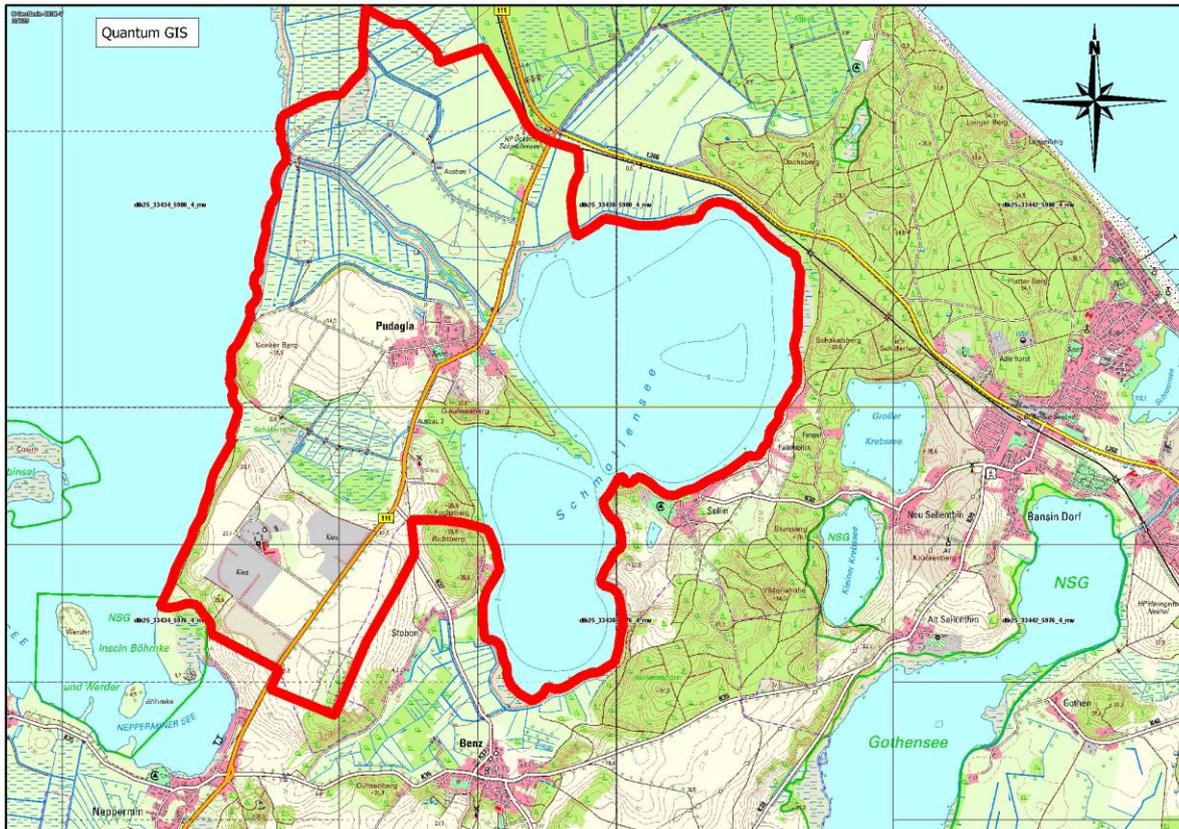


# B E G R Ü N D U N G

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE PUDAGLA LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD



### GEÄNDERTE ENTWURFSFASSUNG VON 03-2025

für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Grundlegende Änderungen gegenüber dem Entwurf von 10-2021:

- Fortschreibung zum Stand des Planverfahrens (Pkt. 0.2 der Begründung)
- Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen (Pkt. 0.3 der Begründung)
- Darstellung des präzisierten Ansiedlungskonzeptes für das Sonstige Sondergebiet „Scheunenhof am Schmolensee“ (vormals Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“) (Pkt. 2.1.3 der Begründung und Planzeichnung)
- Änderung bzw. Ergänzung folgender Flächenausweisungen gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung Pudagla vom 04.11.2024:
  - Neuausweisung einer Wohnbauentwicklungsfläche 3 im Bereich der ehemaligen Angelteiche (Flurstück 21 in der Flur 7 der Gemarkung Pudagla) und privater Hausgärten für die Wohnbauentwicklungsfläche 3 (Flurstück 20 in der Flur 7 der Gemarkung Pudagla)
  - Reduzierung der Wohnbauentwicklungsfläche 1 südlich der Straße Reitbahn um die Flurstücke 34/3, 34/4 und 35/2 teilweise in der Flur 7, Gemarkung Pudagla
  - Kleinteilige Ergänzung der Wohnbauflächen nordöstlich der Straße Am Glauben (Teilflächen der Flurstücke 1/7 und 1/8 in der Flur 3 der Gemarkung Pudagla) (Pkt. 2.1.1 der Begründung und Planzeichnung)
- Grünflächen besonderer Zweckbestimmung (Pkt. 2.5 der Begründung und Planzeichnung)
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Pkt. 2.10 der Begründung)
- Aktualisierung der Flächenbilanz (Pkt. 3 der Begründung)

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1

	<b>Seite</b>
<b>0. EINFÜHRUNG</b>	<b>4 - 12</b>
0.1 Inhalt und Planteile des Flächennutzungsplanes	4 - 6
0.2 Planverfahren	6 - 8
0.3 Rechtliche Grundlagen	8
0.4 Übergeordnete Planungen und örtliche Bauvorschriften	9 - 12
<b>1. BESTANDSANALYSE</b>	<b>12 - 17</b>
1.1 Lage im Raum	12 - 13
1.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	13 - 15
1.3 Siedlungsstruktur	15 - 17

	<b>Seite</b>
<b>2. ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND PLANDARSTELLUNGEN</b>	<b>18 - 69</b>
2.1 Bauflächen/Baugebiete	18 - 40
2.1.1 Wohnbauflächen/Wohngelände	20 - 30
2.1.2 Gewerbegebiete	31 – 32
2.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ (vormals Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“)	32 - 40
2.2 Flächen für den Gemeinbedarf	41
2.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	41 - 46
2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	46 - 50
2.5 Grünflächen	50 - 51
2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	51 - 53
2.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	54 - 55
2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald	55 - 57
2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	57 - 63
2.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	63 - 67
2.11 Regelungen für den Denkmalschutz	67 - 69
<b>3. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>70</b>
<b>4. HINWEISE</b>	<b>71 - 75</b>
<b><u>TEIL 2</u> UMWELTBERICHT</b>	<b>1 - 92</b>

## 0. EINFÜHRUNG

### 0.1 Inhalt und Planteile des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB „ist 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 darzustellen.“

Der Flächennutzungsplan fungiert als **vorbereitender** Bauleitplan.

Als gesamtgemeindliche Planung ist er dazu geeignet, die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch eine entsprechende räumliche Verteilung zu gewährleisten.

Hat die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt, ist sie verpflichtet, dessen Inhalt bei der Aufstellung der nachfolgenden Bauleitpläne zu berücksichtigen.

*"Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln."*

(§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Eine gerichtliche Überprüfung der Inhalte des Flächennutzungsplanes ist für private Personen nicht möglich, da der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtskraft oder unmittelbare Konsequenzen entfaltet.

Der Flächennutzungsplan entfaltet erst über einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan), eine Baugenehmigung oder über eine Planfeststellung Rechtswirkung für den Bürger.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pudagla setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- **Planzeichnung**
- **Begründung TEIL 1**  
Darlegung der Planungsziele mit Anlagen zur Erläuterung von Planteilen
- **Begründung TEIL 2** - Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)  
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt.  
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.  
Die Auswirkungen der Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter speziell in den Wohnbauentwicklungsflächen 1 bis 3 sowie im geplanten Sonstigen Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Der südliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich im EU- Vogel-schutzgebiet „Süd- Usedom“ DE 2050-404.

Da die in die Umweltprüfung eingestellten Baugebietsausweisungen keine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen erfordern bzw. diese durch die bestehenden Nutzungen bereits vorgeprägt und anthropogen beeinträchtigt sind, sind in Umsetzung der Planungen keine erheblichen Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine **Artenschutzrechtliche Bewertung** erstellt, welche das potenzielle Vorkommen sowie die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben darstellt.

Gemäß § 11 Abs. 2 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind **Landschaftspläne** von den Gemeinden zu erarbeiten und zu veröffentlichen. Insbesondere sind Landschaftspläne aufzustellen, wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

Nach Auffassung der Gemeinde Pudagla sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen auf Verzicht eines Landschaftsplanes gegeben, da

- sich die Planungen im Wesentlichen auf die Ausweisung von Bauflächen bzw. Baugebieten beschränken, die der Bestandssicherung dienen und Erweiterungen nur zur Ergänzung bereits vorhandener Wohngebiete dienen,
- keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen sind,
- die Planungen nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen und
- nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

Außerdem wurden Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen und in der Begründung sowie im Umweltbericht vertiefende Aussagen zu den landschaftsplanerischen Aspekten getroffen.

In § 5 Abs. 2 BauGB sind die **zulässigen Inhalte eines Flächennutzungsplanes** definiert. Sie werden in der Planzeichnung zeichnerisch gemäß Planzeichnungsverordnung (PlanZV) dargestellt und in der Begründung beschrieben. Dies betrifft insbesondere:

- o für die Bebauung vorgesehene Flächen nach der allgemeinen Art der Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- o die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Flächen für den Gemeinbedarf sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen wie z. B. Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- die Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a) und b) BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen z. B. zum Naturschutz und zum Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

## 0.2 Planverfahren

- Die Gemeindevertretung Pudagla hat am **20.10.2016** den **Beschluss zur Aufstellung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla gefasst und diesen im „Usedomer Amtsblatt“ am **26.07.2017** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **01.08.2017** eingegangenen Hinweise und Auflagen aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planung eingestellt.
- In einer **Arbeitsberatung mit den Gemeindevertretern wurde am 16.04.2018** eine Auswertung der Bestandserhebungen u.a. zu Siedlungsstruktur, Verkehr, Technische Infrastruktur, Grünflächen, Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft, Bau- und Bodendenkmale vorgenommen und die Vorstellungen der Gemeinde Pudagla für die mittelfristige Gemeindeentwicklung zusammengetragen.
- Die Gemeinde Pudagla hat ihre grundlegenden Planungsziele in einem **Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, in der Fassung von 01-2019** dargestellt.  
Die Gemeindevertretung Pudagla hat hierzu am 18.03.2019 einen Befürwortungsbeschluss gefasst.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 06.05.2019 – 14.06.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und anhand einer Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen.
- In Auswertung der zum Vorentwurf mit Stand von 04-2018 eingegangenen Stellungnahmen wurde der **Planentwurf von 03-2019** erarbeitet und

der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum **vom 05.08.2019 bis einschl. 06.09.2019 öffentlich ausgelegt** und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

- Die Gemeinde hat die zum Vorentwurf von 01-2019 eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und hierzu am **20.11.2020** die entsprechenden **Abwägungsbeschlüsse** gefasst.

- Auf dieser Grundlage wurde der **Planentwurf von 10-2021** erarbeitet und von der Gemeindevertretung Pudagla in der öffentlichen Sitzung am 08.11.2021 befürwortet und zur öffentlichen Auslage bestimmt.

Die Entwurfsunterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **06.12.2021 bis zum 14.01.2022** öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit Stellungnahme vom 25.03.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes von 10-2021 festgestellt, dass zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“ ein Ansiedlungskonzept vorzulegen ist.

Die Vorhabenträger des Sondergebietes haben Angaben zum Nutzungs- und Betreiberkonzept vorgelegt, in denen eine Auseinandersetzung mit den zum Entwurf des Flächennutzungsplanes von 10-2021 vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte.

Die Aussagen sind in der Begründung unter Punkt 2.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ (vormals Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“) und in der Planzeichnung dargestellt.

Der Entwurf von 10-2021 wurde durch die Darstellung der aktualisierten Planungsabsichten für das Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ geändert.

Darüber hinaus hat die Gemeindevertretung Pudagla mit Grundsatzbeschluss vom 04.11.2024 die Änderung bzw. Ergänzung folgender Flächenausweisungen festgelegt:

- Neuausweisung der Wohnbauentwicklungsfläche 3 im Bereich der ehemaligen Angelteiche (Flurstück 21 in der Flur 7 der Gemarkung Pudagla)
- Reduzierung der Wohnbauentwicklungsfläche 1 südlich der Straße *Reitbahn* um die Flurstücke 34/3, 34/4 und 35/2 teilweise in der Flur 7, Gemarkung Pudagla
- Kleinteilige Ergänzung der Wohnbauflächen nordöstlich der Straße *Am Glauben* (Teilflächen der Flurstücke 1/7 und 1/8 in der Flur 3 der Gemarkung Pudagla)

Der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla von 03-2025, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht, wird daher öffentlich ausgelegt und die

von den Änderungen betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt.

- Das Planverfahren wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Entwurf von 10-2021 und zum geänderten Entwurf von 03-2025 und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Der Feststellungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn das Verfahren zur Ausgliederung der Wohn- und Sonderbauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ abgeschlossen ist.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pudagla bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung.

### 0.3 Rechtliche Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die rechtlichen Grundlagen zur Erstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V S. 453)

Die Rechtsgrundlagen sind zusätzlich auf der Planunterlage angegeben.

## 0.4 Übergeordnete Planungen und örtliche Bauvorschriften

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in den Landesplanerischen Stellungnahmen auf die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Belange verwiesen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

### Tourismusräume

- Das Gemeindegebiet Pudagla ist als **Tourismusedwicklungsraum** ausgewiesen.

*„Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“* (Punkt 3.1.3(6) RREP VP)

### Landwirtschaftsräume

- Das Gemeindegebiet Pudagla liegt in einem **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**.

*„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“* (Punkt 3.1.4 (1) RREP VP)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.

Die ausgewiesene Wohnentwicklungsfläche 2 wird derzeit noch ackerbaulich genutzt. In einzelnen Bereichen wurde die Nutzung eingestellt und es hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession ruderaler Vegetationsbestand entwickeln können.

Die Notwendigkeit der Umwandlung wird in Punkt 2.2.1 begründet.

### Siedlungsstruktur

- Die Gemeinde Pudagla liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Die Gemeinde Pudagla nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.

*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.“*

(Punkt 4.1(6) LEP-LVO MV bzw. Punkt 4.1(3) RREP VP)

#### Stadt- und Dorfentwicklung

- *„Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.“*

*„Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden.“*

(Punkte 4.2 (1), (5) RREP VP)

Die Gemeinde Pudagla hat einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der öffentliche Maßnahmen der Dorfentwicklung, wie Sanierung des ehemaligen Schlosses und des Kindergartens, sowie vielfältige private Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der Grundstücke empfiehlt.

#### Umwelt- und Naturschutz

- Das Gemeindegebiet liegt in einem **Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.**

*„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“* (Pkt. 5.1 (4) RREP VP)

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden in der Umweltprüfung umfassend gewürdigt. Die Flächennutzungsplanungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Bestandssicherung von Bauflächen bzw. Baugebieten. Die mit der Ausweisung von Wohnbauentwicklungsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmolensee“ zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Flora/Fauna sowie Biologische Vielfalt wurden in die Umweltprüfung eingestellt.

#### Tourismus in Natur und Landschaft

Die Landschaftsräume sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegensteht, für die Allgemeinheit zugänglich und z. B. durch Wanderwegenetze erlebbar gemacht werden.

(siehe Punkt 5.2 RREP VP)

#### Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

*„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“*  
(Punkt 5.3 (2) RREP VP)

Auf Grundlage des vom STALU Vorpommern übergebenen Kartenmaterials wurden die Überflutungsgefährdeten Bereiche gemäß § 5 Abs. 4a) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Außerdem wurden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung erfolgte für Teilflächen der Wohnbauentwicklungsfläche 1 (W1) an der Straße „Reitbahn“, für Grundstücke an der Straße „Am Glauben“ und das Sonstige Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“.

#### Fischerei

Der Schmollensee ist als Vorbehaltsgebiet Fischerei ausgewiesen.  
(Punkt 5.4 (11) RREP VP)

#### Rohstoffvorsorge

Der südliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich in einem Vorbehalts- sowie Vorranggebiet Rohstoffsicherung.  
Es handelt sich um die Bewilligungsfelder Pudagla Nord und Süd zum Kiesabbau. (siehe Punkt 5.6 RREP VP)

#### Fahrrad- und Fußgängerverkehr

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Trassen eines regional bedeutsamen Radroutennetzes. (siehe Punkt 6.4.3 RREP VP)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Nachfolgende **örtliche Bauvorschriften** hat die Gemeinde Pudagla bereits erlassen:

- Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für das Dorf Pudagla der Gemeinde Pudagla  
(in Kraft getreten am 17.12.1996)
- 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla der Gemeinde Pudagla um einen Bereich nördlich der Ortslage und östlich der Straße „Zur Reitbahn“  
(Teilfläche aus Flurstück 35 der Flur 7 in der Gemarkung Pudagla)  
(in Kraft getreten am 20.07.2016)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Pudagla West“  
(in Kraft getreten am 06.10.1994)
- Bebauungsplan Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“

in Verlängerung der Lindenstraße und westlich des Neubaublocks  
(in Kraft getreten am 28.01.2009)

- 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“  
in Verlängerung der Lindenstraße und westlich des Neubaublocks  
(in Kraft getreten am 20.06.2016)
- Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“  
(in Kraft getreten am 03.02.2012)
- Erschließungsbeitragssatzung  
(in Kraft getreten am 02.07.2003)
- Straßenausbaubeitragssatzung i.d.F. der 1. Änderung  
(in Kraft getreten am 26.11.2008)
- Satzung über das Anbringen von Straßenschildern und Hausnummern  
(in Kraft getreten am 21.08.2007)

Außerdem hat die Gemeinde Pudagla einen Dorferneuerungsplan aufgestellt, der am 17.11.2004 genehmigt wurde.

Die Beschlüsse vom 13.12.1993 und vom 22.02.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Sandfeld“ wurden am 06.11.2014 aufgehoben.

