

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR 29.04.2024 – 14.05.2024

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom

Entwurfssfassung von 11-2023

Nach Einschätzung der Stadt Usedom wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 10.03.2023
- Straßenbauamt Neustrelitz vom 17.03.2023
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 23.03.2023
- Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom vom 24.03.2023
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 30.03.2023
 - SB Bauleitplanung
 - SB Denkmalschutz
 - SG Naturschutz
 - SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz
 - SB Immissionsschutz
 - SG Verkehrsstelle
 - SB Breitband
 - SB Abwehrender Brandschutz
 - SB Katastrophenschutz
- Hauptzollamt Stralsund vom 31.03.2023

- Bürger vom 25.04.2023

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

Amt Usedom Süd
Stadt Usedom
Markt 7
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	15. März 2023		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 60	zdA		

60. ATk

Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
außerdem nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53120

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

Te. 064/2023

10.03.2023

Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom in der Fassung 01-2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Usedomer Traktoren- und Schlepperfreunde e.V. soll die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Gebäudeerweiterung auf ihrem Grundstück Flurstück 61/4 der Flur 7, Gemarkung Usedom erfolgen. Hier sind die Belange des Zweckverbandes nicht berührt, da mit der Erweiterung kein erhöhter Trinkwasserbedarf und Abwasseranfall zu erwarten ist.

Der Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken Flur 7; Flurstück 55/21 und 68 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sechzehn Einzelhäusern für eine dauerhafte Wohnnutzung zu schaffen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig. Durch vorhergegangene Grundstücksverkäufe, muss die Erschließung ausschließlich über die Straße „Am Hain“, Flurstück 55/20, Flur 7, Gemarkung Usedom erfolgen. Deshalb müssen die Verkehrs- und Wohnflächen neu strukturiert werden.

Wir haben Ihre Unterlagen erhalten und geprüft. Dazu teilen wir Ihnen mit, dass in Zusammenarbeit mit der Stadt Usedom die trink- und abwasserseitige Erschließung des ursprünglichen Bebauungsplanes erarbeitet und umgesetzt worden ist. Insbesondere befinden sich auf dem städtischen Grundstück Flur 7; Flurstück 68 öffentliche Anlagen zur zentralen Trinkwasserver- und Abwasserbeseitigung. Die vorhandenen Anlagen müssen erhalten und zugänglich bleiben. Daher raten wir zwingend an, die Straßen- und Wegeplanung so zu gestalten, dass die vorhandenen Trink- und Abwasseranlagen ausschließlich in öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Zur Verdeutlichung unseres Anlagebestandes, senden wir Ihnen im Anhang des Schreibens einen Trink- und Abwasserbestandsplan.

Insgesamt kann der Geltungsbereich an die auf den Grundstück Flur 7; Flurstück 68 vorhandenen Trink- und Abwasseranlagen angeschlossen werden. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches obliegt dem Vorhabenträger. Bei der inneren Erschließung sind die Vorgaben der Anschlussatzungen des Zweckverbandes zu beachten. Planungsunterlagen sind dem Zweckverband für dessen Zustimmung vorzulegen. In der Regel wird zur erstmaligen trink- und abwasserseitigen Erschließung unbebauter Grundstücke, ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abgeschlossen.

Hinweis:

Die auf dem Grundstück Flur 7; Flurstück 68 vorhandenen Abwasseranlagen, umfassen auch ein Abwasserpumpwerk. Neben der ständigen Erreichbarkeit des Pumpwerkes sind auch die Geruchs- und Schallemissionen bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- stimmt dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom zu.

Mit freundlichen Grüßen



Mirko Saathoff
Geschäftsführer



Mario Tessmer
Leiter Anschlusswesen



Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz

Amt Usedom-Süd
für die Stadt Usedom
Markt 7

17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	21. März 2023		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 60	zdA		

Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311

Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de

Az: 1331-555-23

Neustrelitz, den 17. März 2023

Tgb.-Nr. 568 / 2023

Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Siedlung am Hain“ der Stadt Usedom Ihre Mail vom 03. März 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum Entwurf der 8. Änderung des o.g. B-Planes habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Änderungsbereich erstreckt sich nicht direkt entlang der B 110 und befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Usedom.

Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gebäudeerweiterung des ortsansässigen Vereins sowie für die Errichtung von 16 Einzelwohnhäuser und eines Werbeschildes geschaffen.

Damit verbunden ist die Neustrukturierung der verkehrlichen Erschließung

Der genaue Standort der Werbeanlage kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Ich gehe davon aus, dass diese Werbeanlage innerhalb des aufgezeigten Geltungsbereiches der 8. Änderung vorgesehen ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nunmehr über die Gemeindestraße „Pasker Weg“ die innerhalb der OD Usedom bei km 1.156 im Abschnitt 460 rechtsseitig an die B 110 anbindet.