## **1. BESTANDSANALYSE**

### **1.1 Lage im Raum**

**Als vorbereitender Bauleitplan wird der Flächennutzungsplan Pudagla für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt.**

Die Gemeinde Pudagla liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt „Usedom - Süd“ mit Sitz in 17406 Usedom, Markt 7.

Das Gemeindebüro befindet sich im ehemaligen Schlosshauptgebäude.

Das Gemeindegebiet liegt im Mittelteil der Insel Usedom.

Es wird im Norden durch die Bahnstrecke Wolgast- Ahlbeck und die Gemeinden Ückeritz und Heringsdorf, im Osten - den Schmollensee einschließend - durch die Gemeinde Heringsdorf, im Süden durch die Gemeinde Benz und im Westen durch das Achterwasser begrenzt.

Die mittlere Entfernung zum Grundzentrum Heringsdorf beträgt ca. 7 km, zur Stadt Usedom rd. 15 km und zum Mittelzentrum Wolgast ca. 34 km.

Das Gemeindegebiet wird in Nord-Südrichtung durch die Bundesstraße 111 gequert.

Das Plangebiet liegt im Mittel auf einer Höhe zwischen 0,5 und 20 m über NHN.

Die höchste Erhebung mit 38,8 m über NHN ist der Glaubensberg südöstlich der Ortslage.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.326 ha und ist in die Gemarkung Pudagla mit den Fluren 1 bis 14 aufgeteilt.

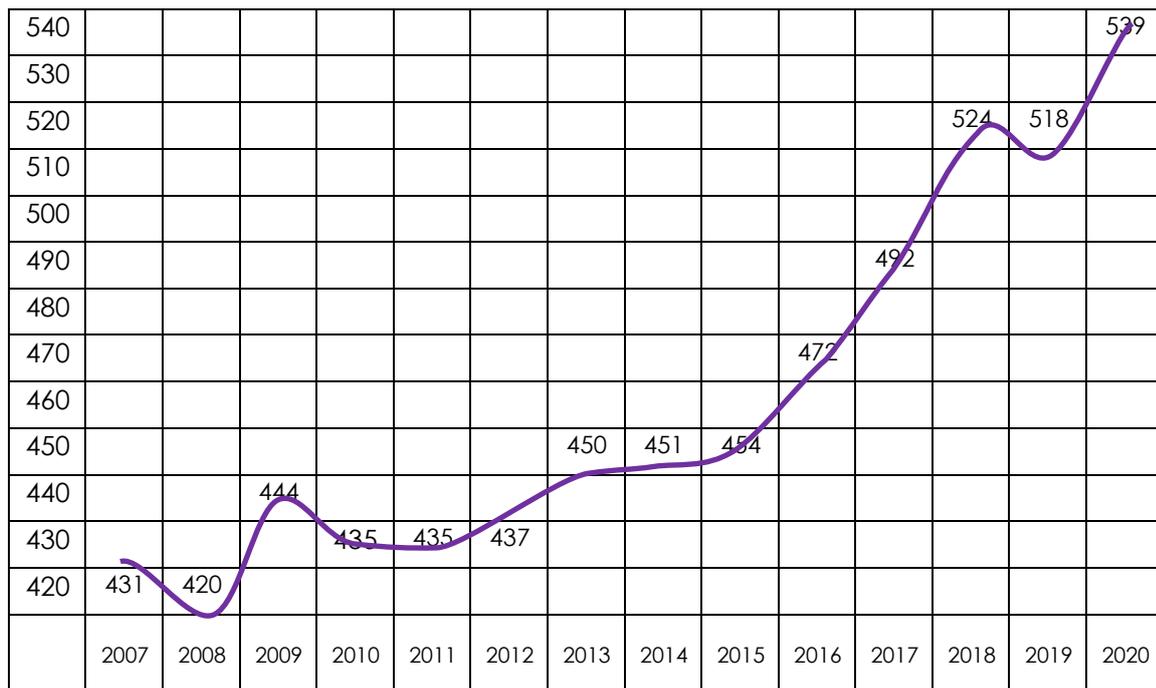
Nördlich des Dorfes Pudagla dominieren ausgedehnte Wiesenflächen, unterlagert von tiefgründigen Moorstandorten.

Südöstlich des Dorfes im Uferbereich des Schmollensees sind Kiefernwälder vorherrschend. An weit ausgedehnte Schilfgürtel schließen Bruchwaldbestände an, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen.

Der westliche und südliche Teil des Gemeindegebietes ist durch Ackerflächen und Abbaugelände für Kiessand geprägt.

## 1.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet verlief im Zeitraum 2007 – 2020 wie folgt:



Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass die Zahl der Einwohner im Jahr 2020 im Vergleich zu 2007 um rd. 25 % gestiegen ist.

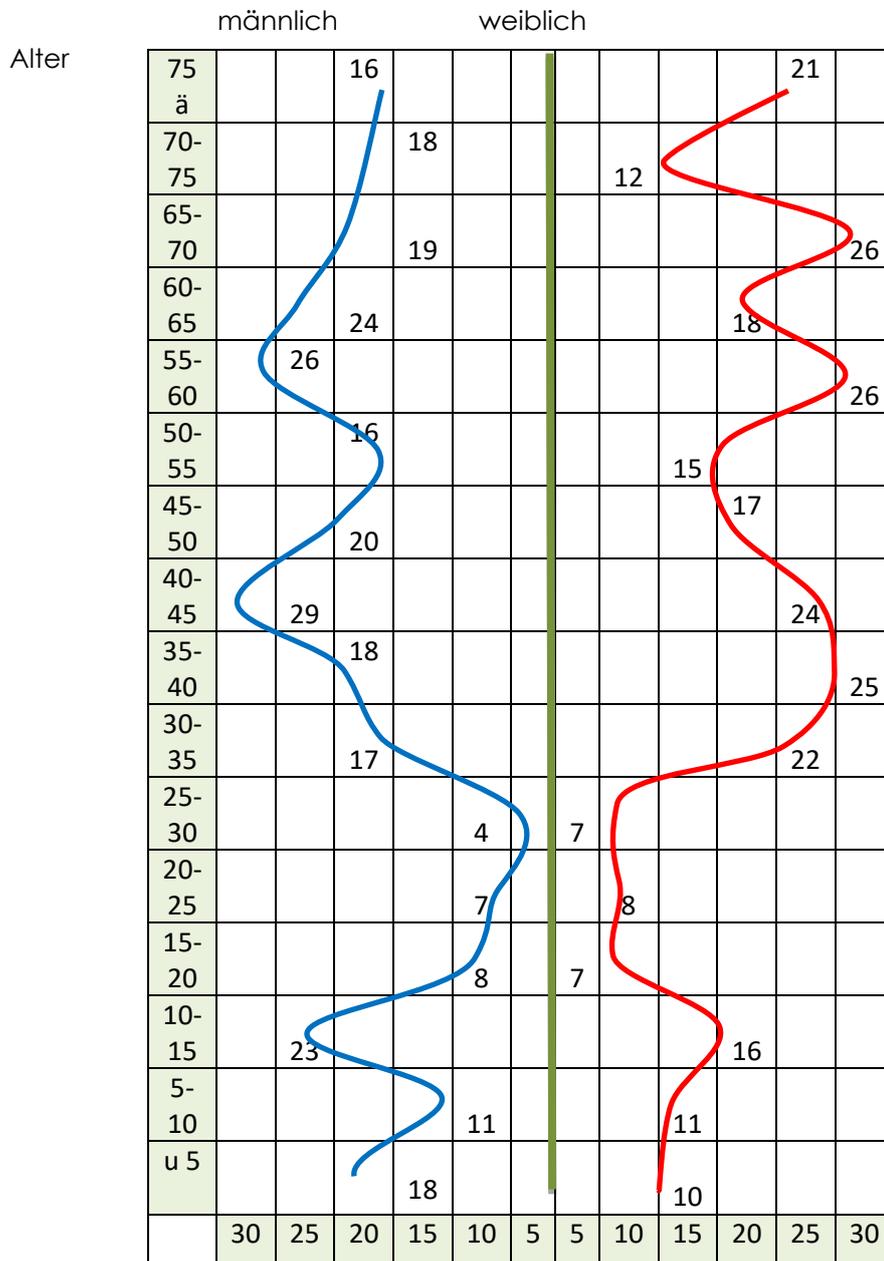
Für den Zeitraum 2009 bis 2015 ist eine Konsolidierung der Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Die Jahre 2016 bis 2020 wiesen einen beachtlichen Anstieg der Einwohnerzahlen um rd. 18,7 % gegenüber dem Niveau von 2015 auf.

Die progressive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist insbesondere auf die fast vollständig realisierte Umsetzung der Eigenheimbebauung in den Bebauungsplangebieten Nr. 2 „Wohngebiet zum Achterwasser“ (16 WE) und Nr. 3 „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“ (7 WE) zurückzuführen. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 2 wurden aufgrund der starken Nachfrage im Rahmen einer 1. Ergänzung weitere 4 Grundstücke ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 konnte die Schaffung von bezahlbarem individuellem Wohnraum für vornehmlich einheimische Bürger realisiert werden. Die Statistiken der letzten Jahre zeigen auf, dass die Zuzüge gegenüber den Fortzügen überwiegen, wobei die Zuzüge vornehmlich aus dem Amtsbereich Usedom Süd bzw. der Insel Usedom zu verzeichnen sind.

Die Altersstruktur der Gemeinde stellte sich mit Stand 12-2020 wie folgt dar:



Personen

In den Hauptaltersgruppen liegen die Anteile wie folgt verteilt:

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| - bis 15 Jahre               | 16,51 % |
| - über 15 Jahre bis 65 Jahre | 62,71 % |
| - über 65 Jahre              | 20,78 % |

Die demographische Entwicklung (Geburtenrückgang, Überalterung der Bevölkerung) spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Pudagla wider.

Die Gemeinde Pudagla möchte mit Erstellung des Flächennutzungsplanes dazu beitragen, dass die Bürger an der Erhaltung und Pflege der gewachsenen Ortsstruktur teilhaben und in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuan siedlung zur Verfügung stellen, die dem Fortzug und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

Prognostisch rechnet die Gemeinde Pudagla im Jahr 2030 mit ca. 560 bis 580 Einwohnern.

Der Nachholebedarf wurde mit den im Zeitraum von 1996 - 2016 erstellten Bauleitplanungen durch Ausweisung von rd. 53 Wohneinheiten gedeckt.

Der Entwicklungsbedarf wird aktuell mit rd. 22 Wohneinheiten eingeschätzt.

### **1.3 Siedlungsstruktur**

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Pudagla datiert um 1270. Die Gemeindehistorie ist in der Gemeindechronik dargestellt.

Das Dorf Pudagla erstreckt sich beidseitig der Bundesstraße 111, die innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet wird.

Als alter Dorfkern kann der Bereich um das ehemalige Schloss mit den Nebengebäuden und den Resten der Klostermauer bezeichnet werden.

Das ehemalige Schloss stellt die Dorfdominante dar. Es wird für gemeindliche Veranstaltungen genutzt und eine Gaststätte hat sich etabliert.

Das unter Denkmalschutz stehende Schloss einschließlich der Schlossmauer, deren Reste im Bereich Mönchweg bereits saniert wurden, befindet sich teilweise in sanierungsbedürftigem Zustand. Die Gemeinde hat im Rahmen der Dorferneuerung die Dächer des Schlossgebäudes sowie des Speichergebäudes saniert.

Die überwiegende dörfliche Bebauung wird durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Pudagla ist ein bäuerliches Dorf und verfügt über eine Reihe erhaltenswerter Hoflagen wie z. B. im östlichen Bereich „Am Sportplatz“.

Ausnahmen bilden der 3- geschossige 12 WE- Block, die drei 2- geschossigen 4- WE- Blöcke und der 4- geschossige 46 WE- Block an der Lindenstraße, die zu DDR- Zeiten im Zusammenhang mit dem Armeestandort Pudagla entstanden.

Nach der Wende hat die Gemeinde große Anstrengungen unternommen, um durch Angebote für Wohnen und Arbeiten im Gemeindegebiet sowie durch den Ausbau der Infrastruktur Abwanderungen entgegenwirken.

So wurde durch die Erstellung der Satzungen

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Pudagla West“,
- Innenbereichssatzung einschl. 1. Ergänzung,
- Bebauungsplan Nr. 2 für das „Wohngebiet zum Achterwasser“ einschl. 1. Ergänzung und
- Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“

Planungssicherheit für die Errichtung von rd. 53 Wohneinheiten geschaffen. Auf ca. 85 % der angebotenen Wohnbauflächen wurden bereits Eigenheime errichtet.

Entsprechend der vorwiegenden Nutzung wird der gesamte im Zusammenhang bebaute Ortsteil des Dorfes Pudagla als Wohnbaufläche/ Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Abseits des eigentlichen Dorfes sind sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung Einzelgehöfte vorhanden, die vorwiegend durch Landwirte genutzt werden.

#### Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen

Der Unterstützung einheimischer Gewerbe- und Handwerksfirmen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wird von Seiten der Gemeinde große Bedeutung beigemessen, da sie einen wichtigen Faktor zur Verbesserung der Beschäftigungssituation darstellen und für die Versorgung der Gemeindebewohner und Gäste unerlässlich sind.

Ca. 2 km südlich des Dorfes Pudagla und westlich der Bundesstraße 111 befindet sich ein rd. 14,6 ha großes Gewerbegebiet.

Das Areal wurde zu DDR- Zeiten als Armeeeobjekt genutzt. Davon zeugen die vorhandene Bebauung, großflächige Betonversiegelungen, Bunker, Gruben und Erdhügel.

Nach Aufgabe des Armeestützpunktes siedelten sich Gewerbe und eine Ausstellung an.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, Erschließung, des Anschlusses an die Bundesstraße 111 und der angrenzenden Kiestagebaue ist der Altstandort für Gewerbe attraktiv.

Zur langfristigen Sicherung des Gewerbebestandes hat die Gemeinde in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Sandfeld“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2014 aufgehoben.

### Tourismus und Naherholung

Die Gemeinde Pudagla befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Wegen der natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ist der Tourismus in der Gemeinde Pudagla für eine landschaftsbezogene Erholung besonders geeignet.

Die Beherbergungsmöglichkeiten für naturverbundenen Urlaub umfassen ausschließlich Kleinbeherbergung mit Unterkünften zwischen 4 - 8 Betten.

Eine Statistik der Beherbergungskapazitäten wird nicht geführt.

Die Gemeinde begrüßt Maßnahmen, die zu einer qualitativen und ausgewogenen quantitativen Entwicklung des Beherbergungsgewerbes beitragen.

Für viele Urlauber ist das Inselhinterland aufgrund der ruhigen Lage von besonderem Reiz.

Die Ostseestrände und Seebäder sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Aber auch im Gemeindegebiet selbst gibt es eine Reihe von Möglichkeiten der Erholung. So verfügt Pudagla über eine eigene Badestelle am Achterwasser, einen Aussichtspunkt auf dem Glaubensberg und eine Bockwindmühle.

Die Gemeinde hat ein Rad- und Wanderwege- sowie Reitwegenetz aufgebaut.

Reittourismus wird angeboten.

## **2. ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND PLANDARSTELLUNGEN**

### **2.1 Bauflächen/Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Die Gemeinde Pudagla möchte im Flächennutzungsplan ihre Ziele für die gesamtgemeindliche Planung für einen mittelfristigen Zeitraum definieren.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 verankert.

Für die Gemeinde Pudagla stehen dabei folgende grundlegende Ziele zur Siedlungsentwicklung im Vordergrund:

*„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.“*

(Pkt. 4.1 (6) LEP-LVO MV)

*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*

*Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*

(Pkt. 4.1 (3) und (7) LEP-LVO MV)

*„Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren.“*

(Pkt. 4.1 (5) RREP VP)

*„Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.“*

(Pkt. 4.2(1) RREP VP)

*„Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.“*

(Pkt. 4.2 (6) LEP-LVO MV)

Konkret richtet die Gemeinde Pudagla ihr Hauptaugenmerk auf folgende Aspekte der gemeindlichen Entwicklung:

Mitwirkung bei der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen

- Unterstützung der kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe und der Landwirte zur Verbesserung der dörflichen Infrastruktur und Bindung der Menschen an die Gemeinde;
- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, um Abwanderungen entgegenzuwirken;

Unterstützung der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandel und innerörtliche Infrastruktur

- Die Gemeinde Pudagla nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die von den Bewohnern der Gemeinde Pudagla genutzt werden, befinden sich daher in den angrenzenden Gemeinden Ückeritz und Heringsdorf sowie in der Stadt Usedom.

Für eine Belebung des Dorfkerns wäre es wünschenswert, wenn sich ein Dorfladen ansiedeln würde, der die wichtigsten Waren des täglichen Bedarfs anbietet.

- Eine der Struktur des Gemeindegebietes angepasste innerörtliche Infrastruktur wird über kleinteilige Gewerbe- und Handwerksfirmen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen definiert.

Der Ansiedlung und Erhaltung dieser Infrastruktureinrichtungen wird große Bedeutung beigemessen, da diese für die Versorgung der Gemeindebewohner und Gäste unerlässlich sind und einen wichtigen Faktor zur Verbesserung der Beschäftigungssituation darstellen.

Die kleinteiligen Infrastruktureinrichtungen sind innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen zulässig, da es sich um Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gemeindegebietes handelt.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Pudagla über ein Gewerbegebiet, welches die Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen ermöglicht, die innerhalb von Wohnbauflächen unzulässig sind bzw. störend wirken würden.

Fortführung der städtebaulichen Planungen und Überwachung der Durchsetzung

- Ausweis von kleinteiligen Wohnbauentwicklungsflächen zur Deckung des Eigenbedarfs;
- Schließung der Baulücken mit ortstypischen Gebäuden;

- Umsetzung der Strukturmaßnahmen aus dem Dorferneuerungsprogramm;
- Überwachung der Einhaltung der gemeindlichen Satzungen

Bürgernahe soziale und kulturelle Infrastruktur

- Stärkung der Dorfgemeinschaft, des Miteinander und der Identität mit dem Wohnort durch die Einbeziehung der Bürger in soziale und kulturelle Projekte, beispielgebend ist die Tätigkeit der Vereine zu nennen

Weitere Ausgestaltung des Tourismusedwicklungsraums

- Stärkung der Vielfalt von Tourismus und Naherholung als wichtigster Wirtschaftszweig zur Erhaltung von Arbeitsplätzen und zur Konsolidierung der Einwohnerzahlen

Schutz von Natur und Landschaft bei gleichzeitiger verträglicher Nutzung

- Bewahrung von Natur und Landschaft durch behutsame Bautätigkeit, Schaffung und Pflege der Voraussetzungen zum Erleben der Natur (Rad- und Wanderwege, Rastplätze etc.);
- Festlegung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft für besonders wertvolle Bereiche der Gemeinde

Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Gemeindegebietes an die Region

- Ausbau der verkehrsseitigen Infrastruktur durch Befestigung von Straßen unter Berücksichtigung des Fußgänger- und Radverkehrs einschließlich Straßenbeleuchtung und Mobiliar

### **2.1.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete**

Die Gemeinde Pudagla nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher ausschließlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vornehmen.

Sie hat sich daher intensiv mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfes und der Untersuchung verschiedenster Standorte zur Ausweisung von Wohnbauflächen auseinandergesetzt.

Dies erfolgte nicht nur unter raumordnerischen Aspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte und der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

In den nachfolgenden Erläuterungen wird unterschieden in Nachholbedarf und Entwicklungsbedarf.

#### **Nachholbedarf**

Um den Nachholbedarf zu befriedigen hat die Gemeinde Pudagla ab 1994 folgende Satzungen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und die weitere Festigung und Abrundung der Dorfstrukturen zu schaffen.

- Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pudagla (Rechtskraft seit 17.12.1996)  
Basierend auf der Innenbereichssatzung der Gemeinde Pudagla wurden in folgenden Bereichen Wohngebäude errichtet:
  - östlich und westlich „Schulberg“ 3 WE
  - westlich „Zum Glaubensberg“ 2 WE
  - südwestlich „Am Glauben“ 4 WE
  - südwestlich der „Reitbahn“ 2 WE
  - östlich und westlich der Wiesenstraße 4 WE

Eine Bebauungsmöglichkeit besteht noch im Bereich

  - östlich der Wiesenstraße 1 WE

Gesamt 16 WE (1 WE)
  
- 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung um einen Bereich nördlich der Ortslage und östlich der Straße „Zur Reitbahn“ (Rechtskraft seit 20.07.2016)  
Es wurde die Einbeziehung von Flächen zur Bildung von 2 Grundstücken für Einfamilienhäuser ermöglicht.
 

2 WE (2 WE)
  
- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Pudagla West“ (Rechtskraft ab 06.10.1994)  
Das Wohngebiet ist bereits bebaut.
 

8 WE
  
- Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Wohngebiet zum Achterwasser“  
Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 25.02.2009 rechtskräftig. Von den 16 Grundstücken sind 13 bereits bebaut, die verbleibenden 3 Grundstücke sind bereits vergeben.
 

16 WE
  
- 1. Ergänzung des Bebauungsplangebietes Nr. 2 „Wohngebiet zum Achterwasser“  
(Rechtskraft seit 20.06.2016)  
Aufgrund der starken Nachfrage hat die Gemeinde 2016 eine Ergänzung des Baugebietes beidseitig des Weges „Zum Achterwasser“ um weitere 4 Grundstücke vorgenommen. Alle Grundstücke sind verkauft. 3 Grundstücke sind bereits bebaut.
 

4 WE

- Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“  
Der Bebauungsplan Nr. 3 ist seit dem 03.02.2012 rechtskräftig. Von den 7 Grundstücken sind 6 Grundstücke bereits bebaut, das verbleibende Grundstück ist veräußert.

### 7 WE

Die Abgrenzung der Innenbereichssatzung einschl. der 1. Ergänzung ist auf dem Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt. Die Grundstücke liegen vollständig innerhalb der als Wohnbauflächen (W) gekennzeichneten Flächen.

Die Bebauungsplangebiete sind durch eine blaue Linie im vergrößerten Plan-auszug der Ortslage gekennzeichnet und beschriftet. Entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen sind die Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Bei den außerhalb der Bauleitplangebiete als Wohnbauflächen gekennzeichneten Grundstücken handelt es sich um kleinteilige Arrondierungsflächen, die bereits bebaut sind oder als Hofflächen genutzt werden.

**In den Satzungen ist ein Potenzial von insgesamt 53 Wohneinheiten verankert. 45 Bauplätze sind bereits bebaut bzw. verkauft. Es verbleiben 3 Bauplätze als Standortreserve.**

Die Kapazitäten der Innenbereichssatzung und der Bebauungsplangebiete sowie die Verdichtungsmöglichkeiten im Ort sind somit weitestgehend erschöpft.

Wohnungsl Leerstände sind nicht vorhanden.

Der 3-geschossige 12 WE - Block, die drei 2-geschossigen 4- WE- Blöcke und der 4-geschossige 46 WE - Block wurden saniert und sind vollständig vermietet.

Die Ortslage Pudagla bietet daher gegenwärtig kaum noch Möglichkeiten, sich städtebaulich und einwohnermäßig zu entwickeln.

In der Gemeinde Pudagla gehen ständig Anfragen auf Bereitstellung von individuellem Bauland ein. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

So hat die Gemeindevertretung Pudagla mit Grundsatzbeschluss vom 04.11.2024 auf Antrag des Grundstückseigentümers eine kleinteilige Ergänzung der Wohnbauflächen nordöstlich der Straße *Am Glauben* (Teilflächen der Flurstücke 1/7 und 1/8 in der Flur 3 der Gemarkung Pudagla) für die Ermöglichung einer künftigen Bebauung mit einem Wohngebäude bestimmt.

Die betroffenen Flächen befinden sich noch nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und sind daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung ist daher ein Ergänzungsverfahren zur Innenbereichssatzung erforderlich. Die Planungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

## **Entwicklungsbedarf**

Unter Punkt „1.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur“ wurde dargestellt, dass die Gemeinde in den letzten Jahren einen stetigen Zuwachs der Bevölkerung zu verzeichnen hat. Dies ist insbesondere auch auf die durch die Bauleitplanungen zur Verfügung gestellten bezahlbaren Wohnbauland-flächen zurückzuführen.

Die Gemeinde Pudagla möchte mit Erstellung des Flächennutzungsplanes dazu beitragen, dass auch künftig in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung stehen, die dem Fortzug und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegenwirken.

Der Entwicklungsbedarf wird mit rd. 22 Wohneinheiten eingeschätzt.

Die Wohnbauentwicklung für 21 Wohneinheiten wird auf 3 Bereiche begrenzt, die im Plan als Wohnbauentwicklungsflächen 1 - 3 (W 1 – W 3) bezeichnet sind.

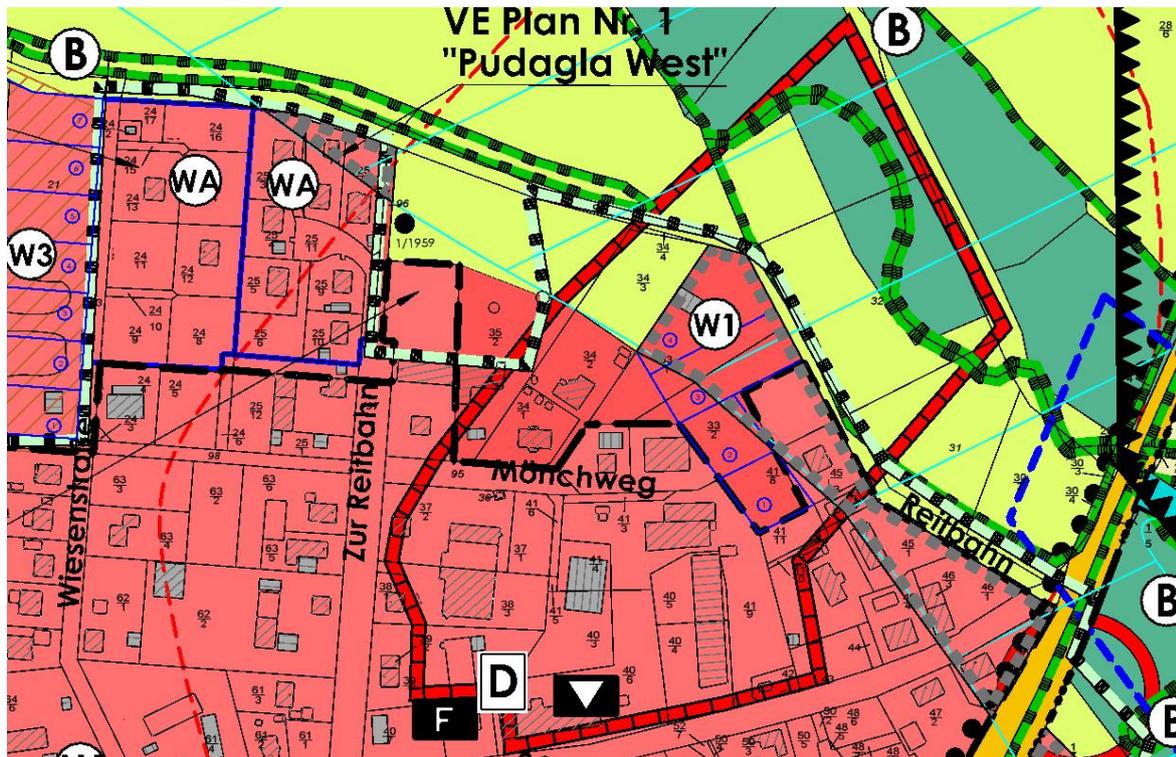
1 zusätzliche Wohneinheit wird für die kleinteilige Ergänzung der Wohnbauflächen nordöstlich der Straße *Am Glauben* (Teilflächen der Flurstücke 1/7 und 1/8 in der Flur 3 der Gemarkung Pudagla) prognostiziert.

Bei der Ausweisung der Wohnbauentwicklungsflächen hat sich die Gemeinde im Wesentlichen von folgenden Aspekten leiten lassen:

- Berücksichtigung des konkreten Bedarfes gemäß den Anfragen der Bürger
- Gewährleistung der städtebaulichen Integration
- Unterbreitung individueller Angebote an verschiedenen gelagerten Standorten insbesondere auf gemeindlichen Flächen, die eine Vergabe der Grundstücke an einheimische Ansiedlungswillige zu bezahlbaren Grundstückspreisen ermöglicht
- Erschließungssituation
- naturräumliche Eignung

Zur Einschätzung des Entwicklungspotenzials wurde für die drei Wohnbauentwicklungsflächen eine mögliche Grundstücksaufteilung vorgenommen, die in den beigefügten Planausschnitten gekennzeichnet ist.

## Wohnbauentwicklungsfläche 1 (W 1)



*Bisherige Nutzungen:* private Grünflächen, Hofflächen, Unland

*Lage:* am nördlichen Ortsrand  
südlich der Straße *Reitbahn*

*Grundstücke:*

Gemarkung	Pudagla
Flur	7
Flurstücke	33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35/2 teilw. und 41/8

*Fläche:* ca. 1,1 ha

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 4 WE

### *Planinhalte:*

In der Wohnbauentwicklungsfläche 1 befinden sich zwei Wohngebäude, die außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung errichtet werden konnten, und ein Unterstand.

Gegenüber der Entwurfsfassung von 10-2021 wird die Wohnbauentwicklungsfläche 1 reduziert. Die Flurstücke 34/3, 34/4 und die nördlichen Teilflächen aus Flurstück 35/2 werden von der Überplanung ausgenommen.

Dies erfolgt vornehmlich unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange zur Ermöglichung der Ausweisung der Wohnbauentwicklungsfläche 3 auf gemeindlichen Flurstücken.

Gemäß Darstellung im beigefügten Planauszug wäre bei einer Grundstücksaufteilung der Wohnbauentwicklungsfläche 1 die Bildung von bis zu 4 Grundstücken denkbar.

Auf den Flurstücken 33/2 und 41/8 könnte jeweils eine rückwärtige Bebauung entstehen. 2 Grundstücke könnten auf Flurstück 33/1 durch eine lockere einreihige Wohnbebauung entlang der Straße *Reitbahn* eine Lücke in der Ortsstruktur schließen.

Für die zur Abrundung eingezogene Flurstücke 34/1 und 34/2 sowie der Teilfläche aus Flurstück 35/2 werden keine zusätzlichen Kapazitäten ausgewiesen, da sich hier bereits Gebäudebestand einschl. 2 Klärgruben der Anlieger befinden und das Gelände in Richtung der Straße *Reitbahn* stark abfällt.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist über die Straße *Reitbahn* gesichert.

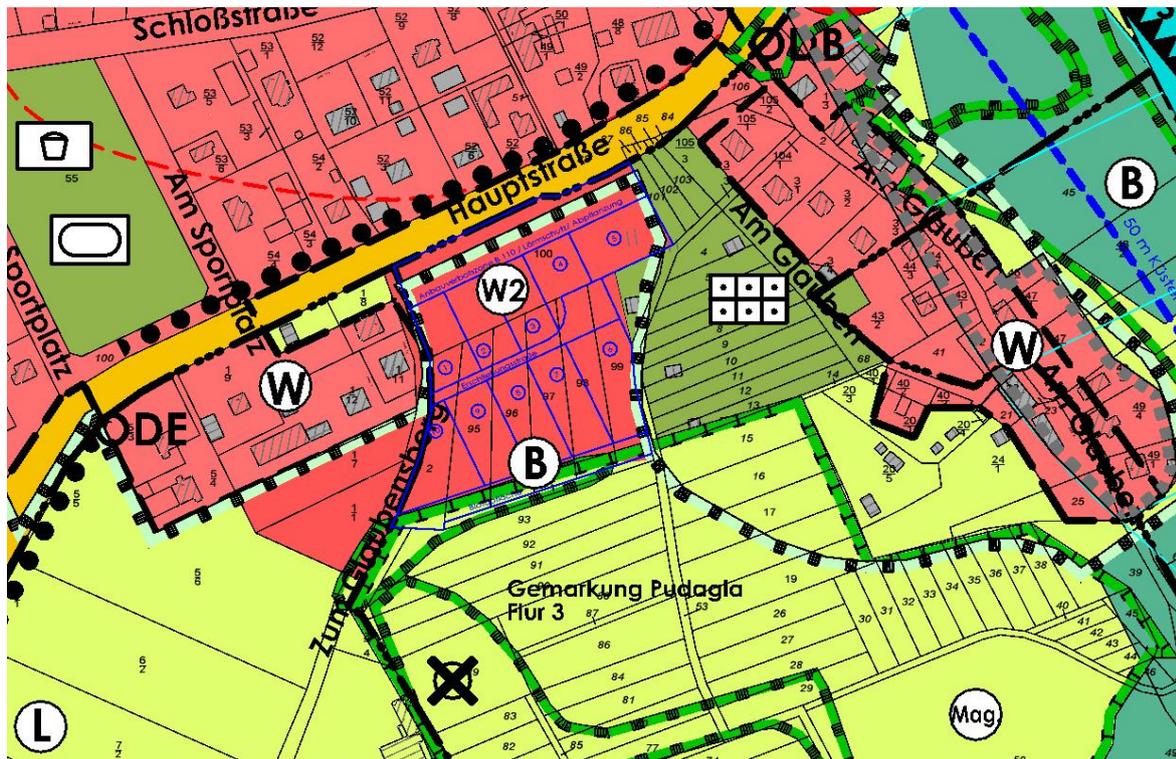
*Wesentliche zu berücksichtigende Belange:*

Bei der Höheneinordnung der geplanten Bebauung an der Straße *Reitbahn* sind die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.

Die einbezogene Teilfläche aus Flurstück 35/2 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Auf Ebene Flächennutzungsplan ist die Ausgliederung erforderlich.

Hinsichtlich der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung (Ergänzung der Innenbereichsatzung oder Bebauungsplan) werden mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Abstimmungen durchgeführt.

## Wohnbauentwicklungsfläche 2 (W 2)



*Bisherige Nutzungen:* private Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft

*Lage:* am südlichen Ortsrand  
südlich der Hauptstraße, östlich der Straße „Zum Glaubensberg“ und westlich der Kleingartenanlage „Am Glauben“

*Grundstücke:* Gemarkung Pudagla  
Flur 3  
Flurstücke 2, 95 - 98, 99 teilweise und 100

*Fläche:* ca. 1,25 ha

*Geplante Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

*Kapazitäten:* 10 WE

### *Planinhalte:*

Die Wohnbauentwicklungsfläche 2 soll künftig im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Gemäß Darstellung im beigefügten Planausschnitt ist die Erschließung über die Straße „Zum Glaubensberg“ geplant. Über eine mittig der Wohnbauentwicklungsfläche 2 verlaufende Erschließungsstraße als Stichweg mit Wendeanlage ist die Bildung von 10 Grundstücken mit jeweils rd. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche möglich.

*Wesentliche zu berücksichtigende Belange:*

Im Norden grenzt die Bundesstraße 111, innerörtlich als Hauptstraße bezeichnet, an. Das Anbauverbot an die Bundesstraße 111 ist zu beachten.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange aufgrund des Straßenverkehrs sind in die verbindliche Bauleitplanung einzustellen.

Südlich der Wohnbauentwicklungsfläche 2 grenzt ein Biotop an.

Die Belange des Biotopschutzes, insbesondere Einhaltung von Abstandsflächen sind zu beachten.

Die Wohnbauentwicklungsfläche 2 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Bereits auf Ebene Flächennutzungsplan ist die Ausgliederung erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.