Bei dem ausgewiesenen Wohngebiet beachten Sie bitte bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 110, so dass das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Seitens der Straßenbauverwaltung wird dem vorgelegten Entwurf der 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Gemeinde Usedom mit dem Stand Januar 2023 unter Berücksichtigung des vg. Sachverhaltes zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Karsten Sohrweide

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern**



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Usedom Süd
Fachdienst Bau
Markt 7

17106 Usedom

LVB	AV	SM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	27. März 2023		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 50	zda		

GA/TH

Telefon: 0385 / 588 68 - 197
E-Mail:
k.kostka@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka
Aktenzeichen:
StALUVP12/5122/VG/139-1/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 23.03.2023

**Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“
der Stadt Usedom**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Aus Sicht der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zum Entwurf des o. g. B-Planes wie folgt Stellung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG¹ i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV² ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB³ 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.

¹ LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866)

² LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOBl. M-V S. 1411)

³ BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:

Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000

Telefax: 0385 / 588 68 - 800

E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Aus Richtung des Küstengewässers „Usedomer See“ ist zukünftig eine Gefährdung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

Das Bemessungshochwasser (BHW) für den Bereich des Usedomer Sees beträgt gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V 2,1 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Allerdings befinden sich die Bemessungshochwasserstände derzeit in einem Anpassungsprozess. Laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) ist zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2023 bei 2,6 m NHN liegen wird.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Standort weder vorhabenden noch geplant.

Die Geländehöhen im Planbereich steigen zumeist von Südost nach Nordwest von ca. 2,30 m NHN bis auf ca. 4,20 m NHN an. Perspektivisch ist für Planbereiche mit Geländehöhen unter 2,60 m NHN eine Überflutungsgefährdung zu erwarten. Dies trifft insbesondere auf das südlichste allgemeine Wohngebiet zu.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Wohn- und/oder Beherbergungsbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Um perspektivisch eine Überflutungsgefährdung für das o. g. allgemeine Wohngebiet auszuschließen, ist ein Überflutungsschutz von 2,60 m NHN für Wohn- und/oder Beherbergungsgebäude planungsrechtlich festzusetzen.

Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung können z.B. die Festlegung von Fertigfußbodenoberkanten, Geländeaufhöhungen, Schutzvorkehrungen in Gebäudeöffnungen und / oder Mauerwerksabdichtungen sein. Die Maßnahmen können sowohl einzeln als auch in Kombination eingesetzt werden. Hier wird der vorbeugende Hochwasserschutz ggf. schon durch einen Fußbodenaufbau von ca. 0,3 m zu erreichen sein.

Darüber hinaus ist bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) das BHW zu beachten.

Die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist sowohl nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 als auch nach § 9 Abs. 3 BauGB umsetzbar.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen sowie die Art dieser Maßnahmen festgesetzt werden.

Nach § 9 Abs. 3 BauBG können hierfür auch Höhenlagen (z.B. Fertigfußbodenoberkanten) festgesetzt werden.

Hinweise

Das Land Mecklenburg - Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land Mecklenburg - Vorpommern keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fordern.

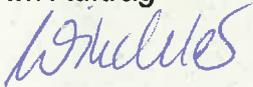
Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 650 m in nordöstlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich die Schießanlage der Schützengilde Usedom von 1830 e.V.. Die genehmigten Schießzeiten erstrecken sich auf die Wochentage Montag bis Samstag. Für das Plangebiet liegen keine genauen schalltechnischen Beurteilungen vor. Auf Grund der Entfernung zur Anlage ist jedoch zunächst von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen.

Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Lärm nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen kommen kann. Ich empfehle einen Hinweis auf die Schießanlage und mögliche Immissionen in der Begründung mit aufzunehmen.

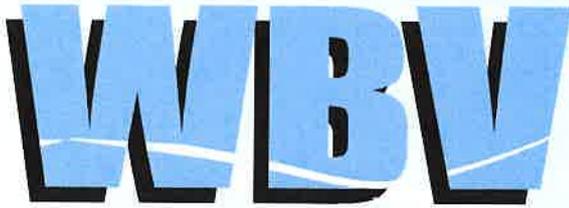
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Abfallrechts** bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Alexandra Winckler



Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“
Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow

**WASSER- UND BODENVERBAND
INSEL USEDOM-PEENESTROM**
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Amt Usedom Süd

Markt 7
17406 Usedom

Tel. 038377/40578
Fax: 038377/40579

Bearbeiter: **Frau Loist**
E-Mail: **loist@wbv-mv.de**

P. Thore <p.thore@amtusedom.de>

Ihr Zeichen

Ihre Anfrage vom
03.03.202

Datum
24.03.2023

**Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
"Siedlung am Hain" der Stadt Usedom**

Sehr geehrte Frau Thore,

die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden nicht direkt berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.

Nach Auswertung der aktuellen Luftbilder befindet sich im Bereich des Flurstückes 133498-007-00070/004.00 vermutlich ein alter Graben mit Vorflut zum Usedomer See. Dieser Graben ist bisher noch nicht im Anlagenbestand des WBV Insel Usedom – Peenestrom.

Der WBV besitzt keine Bestandsunterlagen zum Graben und kann daher keine verbindlichen Aussagen zum Graben machen.