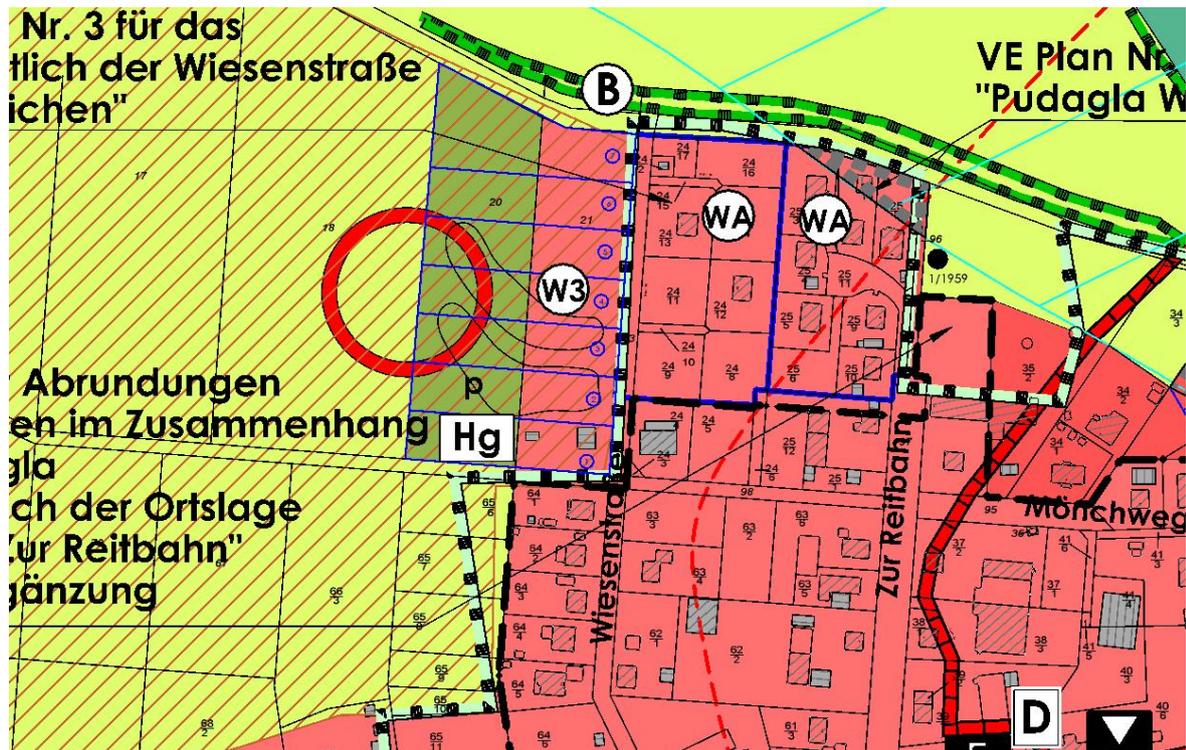
Die ausgewiesene Wohnbauentwicklungsfläche 2 wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Die Notwendigkeit der Umwandlung wird damit begründet, dass im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung und der ausgewiesenen Baugebiete Bauflächen bzw. Verdichtungsflächen zur Umsetzung des Vorhabens nicht zur Verfügung stehen.

Daher soll eine kleine Erweiterungsfläche, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Ortsstruktur und an einem öffentlichen Weg gelegen, entwickelt werden.

Die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt. Festsetzungen stellen eine homogene Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

## Wohnbauentwicklungsfläche 3 (W 3)



*Bisherige Nutzungen:* zwei ehemalige Angelteiche mit Nebenanlagen und Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB

*Lage:* am nordwestlichen Ortsrand westlich der Wiesenstraße

*Grundstücke:*

Gemarkung	Pudagla
Flur	7
Flurstücke	20 und 21

*Fläche:* ca. 1,48 ha

*Geplante Nutzungsarten:*

- 0,65 ha (Flurstück 21)  
Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- 0,83 ha (Flurstück 20)  
Private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Hausgärten

*Kapazitäten:* 7 WE

#### *Planinhalte:*

Mit dem geänderten Entwurf von 03-2025 sollen für die gemeindeeigenen Flurstücke 20 und 21, Flur 7, Gemarkung Pudagla, die Flächennutzungen geändert werden.

Die Gemeindevertretung Pudagla hat hierzu am 04.11.2024 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst.

Auf den Flurstücken 21 und 20 befinden sich derzeit noch zwei Angelteiche, die im Bereich einer stillgelegten Teichkläranlage errichtet wurden.

Die Gemeinde hat das Pachtverhältnis für die Angelteiche beendet.

Nach Rückbau der Angelteiche sollen die Flurstücke 20 und 21 gemäß Darstellung im beigefügten Planauszug in 7 Baugrundstücke aufgeteilt werden.

In erster Reihe zur Wiesenstraße soll eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden. Die rückwärtigen Flächen sollen zur Nutzung als Hausgärten bereitgestellt werden.

Zu diesem Zweck wird das Flurstück 21 als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und das Flurstück als 20 private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesen.

Die geplanten 7 Grundstücke können verkehrs- und medienseitig direkt über die Wiesenstraße erschlossen werden.

Mit der Wohnbauentwicklungsfläche 3 soll eine Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden, die sich in unmittelbarer Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügen kann.

Das Plangebiet wird im Süden durch Wohnbebauung im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung begrenzt. Im Osten schließt das Bebauungsplangebiet Nr. 3 für das „Wohngebiet östlich der Wiesenstraße an den Angelteichen“ (in Kraft getreten am 03.02.2012) an. Die Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 sind bereits umgesetzt.

Mit der Ausweisung der Wohnbauentwicklungsfläche 3 ist beabsichtigt, einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde zu leisten. Die Angebotsplanung soll insbesondere für junge Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.

Da sich die Plangebietsflächen im Eigentum der Gemeinde Pudagla befinden, ermöglicht dies die Vergabe der Grundstücke an einheimische Ansiedlungswillige zu bezahlbaren Grundstückspreisen.

Die Grundstücke sind derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen, so dass nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes zur Schaffung der konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt wird.

*Wesentliche zu berücksichtigende Belange:*

Die Wohnbauentwicklungsfläche 3 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Auf Ebene Flächennutzungsplan ist die Ausgliederung ausschließlich der Wohnbaufläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Die Grundstücksflächen befinden sich in den Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd-Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-40. Da der Planbereich bereits von Nutzungen der Angelteiche mit zugehörigen Nebenanlagen, Freiflächen zum Aufenthalt sowie von menschlicher Präsenz geprägt ist, sind anthropogene Vorbelastungen gegeben. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens und der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung kann von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung ausgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes sind nicht wahrscheinlich. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Die Wohnbauentwicklungsfläche 3 schließt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Pudagla an. Westlich der Wiesenstraße weist der rechtskräftige Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Gehölzbestand ist bei der Planung der Wohnbebauungen sowie der Erschließung des Wohngebietes zu berücksichtigen.

Auf dem Flurstück 20 befindet sich ein Bodendenkmal. Da auf diesem Flurstück keine Bebauungen, sondern nur gärtnerische Nutzungen zugelassen werden, sind Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht wahrscheinlich.

## 2.1.2 Gewerbegebiete

Im südlichen Teil des Gemeindegebietes und westlich der Bundesstraße 111 befindet sich ein rd. 14,6 ha großes Areal, welches zu DDR- Zeiten als Armeeobjekt genutzt wurde und somit als Konversionsfläche einzuordnen ist.

Nach Aufgabe des Armeestützpunktes siedelten sich diverse Gewerbe und eine Ausstellung an.

Der Standort ist für Gewerbeansiedlungen attraktiv, da

- sich das Gebiet abseits der Ortslage Pudagla befindet und damit keine immissionsrechtlichen Konflikte zu befürchten sind,
- Belange des Tourismus sowie des Naturschutzes nicht beeinträchtigt werden,
- benachbarte Gemeinden, die selbst über keine gewerblichen Bauflächen verfügen, auf Ansiedlungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Pudagla verweisen können,
- das Plangebiet voll erschlossen ist,
- eine verkehrsseitige Anbindung an die Bundesstraße 111 besteht und
- die vorhandene Altbausubstanz zur Umnutzung verwendet werden kann.

Die Gemeinde weist die Konversionsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus, um die derzeit ungeordnete Flächennutzung städtebaulich festzulegen und gegenüber den Gewerbebetrieben die Zustimmung der Gemeinde zur langfristigen Sicherung des Gewerbebestandes zu signalisieren.

Zur langfristigen Sicherung des Gewerbebestandes hat die Gemeinde in den 90er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Sandfeld“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2014 aufgehoben.

An den im damaligen Vorentwurf des Bebauungsplanes festgelegten Planungszielen wird festgehalten.

Danach sollen die Nutzungen gemäß § 8 (1), (2) und (3) 1. und 2. BauNVO zugelassen werden.

### **§ 8 Abs. 1**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

### **§ 8 Abs. 2**

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

### **§ 8 Abs. 3**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.

Ausnahmsweise ist produktionsgebundener Einzelhandel zulässig, wenn es sich um einen Betrieb handelt, der diese Produkte im Plangebiet herstellt.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO zur Errichtung von Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Alle in dem Gebiet angesiedelten Firmen, auch Einrichtungen wie Minigolf, Gulliver..., zählen zu den gemäß § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben (auf Gewinnbewirtschaftung ausgerichtet).

Die Beurteilung der Bauanträge erfolgt gemäß § 35 Abs. 2 BauGB und berücksichtigt die relevanten Immissionsbelange.

Eine erneute Aufnahme der verbindlichen Bauleitplanung setzt voraus, dass die betroffenen Grundstückseigentümer die aus der Planung resultierenden Kosten tragen.

### **2.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“**

(vormals Sonstiges Sondergebiet „Erlebnisbauernhof“)

#### Einleitung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von 10-2021 wurde seitens der Gemeinde der Standortausweisung an einem bereits durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägten Standort zugestimmt und grundsätzliche Aussagen zur Standortsicherung und Entwicklung getroffen.

Der im Vorfeld diskutierte Alternativstandort im Bereich der ehemaligen Radarstellung der NVA (Flurstück 30, Flur 13, Gemarkung Pudagla) wurde insbesondere aufgrund der landwirtschaftlich lagemäßigen Nachteile, aus verkehrlicher Sicht (z.B. Entfernung zu den Haltestellen der UBB) und aus immissionschutzrechtlicher Sicht (Nähe zum Gewerbegebiet Pudagla) ausgeschlossen.

Mit Stellungnahme vom 25.03.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern festgestellt, dass zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens ergänzende Angaben zum Nutzungs- und Betreiberkonzept vorzulegen sind, welche die Vereinbarkeit des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung herstellt.

Bei einem Plangespräch im Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 25.10.2023 wurden mit der Vorhabenträgerin und den Planern die grundlegenden Anforderungen an die zu ergänzenden Angaben zum Nutzungs- und Betreiberkonzept erörtert.

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald vom 17.01.2022/20.05.2022 hat die untere Naturschutzbehörde aufgrund der Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, möglicher Betroffenheiten durch die Nähe zu Natura 2000 Gebieten, befürchteter Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der gesetzlich geschützten Allee im Bereich der Zufahrt über den Herrenweg eine dahingehende vertiefende Auseinandersetzung und den Nachweis des öffentlichen Interesses gefordert.

Mit dem vorliegenden geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes sollen für das Vorhaben ergänzende und präzisierende Aussagen getroffen werden, die eine abschließende Beurteilung der raumordnerischen und umweltschutzbeachtlichen Belange ermöglichen.

Die Plangebietsausweisung soll vorwiegend der Revitalisierung und dem Ausbau eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Ergänzung durch landwirtschaftlich bezogene touristische Nutzungen dienen.

Gemäß Anregung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurde die Gebietsbezeichnung präzisiert, um die Einzigartigkeit und Standortbesonderheit des Vorhabens darzustellen.

#### Lage im Raum

Der Planungsstandort liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes am Herrenweg auf einer Höhe von rd. 0,5 m über NHN.

Auf den Teilflächen der Flurstücke 63 und 51, Flur 6, Gemarkung Pudagla, befindet sich ein alter Bauernhof, bestehend aus einem Wohngebäude und mehreren Nebengebäuden, der von den Grundstückseigentümern bewirtschaftet wird. Auf Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Pudagla sind Altanlagen der Melkstände vorhanden. Der Gebäudebestand ist veraltet und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der einer umfassenden Sanierung bzw. Ersatzbebauung bedarf.

Es handelt sich um einen Solitärstandort, der von ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist, die vorwiegend als Weideland genutzt werden.

Die Zuwegung zum Plangebiet ist von der Bundesstraße 111 über den mit Spurplatten befestigten Herrenweg vorhanden. Dieser weist beidseitig einen dichten Altbestand von Alleebäumen mit Eichen auf, die mit Strauchbeständen untersetzt sind.

Das Vorhaben befindet sich gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) in einem Tourismusentwicklungsraum und in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft, für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für Küstenschutz.

Entsprechend Punkt 3.1.3.(8) des RREP VP soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Hierzu sollen stärker als bisher Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen, wie der Landwirtschaft, als touristisches Potenzial genutzt werden. Gemäß der Landesplanerischen Stellungnahme vom 25.03.2022 beinhaltet dieser Plansatz aus raumordnerischer Sicht eine kleinteilige Entwicklung von touristischen Angeboten durch eine Ergänzung eines landwirtschaftlichen Betriebes durch eine touristische Nutzung.

Wegen der natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ist der Tourismus in der Gemeinde Pudagla für eine landschaftsbezogene Erholung besonders geeignet.

So verfügt Pudagla über ein Rad- und Wanderwege- sowie Reitwegenetz, eine eigene Badestelle am Achterwasser und einen Aussichtspunkt auf dem Glaubensberg und eine Bockwindmühle. Saisonal erfolgt durch das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder des Vereins „Freunde der Bockwindmühle“ e. V. die Betreuung der Zugänglichkeit des Denkmals für die Öffentlichkeit und die Durchführung der Mühlentage.

Die Beherbergungsmöglichkeiten umfassen ausschließlich wenige Unterkünfte der Kleinbeherbergung. In Bezug auf Beherbergungsangebote ist die Gemeinde somit touristisch unterentwickelt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes konnten bis auf das in Rede stehende Vorhaben keine weiteren touristischen Entwicklungsgebiete ausgewiesen werden.

Mit der Umsetzung des für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungs- und Betreiberkonzeptes kann ein Angebot mit Alleinstellungsmerkmal für die Insel Usedom geschaffen werden. Gegenüber den herkömmlichen touristischen Angeboten werden für einen besonderen Personenkreis, insbesondere für Kinder und Jugendliche sowie für Familien mit Kindern, Ferien auf einem Bauernhof mit vielseitigen Angeboten zum Kennenlernen und Mitmachen in einem landwirtschaftlichen Betrieb unterbreitet.

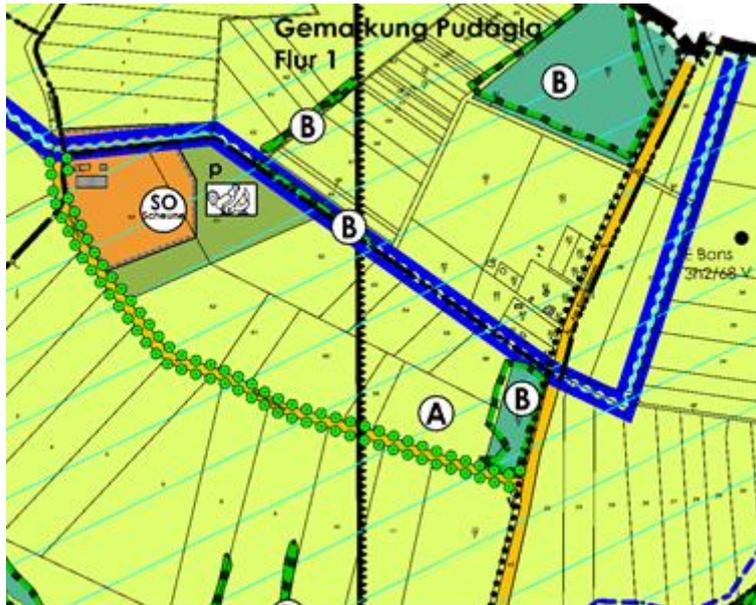
In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die raumordnerischen Vorgaben sind im aktuellen Nutzungs- und Betreiberkonzept berücksichtigt.

#### Nutzungs- und Betreiberkonzept

Die Vorhabenträger beabsichtigen, den alten Bauernhof zu einem Erlebnisbauernhof auszubauen, der dem Erhalt und dem Ausbau eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes dient und diesen durch eine landschaftsbezogene touristische Nutzung mit dem Schwerpunkt „Ferien auf dem Bauernhof“ ergänzt.

Zu diesem Zweck sollen Flächen in einer Größe von rd. 5 ha in Anspruch genommen werden.



Auszug aus dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla von 03-2025

- Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“

Die bereits durch den vorhandenen Bauernhof genutzten Teilflächen des Flurstückes 1, Flur 1, Gemarkung Pudagla und Teilflächen der Flurstücke 51 und 63, Flur 6, Gemarkung Pudagla, sollen unter Einbeziehung südlich und östlich angrenzender Bereiche in einer Größenordnung von rd. 2,3 ha als Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Schwerpunkt der Planung liegt in einem ganzheitlichen Konzept, welches landwirtschaftliche Nutzungen mit kleinteiligen erlebnisorientierten Einrichtungen verbindet.

Als Sonstige Sondergebiete werden gemäß § 11 BauNVO solche Gebiete dargestellt, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Angesichts der fehlenden normativen Ausgestaltung Sonstiger Sondergebiete bedarf es daher einer genauen Definition von Zweckbestimmung und Art der Nutzung, aus der die städtebauliche Entwicklungsrichtung eindeutig ersichtlich ist und die eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen der Planung und künftige Steuerungsmöglichkeiten ermöglicht.