Sollte dieser Graben für die Stadt Usedom an Bedeutung gewinnen und in den Anlagenbestand überführt werden, bitte ich um entsprechende Rückinformation. Bei einem Ortstermin müssen dann zunächst alle erforderlichen Schritte abgestimmt werden. Mit Aufnahme in den Anlagenbestand würde eine Erstinstandsetzung des Grabenprofils und Schaffung einer Trasse zur Gewässerunterhaltung erforderlich (evtl. auch Holzungen).

Bei einem Gewässer zweiter Ordnung sind für den B-Planbereich die entsprechenden Gesetze zu beachten. Die sich daraus für die Grundstückseigentümer resultierenden Nutzungseinschränkungen, Auflagen und Duldungspflichten sollten beachtet werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Christiane Loist
Geschäftsführerin

bitte wenden:

- Lageplan

Verbandsvorsteher:

Detlef Wenzel

Geschäftsführerin:

Christiane Loist

Anschrift:

Wasser- und Bodenverband
Insel Usedom-Peenestrom
Am Erlengrund 1 D
17449 Mölschow

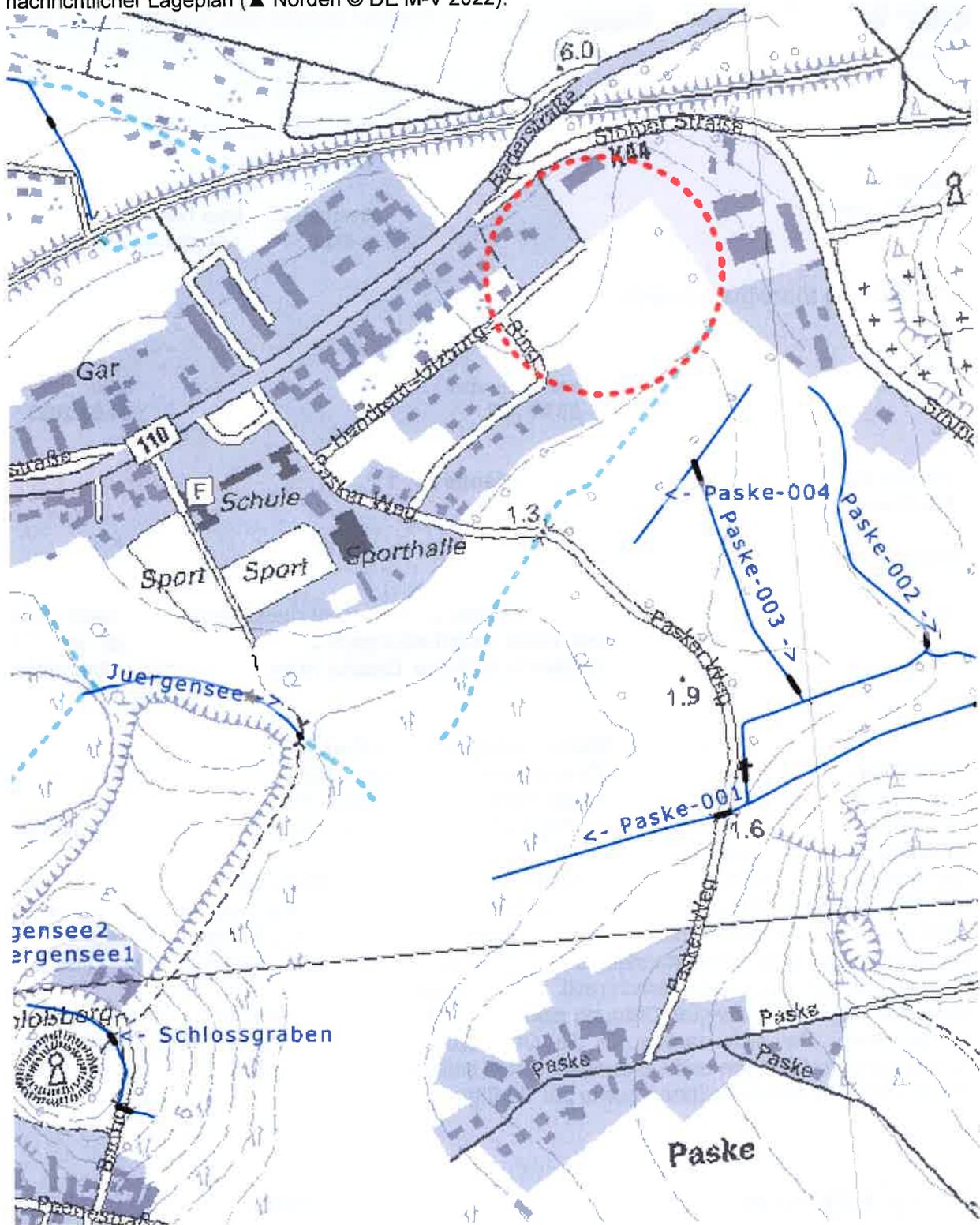
Kontakt:

Tel. 38377/40578

Fax 38377/40579

Mail: wbv-moelschow@wbv-mv.de
www.wbv-usedom-peenestrom.de

nachrichtlicher Lageplan (▲ Norden © DE M-V 2022):



Legende:

rot = Plangebiet

schwarz = Durchlass / Rohrleitung

blau = unterhaltungspflichtiges Gewässer zweiter Ordnung



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26
17389 Anklam**

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd
für die Stadt Usedom
OT Usedom
Markt 07
17406 Usedom

LVB	AV	BM	DU
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	04. April 2023		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 60	zdA		

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **00754-23-46**

Datum: 30.03.2023

Grundstück: **Usedom, OT Usedom, ~**

Lagedaten: Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstücke 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68, 69

Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; HAZ. 4008-2022

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:
- Anschreiben Amt Usedom-Süd, für die Stadt Usedom vom 03.03.2023 (Eingangsdatum 03.03.2023)
 - Entwurf des Bebauungsplanes von Januar 2023
 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von Januar 2023
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.11.2022

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Bauordnung

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202985

Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

2.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.2.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Usedom verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan(FNP). Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B- Plans Nr. 1 wurde im FNP als Wohn(bau)fläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördlich gelegene kleinere Teilbereich des Geltungsbereichs der 8. Änderung des B- Plans Nr. 1 wird als Mischgebiet festgesetzt. Der restliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist nur sehr geringfügig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bedarf keiner Genehmigung.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen sind an den relevanten Stellen zu vermaßen (die bereits erfolgte Vermaßung ist unzureichend).
3. Die Überschrift zum Übersichtsplan (der Planzeichnung vorangestellt) ist wie folgt zu ergänzen: nachrichtliche Darstellung.
4. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen (im Abschnitt 5.4 der Begründung fehlt ein solcher Nachweis).
5. Die Begründung ist die Gebietsverträglichkeit zwischen der festgesetzten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung in der näheren Umgebung (Schutz vor Lärmimmissionen) nachzuweisen (s. auch die fachliche Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde).
6. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2.2. SB Denkmalschutz

Bearbeiterin: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Bau- und Bodendenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Bodendenkmalpflege berührt.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Die Stellungnahme vom 05.10.2022 (AZ 15856-22-42) hat weiterhin umfänglich Gültigkeit.

2.3. SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Schreiber;

Tel.: 03834 8760 3214

Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald** gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:

Zur umfassenden Beurteilung der von der Stadt Usedom eingereichten Planung über die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Dies ist in der vorliegenden Unterlage erfolgt.

Der Umweltbericht ist zu ergänzen. Unter dem Punkt 2.3.5 Pflanzen wird auf die Betroffenheit eines ruderalisierten Sandmagerrasen verwiesen. Es werden keine weiteren Aussagen in der Bewertung des Biotopes und in der Abwägung der öffentlichen Interessen bzw. eine rechtliche Bewertung nach den gesetzlichen Regelungen vorgenommen. Es wird auch nicht auf die erforderliche Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz verwiesen.

Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG MV

Im Rahmen der Kartierung der Fläche durch das Planungsbüro wurde festgestellt, dass im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop entstanden ist. Da es sich hier um sehr arme Standorte handelt ist im Zuge der Bewirtschaftung ein Trockenrasen entstanden. Die Trockenrasen ist mit seinen Zeigerarten immer noch präsent.

Um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz zu stellen. Bestandteil des Antrages müssen in diesem Fall auch Kompensationsmaßnahmen sein.

Zum Antragsverfahren vom gesetzlichen Biotopschutz, sind die Unterlagen zur Ausnahmegenehmigung 7-fach einzureichen. Dies geht auch per email. Der Antrag ist per Post und per email eingegangen: Die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände erfolgt zeitnah.

Das Verfahren ist zeitlich mit 6 Wochen vorzusehen.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 2018 erfolgen.

Der bisher vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt.

Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Das vorgeschlagene Okokonto ist geeignet den Eingriff auszugleichen.

Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB nachzuweisen.

Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen sind und gegebenenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist.

Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen.

Die Sicherung der KFÄ ist Grundvoraussetzung zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz.

Belange des speziellen Artenschutzes und Festsetzungen im Kartenteil A und Textteil B der Satzung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird grundsätzlich bestätigt.

Die Ausführungen im Textteil des Beitrages sind für die CEF Maßnahmen im Kartenteil entsprechend darzustellen (Ziffern 6.2.1 und 6.2.2) und in den Ziffern 6.1.4 und 6.1.5 ist klarzustellen, dass die Maßnahmen vor Baubeginn funktionsfähig sein müssen. Nach Umsetzung der CEF Maßnahmen Ziffern 6.2.1 und 6.2.2 ist auf Grund der Lage der Flächen im Plangebiet sicherzustellen, dass die Maßnahmen in ihrer Funktion gesichert bleiben. Hierzu sind aus Sicht der UNB keine ausreichenden Festsetzungen für die Zeit nach der Baufeldfreimachung und der Umsetzung getroffen worden.

Es ist zu befürchten, dass die Flächen zur Freizeitnutzung herangezogen werden.