Daher soll für das Sonstige Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ folgender Nutzungskatalog festgeschrieben werden:

- Bauernhof mit Rekonstruktion bzw. Ersatz des Gebäudebestandes und Erweiterungen für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes
- Ergänzende Nutzungen durch
  - Hofladen mit Verkauf regionaler Produkte
  - Gastronomie mit Schwerpunkt regionale Küche
  - multifunktional genutzte Gebäude mit kleinteiligen Freizeiteinrichtungen als Spielscheune, für umwelt- und naturpädagogische Angebote und zur Beherbergung von Gruppen, Schulklassen

- kleinteilige Bebauung zur Beherbergung für Familien

Die Beherbergungskapazitäten des Plangebietes werden auf maximal 60 Betten begrenzt.

Die Art des Vorhabens stellt ein Alleinstellungsmerkmal für die Insel Usedom dar und ist insbesondere im Segment Familientourismus als Angebot für eine landschaftsbezogene sowie umwelt- und naturpädagogische Erholung ausgerichtet. Die erlebnisorientierten Einrichtungen können auch als Schlechtwetterangebote und saisonverlängernde Maßnahme gewertet werden und damit positive Synergieeffekte für die Tourismusregion Usedom bewirken.

- private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die verbleibenden Teilflächen des Plangebietes in einer Größenordnung von rd. 2,6 ha werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und Bauerngärten“ ausgewiesen.

Sie sind in dem ausgewiesenen Umfang notwendig, um die für die Hauptnutzungen im Sonstigen Sondergebiet erforderlichen zweckbestimmten Freiflächen vorzuhalten.

Die für die Tierhaltung notwendigen Freigehege sollen über den bereits vorhandenen Umfang hinaus unter Berücksichtigung des Anschlusses an die umliegenden Weideflächen standörtlich neu geordnet werden.

Darüber hinaus sind Streichelgehege, kleine Stallungen und Freilaufgehege für Nutztiere wie Hühner, Enten, Hasen und Ziegen und Bienenwagen ange-dacht.

Es wird die Anlage eines großen Bauerngartens geplant, der vorwiegend der Eigenversorgung der Einrichtungen des Plangebietes dienen soll.

Alle Nutzungen innerhalb der Grünflächen sollen mit umwelt- und naturpädagogischen Aktivitäten ausgestattet werden.

Die Vorhabenträger sind Grundstückseigentümer und Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes. Sie beabsichtigen alle Anlagen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zu betreiben.

Für die Einrichtungen im Bereich der Gastronomie und der Beherbergung soll die Bewirtschaftung durch Verpachtung an entsprechende Fachfirmen erfolgen.

Für die Bewirtschaftung der Spielscheune und die Durchführung der umwelt- und naturpädagogischen Angebote soll Fachpersonal in den Bereichen Kinderbetreuung und Umweltmanagement hinzugezogen werden.

Das Vorhaben ist auf einen ganzjährigen Betrieb ausgelegt und soll zwischen 10-15 Mitarbeitern beschäftigen.

### Verkehrliche Erschließung/Anbindung an den ÖPNV

Die Entfernung zwischen Plangebiet und Bundesstraße 111 beträgt rd. 0,8 km, zu den Haltestellen *Schmollensee* des ÖPNV- Bahn und Bus - rd. 1,5 km.

Damit sind alternativ zum Individualverkehr über den ÖPNV alle Seebäder der Insel Usedom mit ihren touristischen Angeboten, den Badestränden und den Erholungswäldern in kurzer Zeit erreichbar.

Das Plangebiet liegt an einem regionalen Radweg, der über den Herrenweg im Süden an den parallel zur Bundesstraße 111 verlaufenden Radweg anbindet.

Das Forstamt Neu Pudagla mit waldtouristischen Angeboten wie Gesteinsgarten, Waldkabinett und Bodenerlebnispfad sowie der östlich an das Forstamt angrenzende *Kletterwald Usedom* liegen im Nahbereich des Plangebietes und sind auch fußläufig über eine Wegstrecke von rd. 2,5 km durch die nördlich angrenzenden Wiesenflächen erreichbar.

Die Zuwegung zum Plangebiet ist von Südosten von der Bundesstraße 111 über den mit einer Allee eingegrenzten Herrenweg gegeben. Der Herrenweg ist mit Spurplatten befestigt und wird überwiegend für die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und als Radweg genutzt.

Im Bereich von Lücken in der Allee sind Ausweichstellen vorhanden.

Das gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes von 11-2021 zunächst angedachte Nutzungs- und Betreiberkonzept sah neben der landwirtschaftlichen Nutzung in größerem Umfang Beherbergungskapazitäten und touristische Attraktionen vor, die zu einem regen täglichen An- und Abfahrtsverkehr geführt hätten. Daher wurde zunächst im Rahmen einer Alternativprüfung die Anlage einer neuen Erschließungsstraße westlich des Herrenweges vorgesehen.

Mit dem aktuellen modifizierten Nutzungs- und Betreiberkonzept ergibt sich eine wesentliche Reduzierung des Quell - und Zielverkehrs, die dazu führt, dass die Anlage einer neuen Erschließungsstraße entbehrlich ist.

Die Gemeinschaftseinrichtungen der Beherbergung sind auf Gruppen/Schulklassen und die individuellen Beherbergungskapazitäten auf den Familientourismus ausgerichtet, der individuelle Freizeitangebote vor Ort anbietet. Darüber hinaus wird durch die Nutzung der Anbindung an das Radwegenetz und die ÖPNV-Station Schmollensee ein geringer Individualverkehr prognostiziert.

Durch die Betreibung des Hofladens und der Gastronomie wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Einrichtungen nur in geringem Umfang zusätzlich anfallender individueller motorisierter Besucherverkehr erzeugt, der durch den Herrenweg aufgenommen werden kann.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind erforderliche Maßnahmen zur Pflege und zum Schutz des Alleenbestandes festzulegen.

## Umwelt- und Naturschutz

### - LSG- Ausgliederung

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Da das Vorhaben nicht im Wege einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen werden kann, ist für das Plangebiet daher auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" durchzuführen.

Das öffentliche Interesse zur Umsetzung des Vorhabens kann begründet werden. Die Planung verfolgt neben der weiteren Ausgestaltung eines bereits landwirtschaftlich geprägten Standortes einen pädagogischen, informativen Ansatz. Der interessierten Öffentlichkeit soll ein detaillierter Einblick in die Abläufe der Landwirtschaft ermöglicht werden. Über die Vermarktung einheimischer landwirtschaftlich erzeugter Produkte im Hofladen und in der Gastronomie werden Anregungen für gesunde Ernährungsgewohnheiten gegeben. Erweist sich die Ausweisung des Plangebietes im Rahmen des Flächennutzungsplanes behördenseitig als genehmigungsfähig, so sind durch die Antragsteller im Rahmen einer sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Insbesondere sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes und der ordnungsgemäßen verkehrs- und medienseitigen Erschließung zu berücksichtigen.

### - Umweltprüfung

Die Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Nutzung eines vorgeprägten Standortes, der sich im Bereich des Bauhofes mit veraltetem Gebäudebestand zudem als städtebaulicher Missstand darstellt, werden gegenüber der bisherigen Planung die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Landschaftsbild wesentlich reduziert. Das Maß der Versiegelungen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmollensee“ wird auf ein notwendiges Maß begrenzt. In den ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Tierhaltung und Bauerngärten“ werden nur untergeordnet Nebenanlagen zugelassen, die der Kleintierhaltung dienen. Als Bauerngärten genutzte Plangebietsflächen dienen der Erhöhung der Biodiversität in dem von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Raum.

Mit dem modifizierten Nutzungskonzept ist eine wesentliche Verringerung des Quell- und Zielverkehrs verbunden, so dass entgegen der vorherigen Planung auf die zusätzliche Anlage einer Erschließungsstraße zum Plangebiet verzichtet werden kann. Damit werden auch Zerschneidungen von Grünlandflächen und folglich Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, welches einem Landschaftsraum mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeteilt wird, maßgeblich reduziert. Eingriffe in das Schutzgutes Boden infolge zusätzlicher Bodenversiegelungen können vermieden werden.

Nunmehr ist die Erschließung des Plangebietes über den bestehenden Herrenweg vorgesehen, der von einer Allee mit Baumbestand an Eichen begrenzt ist. Der Weg weist derzeit eine Breite von 2,80 m auf und ist mit Beton-Spurplatten befestigt. Zwei mit Betonplatten befestigte Ausweichbuchten wurden in den Lücken im Alleenbestand eingeordnet.

Der Wirtschaftsweg weist Verwerfungen und Schlaglöcher in den mittleren teil- bzw. unbefestigten Bereichen bzw. im Bankettstreifen auf. Eine Sanierung des Weges unter Beachtung des Alleenbestandes ist erforderlich.

Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu deren Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind auszuschließen. Der Eichenbestand ist mit Sträuchern und Gehölzinitialen durchsetzt, so dass die Alleenstruktur teilweise nicht mehr erlebbar ist. Eine Freistellung des Baumbestandes ist im Sinne des Alleenschutzes und der Aufwertung des Landschaftsbildes zu empfehlen.

Zudem sind aufgrund des festgestellten hohen Totholzbesatzes in den Eichen fachgerechte baumpflegerische Maßnahmen unbedingt einzufordern und die Verkehrssicherheit der Bäume herzustellen.

#### FFH- Vorprüfung

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes, das den Standort eines bestehenden Bauernhofes betrifft sowie von privaten Grünflächen, die der Kleintierhaltung dienen und als Bauerngarten genutzt werden, haben aufgrund der Spezifik und der Entfernung des Vorhabens zum Schutzgebiet keine Auswirkungen auf Lebensraumstrukturen der geschützten Tierarten. Die Wirkungsschwelle, bei der von Veränderungen der Funktionalität der Lebensraumtypen ausgegangen werden kann, wird nicht überschritten.

Beeinträchtigungen, die für den Fortbestand der Habitate für die geschützten Tierarten als erheblich eingeschätzt werden, wie Verkleinerung der Fläche des Lebensraumes, Einschränkung des Regenerationsvermögens sowie Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren können ausgeschlossen werden. Somit kann man von einer Geringfügigkeit der Gebietsbeeinträchtigung und Beeinflussung geschützter Arten ausgehen.

Gleiches gilt für das FFH-Gebiet „Ostusedomer Hügelland“ (DE 2050-303), welches sich östlich des Schmollensees in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom Vorhabengebiet befindet.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben aufgrund der Spezifik und der Entfernung zu den Schutzgebietskulissen des Natura 2000-Gebietes erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete verursachen kann, wird die Durchführung einer FFH-Vorprüfung als nicht erforderlich erachtet.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine überschlägige Vorabschätzung, ob sich mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmollensee“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung und Bauerngärten“ artenschutzrechtliche Konflikte durch Artenvorkommen, die als verfahrenskritisch zu bewerten sind, ergeben könnten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt nur eine überschlägige Vorabschätzung. Eine konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist weitergehend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen getroffen. Diese betreffen bauzeitliche Regelungen für den Abbruch von Gebäuden und Rodungen von Gehölzen, Amphibienschutzmaßnahmen, Vermeidung von Lichtemissionen sowie Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen sowie die Anlage von Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Tierarten.

Zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Brutvögel, Nahrungsgäste und Fledermäuse werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die im nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf der Basis aktueller Bestandserhebungen zu konkretisieren sind. In die **Auswahl artenschutzrechtlicher Maßnahmen** wurde die Nutzungsextensivierung von Nachbarflächen, die Anlage eines Kleingewässers im Sonstigen Sondergebiet bzw. in den zugehörigen Grünflächen sowie die Aufweitung eines Grabens aufgenommen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit den vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmollensee“ einschl. der zweckbestimmten Grünflächen aus Artenschutzgründen nichts entgegensteht und im nachgeordneten Verfahren eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgen kann.

## **2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Das **ehemalige Schloss** unterliegt vornehmlich einer vielseitigen öffentlichen **kulturellen Nutzung**. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Nutzungen weiter zu intensivieren.

Das **Feuerwehrgebäude** von etwa 1970 befindet sich westlich des ehemaligen Schlosses an der Einmündung „Zur Reitbahn“.

Die **Kindertagesstätte** Kückenhorst ist im Gebäude der ehemaligen Schule in der Lindenstraße am Einmündungsbereich „Schulberg“ beheimatet.

Schulische Einrichtungen befinden sich in den Nachbargemeinden Seebad Ückeritz und Seebad Heringsdorf.

Folgende Vereine sind in der Gemeinde ansässig:

- „Freunde der Bockwindmühle“ e. V.
- „Feuerwehr Pudagla“ e. V.
- „Kückenhorst“ e. V. (Elternverein)
- Kleingartenverein „Am Glauben“ e. V.
- Schützengilde Pudagla e. V.

Im Gemeindegebiet befinden sich keine gesundheitlichen Einrichtungen. Die Versorgung erfolgt maßgeblich durch die Einrichtungen im Unterzentrum Heringsdorf.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen wurden in der Planzeichnung nicht flächig, sondern lediglich mit dem entsprechenden Symbol (Planzeichen 4.1) der PlanZV dargestellt, da es sich zumeist um Einzelgebäude handelt bzw. die Maßstäblichkeit des Planes dies nicht zulässt.

Derzeit sind keine weiteren Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf in Planung.

## **2.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Die überörtlichen Verkehrsflächen und die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie die Haupttrouten der Radwanderwege sind in der Planzeichnung dargestellt und namentlich bezeichnet.

Aus den Entwicklungsplanungen ergeben sich, bis auf den Herrenweg, keine Anforderungen an Veränderungen bzw. Erweiterungen im vorhandenen Verkehrsnetz.

Die Ausbauqualität einiger Straßen ist verbesserungswürdig.

Der sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende private Stellplatzbedarf ist in den jeweiligen Planungsstandorten flächenmäßig enthalten und in den Bauleitplanungen bzw. Bauanträgen kapazitätsbezogen zu berücksichtigen.

### **Straßenverkehr**

Die Gemeinde Pudagla ist über die Bundesstraßen 110 und 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Das Straßennetz dient dem Ausbau der Erschließungs- und Entwicklungsfunktion in diesem Raum und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Tourismusräume.

#### Überörtliche Straßen

##### - Bundesstraße 110 (B 110)

Die Bundesstraße 110 verläuft ca. 5 km südlich des Gemeindegebietes durch den Usedomer Forst und stellt von der Stadt Usedom kommend die Hauptanbindung zu den Dreikaiserbädern dar.

##### - Bundesstraße 111 (B 111)

Die Bundesstraße 111 quert das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung von km 0.119-km 4.518 im Abschnitt 225.

In der Vergangenheit war der Straßenabschnitt zwischen der Bäderstraße und dem Anbindepunkt an die Bundesstraße 110 im Bereich Mellenthin als Landesstraße 265 klassifiziert. 2008 erfolgte im Zusammenhang mit der Grenzöffnung Garz für den motorisierten Verkehr die Umwidmung in eine Bundesstraße. Die B 111 befindet sich in der Baulast des Bundes und wird durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet.

Im Verlauf der B 111 wurde in Pudagla von km 1.67- km 2.009 im Abschnitt 225 die Ortsdurchfahrt (OD) als Erschließungsbereich festgesetzt. Diese Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in der Planzeichnung als ODB/ODE (Ortsdurchfahrt Beginn und Ende) gekennzeichnet.

Innerhalb der Ortsdurchfahrt Pudagla wird die Bundesstraße 111 als Hauptstraße bezeichnet.

Die B 111 ist über den gesamten Streckenverlauf (ausgenommen die Ortsdurchfahrt Pudagla) mit einem straßenbegleitenden Radweg ausgestattet, der zu dem lt. RREP regional bedeutsamen Radroutennetz gehört.

Hinweise des Straßenbauamtes Neustrelitz:

*„Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.“*

So sollten parallel zu den Bundesstraßen die Abstandsflächen frei von baulichen Anlagen und Bepflanzungen gehalten werden.

Das Gemeindegebiet ist ausreichend verkehrlich erschlossen, weitere direkte neue Zufahrten zur B 111 im Bereich der freien Strecke sind auszuschließen.

Konkrete Planungen, die im Zusammenhang mit der Bundesstraße stehen können, sind anzuzeigen bzw. mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Seitens der Straßenbauverwaltung sind im Verlauf der B 111 folgende Baumaßnahmen geplant:

- KP Schmollensee (L 266) - Mellenthin (B 110): Deckenerneuerung und Verbreiterung, frühestens ab dem Jahr 2022
- OD Pudagla: grundhafter Um- und Ausbau frühestens ab dem Jahr 2026“

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden auch die immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den Verkehrslärm betrachtet. Gegenüber der Straßenbaubehörde werden keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht. Ggfs. sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben Schalltechnische Untersuchungen durchzuführen und Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf den Grundstücken festzulegen. Dies gilt im Besonderen für die Entwicklungsfläche W2 (südlich B 111 und östlich „Zum Glaubensberg“).

<u>Örtliche Straßen</u>	<u>Befestigung</u>	<u>Straßenzustand</u>
Schlossstraße	Bitumen	gut, teilweise Komplettierung mit Gehweg erfolgt
Lindenstraße	Verbundpflaster	gut, einschl. Gehweg
Wiesenstraße	Spurplatten	sanierungsbedürftig
Zur Reitbahn	Spurplatten	sanierungsbedürftig
Mönchweg	unbefestigt	Befestigung erforderlich
Reitbahn	Bitumen	gut
Schulberg	unbefestigt	Befestigung erforderlich
Am Sportplatz	Bitumen/Pflaster	gut, Komplettierung durch Gehweg erfolgt
Hauptstraße	Bitumen	gut
Zum Glaubensberg	Bitumen	gut

Am Glauben unbefestigt Befestigung erforderlich

Anbindung von  
der B 111 zum  
Gewerbegebiet Bitumen gut

Katzensteg  
(fußläufige Verbindung  
zwischen Haupt- und  
Schlossstraße) neu befestigt sehr gut

Straßenbeleuchtung ist an fast allen Wegen vorhanden, jedoch teilweise veraltet und sanierungsbedürftig bzw. an einigen Straßenabschnitten zu ergänzen.