Hier sind entsprechende Ausführungen gegebenenfalls Ergänzungen im Textteil B der Satzung vorzunehmen. Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung und einer nachfolgenden Monitoringbegleitung ist sicherzustellen. Hierzu ist ein Artgutachter heranzuziehen.

3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1. Kreisstraßenmeisterei

Bearbeiter: Herr Beitz;

Tel.: 03834 8760 3363

Seitens der **Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald** bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Die Kreisstraßen des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden nicht berührt.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Werth;

Tel.: 03834 8760 3236

Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die aktuelle Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten (Erschließung, Rückbau, Neubau) anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Seitens der **unteren Bodenschutzbehörde des LK VG** bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Die in den Planungsunterlagen bereits vorhandenen Belange sind zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

4.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das unmittelbare Nebeneinander von geplanten Wohnnutzungen und vorhandenen Gewerbenutzungen im o.g. B-Plan-Gebiet weiterhin als bedenklich eingeschätzt.

Die Baufelder des Änderungsbereiches des o.g. B-Plans (insb. „WA 4“) grenzen direkt an den Betriebshof eines Containerdienstes. Dieser befindet sich wiederum selbst auf festgesetzten WA-Flächen. Die Betriebsabläufe (insb. hinsichtlich Lärm- und Staubemissionsquellen) sind nicht konkret bekannt, jedoch ist hierdurch ein erhebliches Störpotential für naheliegende Wohnnutzungen vorhanden.

Gemäß Abschnitt 4.2 der Begründung (Nutzung) zur o.g. B-Plan-Änderung ist eine erhebliche Verkleinerung des Betriebshofes durch die Beräumung der entsprechenden WA-Baufelder sowie der Wegfall der Schreddernutzung als wesentliche Lärmquelle geplant.

Aus lärmtechnischer Sicht würde dies eine erhebliche Verringerung des künftigen Konfliktpotentials bedeuten. Durch eventuelle Betriebsveränderungen dürfen sich jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für die vorhandenen Wohnnutzungen ergeben. Dies sollte mit dem Betreiber des Containerdienstes abgeglichen werden.

Zur weiteren Verbesserung der künftigen Immissionssituation sollte ebenfalls die Errichtung eines Erdwalls zwischen Betriebshof und Wohnbebauung (z.B. auf festgesetzten Anpflanzungsflächen) als aktive Schallschutzmaßnahme geprüft werden.

Sollten sich im weiteren Verfahren zu den o.g. Planungen bzw. Betriebsveränderungen Abweichungen ergeben, sodass auf dem Betriebshof weiterhin lärmintensive Arbeiten durchgeführt werden, wird eine gutachterliche Prüfung (insb. in Form einer Schallimmissionsprognose) empfohlen.

Die Beteiligung des StALU Vorpommern (Abt. Immissionsschutz, Stralsund) wird für das weitere Verfahren ebenfalls empfohlen.

4.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiterin: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272

Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben ohne Auflagen zu.

5. Kataster und Vermessungsamt

5.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiterin: Frau Mann; Tel.: 03834 8760 3411

Die Flurstücksbezeichnungen der Flurstücke 55/20, 61/3 und 69 müssen verschoben werden, sodass sie besser lesbar sind.

6. Straßenverkehrsamt

6.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657

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

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

7. Rechtsamt

7.1. SG Breitband

7.1.1. SB Breitband

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Bei der Erschließung (B-Plangebiete) ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird. Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG23_23 Cluster22_001. Das Projektgebiet VG23_23 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH
Erich-Schlesinger-Straße 37
18059 Rostock

Ansprechpartner: Florian Dufner

Email: florian.dufner@ediscom.net

Telefon: 0331 9080-2557

8. Ordnungsamt

8.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

8.1.1. SB Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Usedom, kommt als Stützpunktfeuerwehr¹ zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit

Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydrantensystem, Bohrbrunnen, Zisternen o. ä.) gesichert werden. Sind im 300m- Umkreis um das jeweilige potentielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Den Ausführungen zur Löschwasserversorgung in der „Satzung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Siedlung Am Hain) der Stadt Usedom“ vom Januar 2023 wird zugestimmt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

¹ Fortgeltende Einstufung bis zur Neubestimmung

8.1.2. SB Katastrophenschutz

Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

- Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Bebauungsgebiet keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