### Landwege

#### - Ländlicher Weg Pudagla - Achterwasser

Die Gemeinde Pudagla hat im Jahr 1998 die Bewilligung von Fördermitteln aus der „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ und aus Mitteln der europäischen Gemeinschaft im Rahmen des operativen Programms zur Entwicklung des ländlichen Raumes im Land M-V für den Ländlichen Wegebau vom Dorf Pudagla zum Achterwasser erhalten und das Vorhaben 1999 realisiert.

Der Weg verläuft auf einer Länge von ca. 1 km, beginnend im Dorf Pudagla am westlichen Endpunkt der Lindenstraße bis zur Badestelle am Achterwasser. Er wurde mit Bitumen in einer Ausbaubreite von 3,00 m und Ausweichstellen befestigt. Begleitend wurden Gehölzanzpflanzungen vorgenommen.

#### - Herrenweg

Der Herrenweg verläuft im nördlichen Gemeindegebiet von der Bundesstraße 111 in nordwestlicher Richtung mit Anbindung an das Gemeindegebiet Ückeritz. Er ist mit Spurplatten befestigt und erschließt die Hoflage Pudagla Ausbau an der „Kleinen Kuhwiese“.

Die Hoflage soll zu einem Sonstigen Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ entwickelt werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Nahverkehr wird ausschließlich durch den Busnahverkehr abgewickelt. Unmittelbar an der Hauptstraße befindet sich die Haltestelle für den Linienverkehr.

### **Schiennenverkehr**

Das Gemeindegebiet ist an der nördlichen Gemeindegrenze an das Schienenverkehrsnetz angeschlossen.

Die Haltestelle der Usedomer Bäderbahn befindet sich südlich der Bundesstraße 111 in Schmollensee, rd. 1,5 Kilometer nördlich der Ortslage Pudagla.

Anschlüsse an Fernverkehrsstrecken bestehen in Anklam und Wolgast.

- **Hinweise der Usedomer Bäderbahn (UBB)**

(Stellungnahme vom 25.04.2019)

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

*„Grundsätzlich ist bei Planungen zu beachten, dass Forderungen jeglicher Art, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Eisenbahnbetrieb bzw. mit Veränderungen des derzeitigen Eisenbahnbetriebes oder aus der Veränderung der Gleisanlagen der Usedomer Bäderbahn GmbH entstehen können, ausgeschlossen werden. Es sind alle Eisenbahnrechtlichen Belange im vollen Umfang zu berücksichtigen.“*

Eisenbahnrechtliche Belange sind durch die Vorhaben im Gemeindegebiet nicht betroffen.

### **Schifffahrt und Häfen**

Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an das Achterwasser und im Osten an den Schmollensee.

Am Schmollensee und am Achterwasser sind kleine Bootsanlegestellen vorhanden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Anlagen wird lediglich die kapazitiv größte Anlage am Achterwasser in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungswertes für die einheimischen Bürger, Naherholer und Urlauber sollen die Bootsanlegestellen in ihrer Kleinteiligkeit erhalten bleiben.

Die Bootsanlegestellen liegen innerhalb von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopflächen bzw. des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404 und des FFH- Gebietes „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302. Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebietsflächen sind auszuschließen.

Durch die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern und den Regionalen Planungsverband Vorpommern wurde ein Standortkonzept für eine *Raumverträgliche Entwicklung der Sportboothäfen in Vorpommern* erstellt.

In dem raumordnerischen Standortkonzept sind für das Gemeindegebiet Pudagla keine Aus- und Neubauplanungen empfohlen.

Daher wird eine kapazitätsseitige Erweiterung der vorhandenen Bootsanlegestellen und der Ausbau zu Hafenanlagen seitens der Gemeinde nicht in Betracht gezogen.

Grundsätzlich ist bei wasserseitigen Baumaßnahmen als zuständige Fachbehörde das StALU Vorpommern zu beteiligen.

### **Rad- und Wanderwegenetz**

Durch das Gemeindegebiet verlaufen entlang der Bundesstraße 111 und parallel zum Achterwasser die im RREP VP ausgewiesenen Trassen des regional bedeutsamen Radroutennetzes.

Folgende Haupttrouten sind in den Wanderkarten verzeichnet:

- entlang der Bundesstraße 111, südlich von Pudagla in Richtung Stoben/Benz
- von Ückeritz über den Herrenweg bis Anbindung an die Bundesstraße 111

- von der Bundesstraße 111 entlang der Grooten Beek in Richtung Achterwasser, am Achterwasser in Richtung Neppermin
- Rundkurs von der Bundesstraße 111 zum Glaubensberg

### **Reit- und Kutschwegenetz**

Ein Reit- und Kutschweg verläuft in Nord- Süd- Richtung von Ückeritz nach Neppermin durch die Wiesen und Feldwege des Gemeindegebietes Pudagla.

### **Luftverkehr**

Das Gemeindegebiet liegt außerhalb der Bauschutzbereiche vorhandener Regionalflugplätze.

Angrenzend an die landwirtschaftliche Hofstelle östlich der Bockwindmühle wurde die Genehmigung zur Anlage und zum Betrieb des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Pudagla durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V erteilt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich wird.

Die betroffene Teilfläche des Flurstückes 4/9, Flur 2, Gemarkung Pudagla wurde nachrichtlich entsprechend auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **2.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Die Abfrage zum Bestand an Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Versorgungsträger und Behörden.

Folgende wesentliche Informationen liegen bereits vor:

### **- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Gemeindegebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Versorgung erfolgt vom Wasserwerk Usedom. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf mit Stellungnahme vom 20.05.2019 mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Usedom auch unter Berücksichtigung der perspektivisch zusätzlich geplanten ca. 20 Wohneinheiten (W 1 und W 2) sichergestellt werden kann.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Pudagla. Gemäß den Darstellungen des Zweckverbandes ist die Anschlusskapazität fast ausgeschöpft, so dass nur noch die Sicherstellung der innerörtlichen Bebauung gemäß § 34 BauGB bestätigt werden kann. Daher wird derzeit die Ausweisung der zusätzlichen Wohnbauflächen für ca. 20 Wohneinheiten abgelehnt.

Die Gemeinde Pudagla hat auf diese Ablehnung reagiert.

Am 25.09.2019 fand eine Abstimmung zwischen Zweckverband und Gemeinde Pudagla statt, in der durch den Zweckverband eine Begründung der abwasserseitig negativen Stellungnahme vom 20.05.2019 erfolgte.

Die Orte Pudagla, Benz, Neppermin und Balm sind an die Kläranlage im Gewerbegebiet Pudagla angeschlossen.

Der perspektivische Anschluss für den Ortsteil Stoben ist noch in der Prüfung.

Durch den Zweckverband wurde dargestellt, dass in den Sommermonaten eine Verdopplung der Zulaufwerte in der Kläranlage und damit eine Auslastungsgrenze erreicht ist.

Die Gemeinde Pudagla beantragt beim Zweckverband, die Ertüchtigung der Kläranlage Pudagla zeitnah im Abwasserbeseitigungskonzept fortzuschreiben. Das Erfordernis der Ausweisung von Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Pudagla wird seitens des Zweckverbandes anerkannt.

Der Zweckverband hat mit einer ergänzenden Stellungnahme vom 28.05.2020 vorerst eine Leistungssteigerung der Kläranlage Pudagla bis 2025 in Aussicht gestellt.

Ziel ist es, mit Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan eine zeitlich konkretisierte positive Stellungnahme des Zweckverbandes zu erhalten. Die Einleitung der Bebauungsplanverfahren für die Wohnbauentwicklungsfelder 1, 2 und 3 wird zeitlich gemäß der Umsetzung der Ertüchtigung der Kläranlage Pudagla eingeordnet.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

#### - **Löschwasserversorgung**

Zum Stand der Absicherung der Löschwasserversorgung wird die örtliche Feuerwehr erneut im Verfahren beteiligt. Darlegungen erfolgen gemäß der abschließenden Abwägung.

#### - **Stromversorgung**

Das Gemeindegebiet ist vollständig erschlossen.

Die E.DIS Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 06.04.2019 mitgeteilt, dass sich im Gemeindegebiet zahlreiche Versorgungsanlagen aller Spannungsebenen befinden. Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

### - **Gasversorgung**

Die Gemeinde Pudagla verfügt über ein zentrales Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Entsprechend Stellungnahme des Versorgers vom 29.04.20219 bestehen gegen die Planung keine Einwände. Eine Erweiterung der Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Zur Wahrung der Lesbarkeit der Planzeichnung wurde auf eine Darstellung der Bestände verzichtet.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Im Gemeindegebiet befindet sich kein Anlagenbestand der durch die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH vertretenen Versorger. Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Die Gemeinde empfiehlt daher im Rahmen konkreter Bauvorhaben für die aktuelle Bestandsabfrage die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG einzubeziehen.

### - **Fernmeldenetztechnische Erschließung**

Das Gemeindegebiet ist fernmeldenetztechnisch erschlossen.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 05.07.20219 befinden sich im Plangebiet zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom.

*„Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

Die Leitungen und Anlagen der Träger der Ver- und Entsorgung sollen aufgrund der Maßstäblichkeit der Planzeichnung nicht dargestellt werden.

Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes befindet sich auf Flurstück 88, Flur 1, Gemarkung Pudagla ein **Antennenmast**, der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Sollte die Errichtung eines weiteren Antennenmastes erforderlich werden, so wird als Vorhaltestandort das Gewerbegebiet benannt. Alle anderen Grundstücke im Gemeindegebiet sollen von der Errichtung von Masten ausgenommen werden, um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen.

### - **Windenergie**

Windenergieanlagen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Errichtung von Windenergieanlagen, der Ersatz sowie die Erneuerung bestehender Anlagen sind gemäß Pkt. 6.5(7) RREP VP ausschließlich innerhalb der in der Gesamtkarte ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen zulässig.

Im Gemeindegebiet Pudagla sind keine Eignungsgebiete ausgewiesen.

#### - **Solaranlagen**

Entsprechend Pkt. 6.5(8) RREP VP sollen „Solaranlagen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“

Die Gemeinde schließt großflächige Solaranlagen aus, da eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Schutzgebietsziele der FFH- Gebiete und EU- Vogelschutzgebiete befürchtet wird.

#### - **Abfallaufbereitungsanlagen**

Im Bereich des Bewilligungsfeldes Pudagla Nord befinden sich eine Recyclinganlage (BlmSchG - Genehmigung Nr. 60.095.00/92/0202.2) und eine Kompostieranlage (BlmSchG Genehmigung Nr. 80.028.00/99/0805.2)

Im Bereich des Bewilligungsfeldes Pudagla Süd liegt eine Bauabfallaufbereitungsanlage (BlmSchG Genehmigung Nr. 80.025.00/96/0202.2).

Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Vorpommern gemäß Stellungnahme vom 29.05.2019 zum Vorentwurf:

*„Während des Anlagenbetriebes ist davon auszugehen, dass von den beiden Bauschuttrecyclinganlagen Lärm- und Staubemissionen ausgehen (u.a. durch Be- und Entladevorgänge und durch Brechen und Klassieren). Für die Kompostieranlage ist neben Staub- und Lärmemissionen und ggf. Prozess- und Sickerwasseremissionen durch den Kompostierungsprozess insbesondere auch mit Geruchsemissionen zu rechnen.“*

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung der Abfallentsorgungsanlagen unter Beachtung der geltenden Arbeitsschutzvorschriften erfolgt.

Die Abfallentsorgungsanlagen befinden sich in einem Abstand von über 1 km zur bebauten Ortslage, so dass für die Wohnbevölkerung Beeinträchtigungen durch die Betreibung der Abfallentsorgungsanlagen ausgeschlossen werden können.

Gegenüber dem Vorentwurf wird zusätzlich das geplante **Abfallwirtschaftszentrum Usedom** in die Planung aufgenommen. Bauherr ist ein durch den Landkreis Vorpommern – Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Südlich des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zur genehmigten Kompostieranlage ist auf den Flurstücken 15/9, 16/7 und 17/6 der Flur 11, Gemarkung Pudagla, ein Abfallwirtschaftszentrum geplant, welches in 3 Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

1. BA Umschlaghalle für Abfallstoffe  
Sozialgebäude für die Verwaltung und Angestellte  
Stellplätze Pkw/Lkw  
Feuerlöschteich
2. BA Werkstattgebäude  
Stellplätze Pkw
3. BA Waage mit Abfertigung  
Schüttgutboxen

Die Gemeinde empfiehlt eine farblich zurückhaltende, landschaftsverträgliche Fassadengestaltung und einen Sichtschutz in Richtung Bundesstraße 111 durch Abpflanzungen.

In der Planzeichnung erfolgt eine nachrichtliche Darstellung der Anlagen mit Flächensignatur mit dem Planzeichen 7 der PlanZV und Symbol.

### **Altlastverdachtsflächen**

Gemäß der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 06.09.2017 im Rahmen der Planungsanzeige sind „nach dem derzeitigen Kenntnisstand folgende Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt:

- ehemalige Gemeindedeponie in Pudagla am Glaubensberg (oberflächlich abgedeckt)“

Die Altlastverdachtsflächen liegen außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen/Baugebiete.

In der Planzeichnung erfolgt eine nachrichtliche Darstellung des Bereiches (ohne Flächensignatur) mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV.

## **2.5 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Folgende Grünflächen sind vorhanden und sollen erhalten werden:

Im Dorfzentrum, begrenzt durch die Hauptstraße/Am Sportplatz/Lindenstraße befindet sich der **Sportplatz**.

Eine Teilfläche wird als **Spielplatz** genutzt.

Weitere kleine Spielplatzflächen sind im Bereich der Kindertagesstätte Kückenhorst und hofseitig des 12 WE- Blocks und des 46 WE- Blocks an der Lindenstraße angelegt.

Südlich der Hauptstraße zwischen den Straßen „Zum Glaubensberg und „Am Glauben“ befindet sich die **Dauerkleingartenanlage** „Am Glauben“.

An der südwestlichen Gemeindegrenze befindet sich eine kleine **Straußenfarm**, in der auch Nandus, Lamas und Alpakas beheimatet sind. Die Anlage besteht seit 2002.

Im Rahmen der Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmollensee“ sollen zur Aufnahme notwendiger landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen in einer Größenordnung von rd. 2.6 ha private Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Tierhaltung und Bauerngarten** ausgewiesen werden.

Der Grünflächen sind in der Planzeichnung mit Flächensignatur und zweckbestimmendem Symbol gemäß Planzeichen 9 der PlanZV dargestellt.

Individuelle Hausgärten befinden sich in der Regel hofseitig der Wohnbebauungen.

Mit der Ausweisung der Wohnbauentwicklungsfläche 3 auf Flurstück 21 in der Flur 7 der Gemarkung Pudagla an der Wiesenstraße soll das westlich angrenzende Flurstück 20 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Hausgärten** ausgewiesen werden.

Die Badestelle am Achterwasser ist beliebt bei Einheimischen und Urlaubern. Es handelt sich jedoch nicht um einen beprobten Badeplatz. Die Anforderungen der Badegewässerlandesverordnung können von der Gemeinde nicht umgesetzt werden, da die hierfür jährlich notwendigen finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Der Grünflächen sind in der Planzeichnung mit Flächensignatur und zweckbestimmendem Symbol gemäß Planzeichen 9 der PlanZV dargestellt.

Die Gemeinde Pudagla verfügt über keine eigene Kirche. Die ehemalige Klosterkirche wurde 1984 gesprengt. Die Gemeinde gehört zur Kirchengemeinde Benz, wo sich auch der Friedhof befindet.

Die Anlage zusätzlicher Grünflächen von örtlicher Bedeutung ist derzeit nicht vorgesehen.

## **2.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

### **Wasserflächen**

Der **Schmollensee** nimmt ca. 40 % der Gemeindefläche ein. Er liegt vollständig auf Gemeindegebiet Pudagla und ist mit dem Planzeichen 10.1 der PlanZV gekennzeichnet.

Die Wasserflächen des Achterwassers befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes und wurden nachrichtlich dargestellt.

### **Trinkwasserschutzzonen**

Das Gemeindegebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Trinkwasser.

Trinkwasserschutzzonen sind nicht festgelegt.

### **Belange des Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz**

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Vorpommern sieht folgende Betroffenheiten für das Gemeindegebiet:

*„Das Gebiet des Flächennutzungsplanes (FNP) liegt im Nahbereich des Küstengewässers (Gewässer 1. Ordnung) Achterwasser.“*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Entsprechend der Richtlinie 2-5/2022 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (**BHW**), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für diesen Küstenabschnitt 2,60 m NHN.

Innerhalb des FNP befindet sich der Landesküstenschutzdeich „Pudagla“ entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze bis westlich der Ortschaft Pudagla.“

In der Planzeichnung wurde der Landesküstenschutzdeich gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz gekennzeichnet.

„Der Bereich des FNP wird gegenüber erhöhten Wasserständen im „Achterwasser“ durch den Deich „Pudagla“ gesichert, wobei der Deich infolge seiner Kubatur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigung) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung das BHW nicht kehren kann.

Aufgrund der Nähe zu den Küstengewässern und dem unzureichenden Schutzniveau des Deiches besteht für die unterhalb des Bemessungshochwassers (2,60 m NHN) liegenden Flächen eine Gefährdung durch Überflutung.

Hiervon sind aufgrund des natürlichen Geländeniveaus insbesondere der Bereich nördlich der Ortschaft Pudagla, das Westufer des Schmollensees sowie die Niederungsfläche südwestlich der Ortschaft Pudagla betroffen.

Die von Überflutung gefährdeten Bereiche des Flächennutzungsplanes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. Außerhalb dieser erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (vgl. § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).“

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB wurden anhand des übergebenen Kartenmaterials die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren wurden in der Planzeichnung bzw. im Planauszug nach § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Betroffen sind das Sonstige Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ und Teilflächen der Wohnbaufläche 1 (W1) an der Straße „Reitbahn“ sowie Grundstücke an der Straße „Am Glauben“.