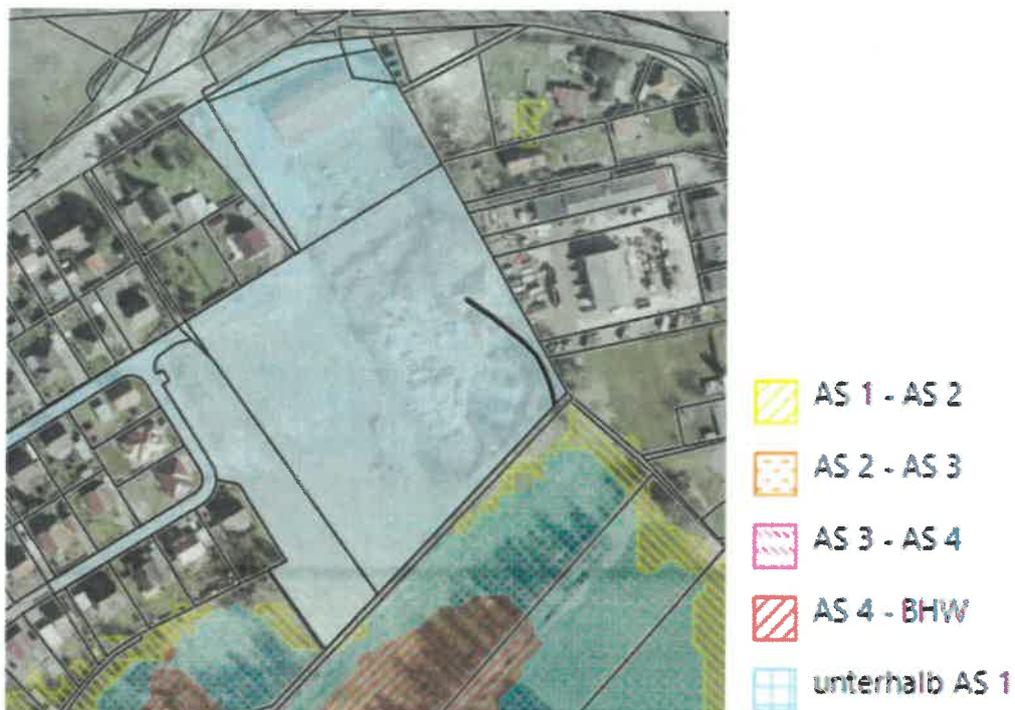
- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Bebauungsgebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern- Greifswald aufgezeigt.



	Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen



Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)

- Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

nur per E-Mail:

p.thore@amtusedom-sued.de

Amt Usedom Süd
Markt 7
17406 Usedom

BEARBEITET VON Herr Heinze
TEL 0 38 31. 3 56 - 4004 (oder 3 56 - 0)
FAX 0 38 31. 3 56 - 4050
E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de
DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de
DATUM **31. März 2023**

BETREFF **Entwurf zur 8. Änderung BP 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom**

BEZUG Ihre E-Mail vom 06.03.2023

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B – BB 37/2023 – B 110002** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf zur 8. Änderung BP 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom folgendes an:

1

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

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich 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 ein-

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE76 1300 0000 0013 0010 33, BIC: MARKDEF1130

ÖPNV: Buslinie 1 (Dänholm)

www.zoll.de

richten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Bürger

Amt Usedom-Süd
Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

Usedom, 25. April 2023

Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom

Sehr geehrter Herr Hagemann,
Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbar Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom und Eigentümer des „Dienstleistungsunternehmens“ (wie es auf Seite 12 der Begründung richtig zu lesen ist) sowie der dazugehörigen Grundstücke auf dem mein Unternehmen ansässig ist, möchte ich wie folgt Stellung beziehen.

Aus der Begründung (Seite 12) geht hervor, dass der Containerdienst, also das Abladen und Aufladen der Container, während der normalen Betriebszeiten (7:00 Uhr bis 16 Uhr) stattfindet. Wie richtig erwähnt, werden auf meinem Betriebsgelände auch Baumaterialien gelagert, der Winterdienst und Abschleppdienst gehören ebenso dazu. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass sich der Winterdienst nur auf die Wintermonate, November bis einschließlich März beläuft. Dieser kann, aufgrund der täglich 24-stündigen Bereitschaft, zeitlich nicht begrenzt bzw. eingegrenzt werden. Das gilt ebenso für den Abschleppdienst, welcher allerdings nicht nur auf die Wintermonate begrenzt ist. Die in der Begründung aufgeführten Betriebszeiten sind demnach nicht ganz richtig und wurden zudem nicht mit mir abgesprochen oder erfragt. Die „normalen“ Betriebszeiten sind wegen der vielfältigen Tätigkeiten und Bereitschaften nicht zu garantieren. Daran schließt sich auch die Thematik des betrieblichen Lärms. Laut der Begründung bestehen „keine lärmtechnischen Gefährdungen für die geplanten Wohnbebauungen“ (Seite 12), das ist als direkt angrenzender Unternehmer auch nicht meine Absicht. Jedoch wurden hier keine nachweislichen Untersuchungen unternommen, um diese Aussage, seitens der Stadt, zu bekräftigen. Den künftigen Bauherren sollte klar sein, dass entsprechende Fahrzeuge, wie LKW, Radlader, Multicar uvm. entsprechenden Lärm verursachen. Da meines Wissens bisher keine

Lärmschutzmaßnahmen getroffen wurden oder errichtet werden sollen, sind die künftigen Anwohner den Immissionen direkt ausgesetzt. Die Bauherren sollten daher nicht vor falschen Tatsachen gestellt werden und entsprechend informiert sein.

Während der Sitzung der Stadtvertreter am 15.02.2023 wurde über die künftige Baustraße diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass diese über die Stolper Straße und das Flurstück mit der Nummer 148/3 erfolgen soll. Die unmittelbar an dem Flurstück, und damit der künftigen Baustraße, angrenzenden Bebauungen würden durch den täglichen Verkehr der bis zu 40 Tonnen schweren Baufahrzeuge erhebliche Belastungen ausgesetzt werden und die Bausubstanz beträchtlich gefährden. Fraglich ist an dieser Stelle, wann die Baustraße errichtet werden soll und wie lange sie dann erhalten bleibt. Der Ursprungsplan, der auf der jetzigen Änderung bereits Wohnbebauung vorsieht, besteht seit 1996, allerdings finden sich hier bis heute keine entsprechenden Gebäude. Bisher haben sich lediglich 6 Interessenten für ein Grundstück in der vorliegenden Änderung gemeldet (Stand 15.02.2023 – Sitzung der Stadtvertreter). Planmäßig sollen allerdings 16 Wohnhäuser als Einzelbauten entstehen. Mit einer Differenz von 10 Interessenten und einer Planzeit, ohne jeglichen Fortschritt, von bisher 27 Jahren, stellt sich die Frage, welchen Bedarf an Wohnraum die Stadt Usedom tatsächlich hat. Wenn seit 27 Jahren nicht bebaut wurde, warum sollte es dann in den nächsten 27 Jahren anders sein? Sollte in unbestimmter Zeit der erste Bauherr mit dem Bau beginnen und die Baustraße entsprechend eingerichtet werden, wie lange besteht diese dann fort? Bis der letzte von 16 Bauherren sein Haus errichtet hat? Also auf unbestimmte Zeit, oder für die nächsten 27 Jahre? Bisher wurde ein Teil der Fläche durch mich, seit einigen Jahren, gepachtet und bewirtschaftet. An einem Verkauf an mich, nach mehrfachen Angeboten (sowohl mündlich als auch schriftlich), war die Stadt nicht interessiert und hat entsprechend abgelehnt. Zumal die Fläche bisher auch nur durch mich genutzt wurde und keine Bebauungen in Aussicht waren/sind. Auch durch den Verkauf dieser Fläche, an mich als Unternehmer, wäre noch immer genügend Platz für Wohnbebauung. Mit entsprechenden Maßnahmen des Lärmschutzes, einer ordnungsgemäßen Absprache mit den Betroffenen und einer Kompromissbereitschaft auf allen Seiten, auch im Hinblick auf die Planänderung, ist ein friedliches Nebeneinander machbar und möglich. Allerdings ist hier ein Entgegenkommen seitens der Stadt mir gegenüber, als junger Unternehmer, leider nicht spürbar.

Gegenüber dem Verein ‚Usedomer Traktoren und Schlepperfreunde‘ scheint die Stadt hier wohl kompromissfreudiger zu sein, wie sich an der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zeigt. Und wie sich an dem Grundstücksverkauf zugunsten des Vereines und die damit einhergehende Änderung des Planes, u. a. um die Weiterentwicklung des Vereines zu gewährleisten, deutlich wird. Wie oben erwähnt, wurden meine Anfrage hierzu nie wahrgenommen. Es ist mir völlig unverständlich, weshalb sich die Gemeinde mir gegenüber kompromisslos zeigt. Dabei sollten doch gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 8 BauGB alle Belange, sowohl öffentlich als auch privat, bei der Planung berücksichtigt und abgewogen werden. Meine Belange sind bisher immer unberücksichtigt geblieben.

Dazu folgender Hintergrund:

Mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 wurde der Bereich meines Firmengeländes, aus mir unbekanntem Gründen, mit ‚allgemeinem Wohnen‘ (WA) überplant, trotz vorhandenen Gewerbes. Bereits in den DDR-Zeiten fand dort, auf den von mir 2014 käuflich erworbenen Grundstücken,

gewerbliches Treiben statt. Auf Nachfragen, bzgl. der Überplanung, konnte die zuständige Verwaltung keine konkrete Information geben. Die Begründung des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, die hierzu eventuell Aufschluss geben kann, ist im zuständigen Amt scheinbar nicht auffindbar. Gemäß §§ 10 Abs. 3 Satz 2 und 10a Abs. 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte, die Pläne sowie die Begründungen „zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten“ bzw. entsprechend Auskunft zu geben und diese sogar online zu veröffentlichen. Dies ist hier definitiv nicht gegeben und zu hinterfragen. Weiterhin ist fraglich, weshalb die Stadt an dem Plan, der bereits seit 27 Jahren besteht, festhält, obwohl die Realisierung der Ursprungsplanung nicht erfolgte, wie einst vorgesehen. Denn auf meinen Grundstücken findet man nach wie vor Gewerbe und auf dem Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung befindet sich noch immer keine Wohnbebauung. Die Entwicklung der Flächen zeigt demnach eine andere, als einst von der Stadt überplant und erwartet. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der tatsächliche Bestand und die tatsächliche Entwicklung hier unberücksichtigt bleibt bzw. nicht angepasst wird, trotz mehrfacher Nachfrage, wie bereits oben erwähnt. Und mir somit Entwicklungsmöglichkeiten sowie Um- und Ausbaumaßnahmen verwehrt bleiben.