Im Rahmen der konkreten Grundstücksüberplanungen ist das StALU Vorpommern erneut zu beteiligen, um standortkonkrete Festsetzungen zu treffen, die das Überflutungsrisiko minimieren.

### **Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Auszug aus der Stellungnahme vom 13.05.2019)

*„Dem Wasser- und Bodenverband obliegt die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung und den dazugehörigen Anlagen. Ebenfalls unterhaltungspflichtig ist der WBV für die Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen.*

*Die Gemeinde Pudagla hat Flächen in den Einzugsgebieten der Schöpfwerke Pudagla Achterwasser und ÜPW Schmollensee (371 ha), Schöpfwerk Schäfermoor (223 ha), sowie ein geringer Anteil des Einzugsgebietes Schöpfwerk Benz (13 ha).*

*Weitere Anlagen zum Hochwasserschutz sind der Deich am Schmollensee, der das Grünland nordwestlich des Schmollensee schützt. Weiterhin befindet sich im Auslauf der Pudaglaer Beek ins Achterwasser ein Staubauwerk, welches auch zur Regulierung des Wasserstandes in der Beek und dem Schollensee genutzt werden kann.“*

Gegen die Einleitung von Niederschlagswasser gibt es grundsätzlich keine Einwände, wenn die erforderliche Vorreinigung vorschriftsmäßig gesichert wird. Einleitgenehmigungen in Gewässer II. Ordnung erteilt die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§68 LWaG M-V).

Alle mit geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten sind durch die Antragsteller zu tragen.

Detaillierte Aussagen zu den Anlagen des Verbandes sind der o.a. Stellungnahme zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Durch die Ausweisung der Bauflächen sind, mit Ausnahme des Sonstigen Sondergebietes „Scheunenhof am Schmollensee“, keine in Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes befindlichen Anlagen betroffen.

## 2.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Das Bergamt Stralsund hat mit Stellungnahme vom 13.05.2019 zu den Vorentwurfsunterlagen von 01-2019 mitgeteilt, dass durch die Planung bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) berührt werden.

1.

Im Gemeindegebiet befindet sich die Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE) „Bansin“. Die Bergbauberechtigung wurde erteilt zur Aufsuchung und Gewinnung von flüssigen Kohlenwasserstoffen, gasförmigen mineralischen Rohstoffen, Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind. Inhaberin dieses BWE ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH.

Im Rahmen der Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl/Erdgas) wurden sechs Bohrungen niedergebracht. Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Plan wurden die Standorte und die Bezeichnungen der Bohrungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Eine Überbauung in einem Umkreis von 15 m um die Bohransatzpunkte ist auszuschließen. Die Bohransatzpunkte befinden sich auf Grundstücken, die im Flächennutzungsplan innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft liegen, so dass gemäß den Forderungen eine Überbauung ausgeschlossen werden kann.

Die Inhaberin der BWE, die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH teilte mit Stellungnahme vom 13.05.2019 zusätzlich mit, dass die im Bereich der Tiefbohrung ehemals liegenden Schlammgruben nach damaliger Gesetzgebung ordnungsgemäß zurückgebaut worden sind. Ein Altlastenverdacht lässt sich jedoch nicht ausschließen.

2.

Im östlichen Teil des Gemeindegebietes existiert die Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung von Sole und Erdwärme im Bewilligungsfeld Usedom Ost“. Inhaber dieser Bewilligung ist die DISA energy GmbH, die gemäß Stellungnahme vom 29.04.2019 keine Einwände gegen die Planung hat.

Die Abgrenzung des Bewilligungsfeldes ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 11.2 der PlanZV gekennzeichnet.

3.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes befindet sich in einem **Vorbehaltsgebiet und Vorranggebiet Rohstoffsicherung**.

Bergbauliche Aktivitäten zur Gewinnung von oberflächennahen Bodenschätzen konzentrieren sich auf Bergbau- und Gewinnungsberechtigungen in diesem Teil des Gemeindegebietes um das Gewerbegebiet.

Bewilligung „Pudagla Nord“ II-B-f-007/95-2050

Bewilligung „Pudagla Süd“ II-B-f-052/95-2050

Die Bergbau- und Gewinnungsberechtigungen beinhalten zwei zugelassene fakultative Rahmenbetriebspläne bis 31.03.2025. Innerhalb der Grenzen des Rahmenbetriebsplanes existieren zwei zugelassene Hauptbetriebspläne Gewinnung bis in das Jahr 2020.

Inhaberin und Betreiber der Tagebaue ist die Firma Kies- und Recyclingwerk Pudagla GmbH.

Die Abgrenzung der Bewilligungsfelder ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 11.2 der PlanZV gekennzeichnet.

## **2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) und b) BauGB)**

Die Flächen für die Landwirtschaft nehmen ca. 44 % und die Waldflächen ca. 9 % des gesamten Gemeindegebietes ein.

Die Flächen für die Landwirtschaft und die Waldflächen wurden entsprechend der örtlichen Abgrenzung mit den Planzeichen 12.1 bzw. 12.2 der PlanZV gekennzeichnet.

Teile des Gemeindegebietes unterliegen dem Flurneuordnungsverfahren Benz. Das Flurneuordnungsverfahren ist abgeschlossen. Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes enthält nur die Flure, die nach Flurneuordnung zum Gemeindegebiet Pudagla gehören.

### **Flächen für die Landwirtschaft**

Zusammenhängende Ackerflächen werden vorrangig südwestlich von Pudagla bewirtschaftet. Ausgedehnte Weideflächen sind auf das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

Das Betriebsprofil der ortsansässigen Landwirte wird durch Ackerbau und Muttertierhaltung geprägt.

Ein Fischer ist im Gemeindegebiet ansässig.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die ausgewiesene Wohnbaufläche 2 und das Sonstige Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“ berührt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.

(Darlegungen unter den Punkten 2.1.1 und 2.1.3)

In den Bereichen, die als künftige Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden sollen, müssen mit den betroffenen Landwirten rechtzeitig die erforderlichen Absprachen geführt werden.

### **Außenbereichsbebauung**

Die Außenbereichsbebauungen wurden im Bestand dargestellt.

Sie gehen entsprechend der umliegenden Flächennutzungen generalisiert in die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft ein.

Die Gemeinde Pudagla möchte für die Außenbereichsbebauungen keine Außenbereichssatzungen aufzustellen. Die bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen soll sich auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen in der Ortslage Pudagla konzentrieren.

An der südöstlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich eine Konversionsfläche, die vormals militärisch als Radarstation genutzt wurde und noch entsprechende bauliche Anlagen aufweist.

Es handelt sich um das Flurstück 30, Flur 13, Gemarkung Pudagla mit einer Fläche von rd. 6 ha.

Die Konversionsfläche wird derzeit vorwiegend durch Landwirte genutzt.

Die Grundstückseigentümer haben die Ausweisung des Grundstückes als Sonderbaufläche „Gesundheitswirtschaft“ beantragt. Angedacht wurde die Errichtung eines hochwertigen Therapiezentrums im Bereich der privaten Gesundheitsvorsorge mit ganzjähriger Betreibung. Der Bedarf an Arbeitskräften wurde mit 50 eingeschätzt. Ein konkretes Konzept für die Ausgestaltung der Sondergebietsfläche „Gesundheitswirtschaft“ liegt noch nicht vor.

Dem Antrag zur Ausweisung des Grundstückes als Sonderbaufläche „Gesundheitswirtschaft“ wurde gemäß Abwägung durch die Gemeindevertretung vom 04.11.2020 nicht gefolgt.

Die Gemeinde Pudagla liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

Die Gemeinde Pudagla nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.

Nach den vorliegenden Informationen wird ein Vorhaben beantragt, welches auch von überörtlicher Bedeutung wäre und damit grundsätzlich in zentralen Orten errichtet werden sollte.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, sind für den Bedarf der Sonderbaufläche nicht gegeben. Auch die sonstige Infrastruktur und die Dienstleistungseinrichtungen der Gemeinde Pudagla sind nicht für den Bedarf eines solches Vorhabens ausgelegt.

Es handelt sich um keinen städtebaulich integrierten Standort. Das Plangebiet befindet sich abseits der bebauten Ortslage Pudagla. Für die Nutzer der Sonderbaufläche ist keine angemessene fußläufige Erreichbarkeit der umgebenden Orte gewährleistet.

An die Ausweisung einer Sonderbaufläche werden am beantragten Standort zudem hohe Anforderungen an die einzuhaltenden Umweltstandards gestellt. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" und wird allseitig von einem EU- Vogelschutzgebiet begrenzt. Beeinträchtigungen, durch die westlich der B 111 betriebenen gewerblichen Anlagen, können nicht ausgeschlossen werden.

Für die Darstellung der Bodennutzung wird daher die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB beibehalten.

Das Grundstück wird als Konversionsfläche mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV gekennzeichnet.

### **Flächen für Wald**

Die zuständige Forstbehörde wurde im Vorfeld beteiligt, um die Waldflächen gemäß dem Waldkataster darstellen zu können.

Grundsätzlich verweist die zuständige Forstbehörde auf die Einhaltung des nach § 20 Landeswaldgesetz M-V geforderten Abstands der baulichen Anlagen zum Wald von 30 m.

Im Zusammenhang mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind keine Konflikte bezüglich des einzuhaltenden Waldabstandes zu erwarten.

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes sind von den ausgewiesenen Bauvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Daher wären grundsätzlich auch keine Waldmehrungsflächen notwendig.

Die zuständige Forstbehörde hat gemäß Nachfrage aus 2018 keine Planungen zu Waldmehrungsflächen im Gemeindegebiet Pudagla vorliegen.

Die Gemeinde möchte derzeit ebenfalls keine Waldmehrungsflächen darstellen, da u. a. die Belange der Schutzgebiete und der vor Ort ansässigen Landwirte zu berücksichtigen sind.

### **2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

Teilflächen des Gemeindegebietes werden gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Damit kommt der Natur- und Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zu. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bei allen Planungen sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen und möglichst nicht zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung wurde auf der Grundlage einer Checkliste der Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen und festgelegt. Der Umweltbericht wurde als **TEIL 2** zur Begründung genommen.

Für die Baugebiete, die in Planung sind bzw. eine bauliche Erweiterung erfahren sollen, sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich.

Den Eingriffen vorausgehen sollten jedoch im Sinne des Naturschutzes Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen und der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.



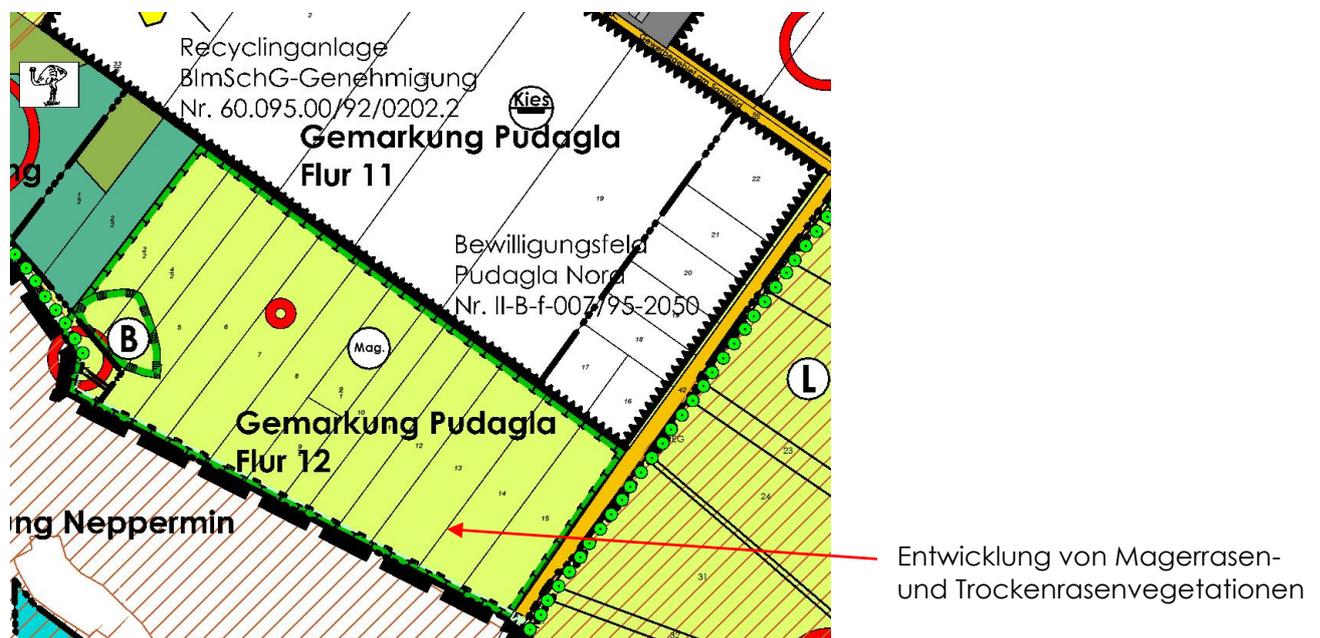
In den Maßnahmenflächen wurde auf den Flurstücken 24, 25, 26, 29, 30 und 31 zudem die Anlage eines naturnahen Waldsaumes in der Mindestbreite von 20 m umgesetzt. 30% der Fläche werden der natürlichen Sukzession überlassen. Gepflanzt wurden die Gehölzarten Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn, Zweigriffliger Weißdorn, Kornelkirsche und Schlehe. Weitere Laubgehölze in den Maßnahmenflächen sowie die Pflanzung von Wildobst als Einzelbäume und in Gruppen erhöhen die biologische Vielfalt an dem Standort. Die Pflanzungen wurden von der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgenommen.

Den maßgeblichen Kompensationspool stellt die Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland dar.

Die Maßnahmen wurden bereits verschiedenen Eingriffsverursachern zugeordnet und stehen damit zur Kompensation weiterer Eingriffsfolgen nicht zur Verfügung.

Die Entwicklung von Extensivgrünland aus ackerbaulich genutzten Flächen betrifft zudem Teilflächen des Flurstücks 4/9, Flur 10 der Gemarkung Pudagla östlich der Bundesstraße 111 bis an den Waldbestand heranreichend.

### **b. Entwicklung von Mager- und Trockenrasen einschließlich von Habitaten für Zauneidechsen südöstlich der Straußenfarm (Quadrennbahn)**



Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sind die Grundstücke bereits als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung ausgewiesen.

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um ein ehemaliges Kies-Abbaugelände, in dem im Zuge der Auflassung neben Magerrasenbeständen auch ruderal Vegetationen und Gehölzbestände zur Entwicklung gekommen sind. In der südwestlichen Spitze weist das Kataster des Landes M-V im Hangbereich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop mit Vegetationen des Magerrasens aus. Der Maßnahmenbereich wurde in früheren Jahren als Motorcrossbahn, nunmehr als Quad-Rennbahn genutzt.

Aufgrund des sandigen Standortes ist in dem gesamten Maßnahmenbereich die Entwicklung von Magerrasen und Trockenrasen sowie die Schaffung von Lebensräumen geschützter Reptilien, wie Zauneidechsen, anzustreben. Nach Aussagen der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der sich anschließenden Gemarkung Neppermin gleichfalls adäquate Maßnahmen vorgesehen, so dass ein großflächiger Verbund von Maßnahmen geschaffen werden könnte, der aus naturschutzfachlicher Sicht als hoch zu bewerten ist.

Von der Gemeinde wird dieses positiv gesehen, da die mit den derzeitigen Nutzungen verbundenen Störwirkungen ausgeschlossen werden können.

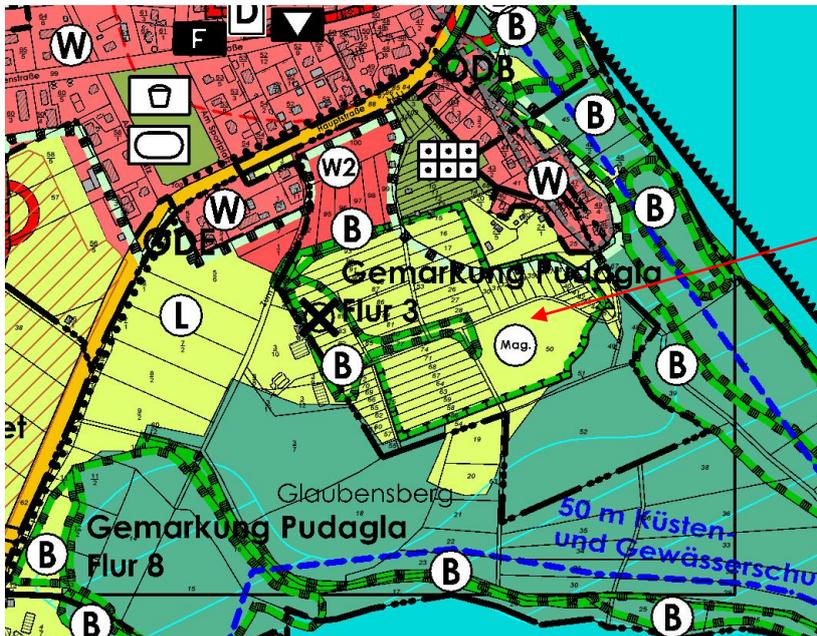
Für den Standort wurde von der Landgesellschaft M-V bereits vor vielen Jahren eine Planung vorgelegt, die die Offenhaltung des Geländes und damit die Sicherung und Entwicklung von Magerrasen- und Trockenrasenvegetationen beinhaltet.

In der Maßnahmenfläche soll eine dauerhafte und standortgerechte Beweidung umgesetzt werden. Hierzu ist eine Einzäunung der Maßnahmenfläche erforderlich. Eine Umsetzung der Maßnahmen war bisher aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse der Grundstücke nicht möglich.

Da die Gemeinde jedoch die Maßnahmen befürwortet, sollten diese in die Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und eine zukünftige Umsetzung der Maßnahmen angestrebt werden.

Der Standort im Gemeindegebiet Pudagla hat bereits hohe Potenziale für die Entwicklung von Magerrasen- und Trockenrasenvegetationen mit einer sehr hohen Biodiversität aufgrund der Vielfältigkeit der Landschaftsstrukturen an diesem Standort. Eine gemeindeübergreifende Maßnahme unter Einbeziehung von Grundstücksflächen der Gemeinde Benz wird nicht als erforderlich erachtet.

### c. Entwicklung von Mager- und Trockenrasenvegetationen am Glaubensberg



Entwicklung von Magerrasen- und Trockenrasenvegetationen

Die Maßnahmenflächen werden gemäß dem Feldblockkataster als landwirtschaftliche Ackerfläche ausgewiesen. Eine entsprechende Nutzung ist noch erkennbar. Die Ackerflächen werden mit einer Bodenwertzahl von 23 bewertet.

Mit dem Verzicht auf die intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen können sich aufgrund des sandigen Bodenstandortes und der umgebenden Vegetationsbestände potenziell Mager- und Trockenrasenvegetationen entwickeln.

Am Glaubensberg befindet sich bereits ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (Magerrasen nördlich vom Glaubensberg), in dem sich jedoch im Zuge der Auflassung einzelne Gehölzinitiale (Kiefern, Schlehen) entwickeln konnten.

Nach Aussage der zuständigen Naturschutzbehörde wurden vereinzelt Pflegemaßnahmen umgesetzt, ein kontinuierliches Pflegemanagement ist jedoch erforderlich.

Mit einer extensiven Pflege der ackerbaulich genutzten Flächen sowie dem Verzicht der landwirtschaftlichen Nutzungen ist eine potenzielle Entwicklung und Sicherung des geschützten und hochwertigen Vegetationsbestandes möglich. Maßgeblicher Faktor für die Entwicklung von Magerrasen ist die Stickstoffarmut der Böden, so dass jegliche Nährstoffanreicherungen der Böden (z. B. durch Düngung) auszuschließen sind. Eine Aushagerung des Standortes sichert die Entwicklung von Magerrasenvegetationen an diesem hauptsächlich sandigen Standort. Die Maßnahmenflächen sind gemäß einem Pflegekonzept zu mähen und das Mähgut abzufahren.



Wichtige Zusatzstrukturen zu den Magerrasen könnten Trockengebüsche, Le-sesteinhaufen und Offenbodenbereiche sein. Damit werden Grundvoraussetzungen geschaffen, die biologische Vielfalt dieses Naturraumes zu erhöhen.

## **2.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

### Vorbehaltsgebiete

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegen Teilflächen des Gemeindegebietes Pudagla im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Dies resultiert aus den großen und zusammenhängenden Räumen mit herausragender und besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege zu denen insbesondere das EU- Vogelschutzgebiet, der Schmollensee mit seinen reich strukturierten Uferbereichen sowie die naturnahen Küstenabschnitte am Achterwasser zählen.

### Europäisches Vogelschutzgebiet

Der südliche Teil des Gemeindegebietes Pudagla, mit Ausnahme der Gewerbestandorte, der Kiesabbaugebiete und der bebauten Ortsteile, befindet sich im EU- Vogelschutzgebiet „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404.

Das Vogelschutzgebiet wurde der EU-Kommission als besonderes Schutzgebiet gemeldet (SPA-Gebiet) und gehört damit dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ an.

Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß der Natura-2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V) vom 9. August 2016.

Die aktuellen Grenzen des Vogelschutzgebietes wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Da die geplanten Bauentwicklungsflächen sowie Sondergebietsflächen keine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen zur Folge haben bzw. bereits anthropogene Vorbelastungen, Bebauungen und Flächennutzungen aufweisen, sind erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebietsflächen nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

### Fauna - Flora - Habitat - Richtlinie der Europäischen Union

Das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit dem EU-Code DE 2049-302 nimmt den größten Teil des Achterwassers ein und reicht an der westlichen Grenze in Teilbereichen in das Gemeindegebiet hinein.

Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung wurde ein Managementplan erstellt, der im Entwurf von Oktober 2018 vorliegt. In dem Managementplan wurden Erhaltungs-, Wiederherstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die vorkommenden Lebensraumtypen sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf der Grundlage aktueller Bestandserhebungen definiert.

Der Standard-Datenbogen des Schutzgebietes weist als Erhaltungsziel den Erhalt u. teilweise Entwicklung eines komplexen Flusstalmoores u. des Oder-

Ästuars mit charakteristischen Küsten-, Moor- u. Waldlebensraumtypen sowie FFH-Arten aus.

Gemeindliche Planungen befinden sich nicht im Näherungsbereich des FFH-Gebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ wird nicht als erforderlich gesehen.

An das Gemeindegebiet grenzt östlich des Schmollensees das FFH-Gebiet „Ostusedomer Hügelland“ (DE 2050-303) an. Der Schutzzweck des FFH-Gebietes ist gemäß dem Managementplan zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung die Erhaltung und teilweise in der Entwicklung eines Komplexes aus mehreren Seen, Hochmooren und Zwischenmooren sowie aus Buchenwaldgesellschaften mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna. Dies sind Fischotter, Kammmolch, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Große Moosjungfer und Schmale Windelschnecke.

Aufgrund der Entfernung der gemeindlichen Planungen zu dem FFH-Gebiet und der Spezifik der Vorhaben können Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung wird auch für dieses FFH-Gebiet nicht als erforderlich erachtet.

#### Spezieller Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine überschlägige Vorabschätzung, ob sich mit der Flächennutzungsplanung artenschutzrechtliche Konflikte durch Artenvorkommen, die als verfahrenskritisch zu bewerten sind, ergeben könnten.

Eine konkrete Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist weitergehend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen, z.B. für den Abbruch von Gebäudebeständen und Gehölzrodungen sowie für Bautätigkeiten im Nahbereich eines Weißstorchhorstes, zu treffen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der von den Vorhaben betroffenen Lebensstätten und Tierarten erforderlich.

#### Landschaftsschutzgebiet

Mit Ausnahme des bebauten Ortsbereiches befindet sich das Gemeindegebiet Pudagla im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn nachteilige Wirkungen insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutz-

zweckes nicht zu erwarten oder durch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu vermeiden sind.

Für die im Flächennutzungsplan zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, ist eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

### Naturschutzgebiete

Gemäß § 23 BNatSchG sind Naturschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich wird. Es gelten weitreichende Zerstörungs-, Beeinträchtigungs- und Veränderungsverbote. Im Gemeindegebiet befinden sich entsprechend der Karten des Schutzgebietsarchives keine Naturschutzgebiete.

### Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß § 29 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Beseitigung von geschützten Landschaftsbestandteilen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind verboten. Die Umweltinformationsdaten des LUNG M-V weisen für das Gemeindegebiet keine geschützten Landschaftsbestandteile aus.

### Geschützte Alleen und Baumreihen

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Entlang der Bundesstraße 111 wurden nach dem Jahr 1990 in Teilabschnitten Baumpflanzungen in Form einer Baumreihe umgesetzt. Gepflanzt wurden Ahorn, Linden und Robinien.

Bei den Baumreihen und Alleen an der Bundesstraße 111 handelt es sich zu meist um Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für Straßenbauvorhaben.

Auch innerörtlich wurden Bäume in Form von Baumreihen und Alleen gepflanzt. Hierbei wurden vor allem kleinkronige Bäume gewählt.

Landschaftsbildaufwertende Strukturen bilden die Jungpflanzungen von Alleen bzw. Baumreihen am Weg zum Achterwasser bzw. in südlicher Fortsetzung des Weges am Schäfermoor.

Entlang des Herrenweges befindet sich eine Allee mit Bestand an älteren Eichen. Der Alleenbestand stellt eine wichtige Zäsur in dem von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Raum dar. Im Unterwuchs der Allee befindet sich Strauchbestand, der sich im Zuge der natürlichen Sukzession zunehmend entwickelt. Eine Freistellung der Eichen im Alleenbestand in Verbindung mit

baumpflegerischen Maßnahmen an den Altbäumen ist zu empfehlen. Ein Ausbau des Herrenweges ist nur unter Beachtung des besonderen Schutzerfordernisses der Bäume möglich.

### Geschützte Biotope

Bei den im Gemeindegebiet vorkommenden Biotopen, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, handelt es sich vorrangig um Feldgehölze und Feldhecken sowie naturnahe Sumpf-, Bruch- und Auwälder, die jedoch teilweise durch die vorhandenen Grabensysteme entwässert werden und somit eutrophe Zustände aufweisen. Es treten damit in der Mehrheit Pflanzenarten der entwässerten Moorstandorte auf. Dieses betrifft speziell das Schäfermoor südlich der Ortslage Pudagla.

Vielfältige Biotopstrukturen kennzeichnen den „Glaubenskeil“, eine Halbinsel am südwestlichen Ufer des Schmollensees.

Hier weist das Kataster ein subfossiles Moränenkliff sowie am Hangfuss Bruchwälder aus. Röhrichtbestände ergänzen die Vielfalt der entlang des Schmollensees vorkommenden Biotopstrukturen.

Auch entlang der „Groote Beek“ haben sich vielfältige Röhrichtbestände und Gehölzflächen entwickelt, die der biologischen Vielfalt förderlich sind.

Da im Gemeindegebiet vorrangig sandige Bodenstrukturen vorkommen, haben sich auf zahlreichen Gebietsflächen Mager- und Trockenrasenvegetationen entwickeln können. Durch ein gezieltes Pflegemanagement kann der zunehmenden Sukzession durch ruderale Vegetationsbestände und Gehölze entgegengewirkt und damit dem Biotopschutz Rechnung getragen werden.

Neben den Gehölzbiotopen weist das Gemeindegebiet einige Kleingewässer auf, die einschließlich der Ufervegetation dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

Die im Landeskataster des LUNG M-V ausgewiesenen gesetzlich geschützten Biotope wurden auf einer gesonderten Planunterlage dargestellt, um die Lesbarkeit der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten.

Die gesonderten Planunterlage wurde als **Anlage zum Umweltbericht** genommen.

### Geschützte Geotope

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla befinden sich keine gesetzlich geschützten Geotope.

### Gewässerschutzstreifen

Das Gemeindegebiet Pudagla liegt am Küstengewässer Achterwasser und am Schmollensee.

Nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V dürfen an Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerseits von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Die Uferschutzstreifen dienen in erster Linie zur:

- Erhaltung des Landschaftsbildes
- Erhaltung von Erholungsflächen für die Allgemeinheit
- Erhaltung von für Uferbereiche typischen Vegetationen, die auch als Biotope geschützt sind einschl. dazugehöriger Pufferzonen sowie im Rahmen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Schutz der Gewässer vor Eutrophierung und vor Verfestigung oder Zerstörung von Ufervegetation.

Der 150 m - Gewässerschutzstreifen zum Achterwasser und der 50 m - Gewässerschutzstreifen zum Schmollensee wurden in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.11 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla befinden sich diverse Bodendenkmale sowie zwei Baudenkmale.

### Bodendenkmale

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes wurde beim Landkreis Vorpommern - Greifswald eine Auskunft über die aktuelle Bodendenkmalliste eingeholt.

Entsprechend dem mit der Stellungnahme vom 05.01.2018 übergebenen Kartenmaterial wurden die Bodendenkmale nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die gemäß § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützten Bodendenkmale wurden entsprechend mit einer differenzierten Darstellung des Planzeichens 14.2 der PlanZV gekennzeichnet.

Hinweise des Sachbereiches Denkmalpflege- Denkmalschutz aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 06.09.2017 im Rahmen der Planungsanzeige:

*„Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 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.*

*Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen.*



Hinweise des Sachbereiches Denkmalpflege-Denkmalerschutz aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 06.09.2017 im Rahmen der Planungsanzeige:

- „1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Denkmal bedürfen der einvernehmlichen Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflichtigkeit unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 (1) DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzureichen.
3. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 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 Prüfung umweltbezogener Auswirkungen der Planungen auf die Kulturgüter erfolgte im Umweltbericht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen wurde die Anregung vorgebracht, die Flächen der Bockwindmühle Pudagla als Sonstiges Sondergebiet „Mühlenhof“ auszuweisen. Für die Nutzungsintensivierung der Flächen wurden u.a. Mühlencafe, Wetterschutzhaus, Direktvermarktung regionaler Produkte und Streichelgehege vorgeschlagen.

Die Gemeindevertretung Pudagla hat sich dazu im Rahmen der Abwägung in der öffentlichen Sitzung am 04.11.2020 wie folgt positioniert.

Das Grundstück mit der Bockwindmühle Pudagla umfasst nur rd. 1.785 m<sup>2</sup> und ist bebaut mit der Mühle sowie einem Nebengebäude.

Es handelt sich um einen Mikrostandort, für den der Denkmalschutz der Bockwindmühle im Vordergrund steht. Hierzu gehört auch der Umgebungsschutz des Denkmals.

Der Standort weist damit nicht das Entwicklungspotential für die Errichtung zusätzlicher Gebäude sowie eines Streichelgeheges auf. Eine flächenmäßige Ausdehnung ist nicht möglich, da die Grundstücke im Umfeld als Kompensationspool ausgewiesen sind.

Die Zugänglichkeit des Denkmals für die Öffentlichkeit und die Durchführung der Mühltage wird nicht gewerblich, sondern durch das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder des Vereins „Freunde der Bockwindmühle“ e. V. gesichert. Dem Vorschlag zu Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Mühlenhof“ wurde daher nicht gefolgt.

In der Gemeinde eine Direktvermarktung regionaler Produkte zu etablieren, wird begrüßt.

### 3. FLÄCHENBILANZ

	<b>Angaben in ha</b>
<b>Bauflächen/Baugebiete</b>	40,8
darunter	
- Wohnbauflächen/ Wohngebiete	25,4
- Gewerbegebiet	12,7
- Sonstiges Sondergebiet „Scheunenhof am Schmollensee“	2,7
Flächen für den Gemeinbedarf (in Wohnbauflächen)	/
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	8,7
Kompostier- und Abfallaufbereitungsanlagen im Bereich der Bewilligungsfelder Kiesabbau	5,3
Bewilligungsfelder Kiesabbau	38,5
Grünflächen	8,7
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und Schilfflächen	532,2
Flächen für Landwirtschaft und Wald	692,4
darunter	
- Landwirtschaft	574,6
- Wald	117,8
<b>GRÖSSE DES GEMEINDEGEBIETES</b>	<b>1.326,6</b>

#### 4. HINWEISE

Im Rahmen der Planungsanzeige und der Beteiligung zum Vorentwurf von 01-2019 sind bereits folgende Hinweise eingegangen:

##### **Bundesbehörden**

- **Deutscher Wetterdienst**  
(Stellungnahme vom 09.05.2019)

Die Planung beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

##### **Landesbehörden**

- **Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 02.05.2019)

„Hinweise:

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Neufassung

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Flächennutzungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.“

Das Gemeindegebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom/ Achterwasser. In der Planzeichnung erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

- **Hauptzollamt Stralsund**  
(Stellungnahme vom 20.05.2019)

„1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

2

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden.

Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen.

3

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

- **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern**

(Auszug Stellungnahme vom 03.05.2019)

„Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla kein vom BBL M-V verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.“

- **Polizeiinspektion Anklam**

(Stellungnahmen vom 25.04.2019)

„Gegen das o.a. Vorhaben, oder noch folgende Änderungen, bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen.
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden.
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

- die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtregelung (z.B. Rechts vor Links) eindeutig erkennbar ist.
- dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird.“

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**  
(Auszug Stellungnahme vom 27.05.2019)

„Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Der Landkreis Vorpommern Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat im Rahmen der Stellungnahme zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass sich das Vorhabengebiet am Rande eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes der Kategorie 4 befindet.

Die Lage des mit Kampfmitteln belasteten Gebietes wurde bei der Behörde hinterfragt. Kartenmaterial konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Das belastete Gebiet befindet sich jedoch außerhalb der im Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke im Bereich des Schmollensees. Landseitig liegen keine Informationen vor.

Den jeweiligen Bauherrn wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**  
**Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**  
(Auszug Stellungnahme vom 24.04.2019)

Im Gemeindegebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Festpunkte wurden in einem unmaßstäblichen Übersichtsplan übergeben, so dass keine nachrichtliche Übernahme der Festpunkte in die Planzeichnung erfolgen kann.

Aus dem Übersichtsplan ist zu ersehen, dass sich lediglich ein Festpunkt innerörtlich an der Schloßstraße befindet.

In Vorbereitung konkreter Bauvorhaben sind die genauen Festpunktbeschreibungen beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen anzufordern.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V  
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit  
-Regionalbereich Nord-**

(Stellungnahme vom 24.05.2019)

Es gibt keine Bedenken zur Planung.

*„Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“*

#### **Landkreis Vorpommern - Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 06.09.2017 im Rahmen der Planungsanzeige)

- Sachbereich Tiefbau

*„Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pudagla zu bebauenden Flächen, die einen Einfluss auf Kreisstraßen des Landkreis Vorpommern-Greifswald haben, sind als Einzelbauvorhaben anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen einzureichen. Erst nach Prüfung der Unterlagen wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entschieden, ob eine Anbindung ausreichend ist oder weitere Anbindungen an die Kreisstraße genehmigt werden.“*

- Sachgebiet Wasserwirtschaft

*„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:*

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Gewässer II. Ordnung befinden. (H)*

*Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom – Peenestrom“ verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist. (A)*

*Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)*

*Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)*

*Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (A)*

- Sachgebiet Verkehrsstelle

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben 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.“

- 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.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M - V, Munitionsbergungsdienst, wurde im Verfahren beteiligt.

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Central European Petroleum**

(Stellungnahme vom 25.04.2019)

Im Plangebiet befindet sich kein Anlagenbestand der Central European Petroleum GmbH.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf von 10-2021 und zum geänderten Entwurf von 03-2025 eingehenden Stellungnahmen werden gemäß der abschließenden Abwägung der Gemeindevertretung Pudagla in den abschließenden Planunterlagen berücksichtigt.

Pudagla im März 2025

Der Bürgermeister