Dies spiegelt sich leider auch an anderer Stelle wider. Mit Entstehung der Baustraße muss ein großer Baum an der Stolper Straße gefällt werden. Andernfalls ist es für die Baufahrzeuge nicht möglich auf die Baustraße und damit zu den Baugrundstücken zu gelangen. Dies widerspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, laut diesem, sollen die bestehenden Bäume an der Stolper Straße erhalten bleiben. Dies wird in der Begründung (Seite 8 und 20) und in den Festsetzungen des Planes der vorliegenden 8. Änderung nochmals verdeutlicht. Allerdings mit dem Zusatz, dass, falls es doch zur Fällung kommt, diese „durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen“ sind. Auf Nachfrage meinerseits, sagte man mir schlichtweg, dass eine Fällung nicht gestattet ist. Die Zufahrt auf mein Grundstück, seitens der Stolper Straße, wäre mit der Fällung eines Baumes wesentlich einfacher und würde mehrfaches rangieren der LKWs oder anderer größerer Fahrzeuge um einiges erleichtern und ein zeitweises Blockieren der Stolper Straße vermeiden. Wie sich zeigt, zeigt sich die Stadt hier ebenfalls nicht offen, hilfs- oder kompromissbereit. Natürlich mit Ausnahme der eigenen Vorhaben. Allerdings möchte ich hier folgende Anmerkung machen. Der zu fällende Baum an der Stolper Straße bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, gemäß § 18 NatSchAG M-V, und muss fachlich begründet sein. Eine Genehmigung wird u. a. dann erteilt, wenn gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG „die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden [...] und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“, weiter zu beachten ist hier der § 15 Abs. 1 BNatSchG der besagt, dass „der Verursacher eines Eingriffs“ verpflichtet ist, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“. Um diesen Eingriff in die Natur zu vermeiden, sollte die Stadt demnach alle Alternativen für die geplante Baustraße prüfen. Daher ist an dieser Stelle und im späteren Verlauf der Erschließungsplanung der Henstedt-Ulzburg-Ring als **befestigte und vorhandene Straße** als Alternative zu betrachten und gerecht

abzuwägen. Die Straße ist zum einen vorhanden und zum anderen müssen hier keine Baumfällungen stattfinden und der Eingriff in die Natur wird ebenso vermieden.

Aus der Sitzung war ebenfalls rauszuhören, dass die Mitglieder der Stadtvertretung über die Planung selbst und über die finanziellen Auswirkungen dieser, gar nicht Bescheid wissen. Daher ist anzunehmen, dass hier einige Unstimmigkeiten und Unwissenheit seitens der Mitglieder der Stadtvertretung herrschen. Eine Analyse der anfallenden Kosten gegenüber der eigentlichen Nutzung dieser Planänderung ist scheinbar nicht erfolgt und den Mitgliedern der Stadtvertretung völlig unklar. Es ist fraglich, ob sich die Vertreter der Stadt Usedom zuvor mit dem Kosten-Nutzen-Faktor dieser vermutlich teuren Planung auseinandergesetzt haben.

Als junger Unternehmer und Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hein“ der Stadt Usedom möchte ich der vorgesehenen 8. Änderung des Planes nicht im Wege stehen, sondern lediglich meine Bedenken, Anregungen, Sorgen und Belange zum Ausdruck bringen, welches mir gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusteht. Ich erhoffe mir ein friedliches Nebeneinander mit den künftigen Bauherren und eine gewisse Akzeptanz und Verständnis gegenüber meiner seit Jahren bestehenden Betriebsstätte, vor allem auch seitens der Stadt.

Abschließend möchte ich noch folgende einzelne Anmerkungen und Anregungen zu den Planungsunterlagen machen:

Um der Anstoßwirkung gerecht zu werden, ist es ratsam, die Unterlagen für den an der Planung interessierten Bürger verständlich, nachvollziehbar und übersichtlich zu gestalten. Die Begründung wirkt auf den ersten Blick sehr umfangreich. Beim Lesen fällt allerdings auf, dass einige Punkte doppelt und dreifach aufgeführt werden, was zu einigen Verwirrungen führt. Festsetzungen und sogar die Hinweise seitens der Träger öffentlicher Belange werden eins zu eins aus der Satzung/der Planzeichnung übernommen und nicht begründet. Für die Satzung sind einige Hinweise der Träger obsolet. Die Begründung muss, gemäß § 2a BauGB, dem Entwurf beigelegt werden, mit ihr werden die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes“ dargelegt. Dies ist hier nicht der Fall. Um dies zu verdeutlichen, folgendes Beispiel: Die textliche Festsetzung unter 1.2 besagt, „Das Errichten und Betreiben von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist nicht gestattet.“. In der Begründung unter Punkt 5.2 wird diese Festsetzung eins zu eins übertragen. Es wird hier nicht deutlich welches Ziel oder welchen Zweck mit dieser Festsetzung verfolgt werden soll und die Auswirkungen werden auch nicht erörtert. Die Frage ‚Warum werden ausgerechnet hier, auf der Insel Usedom, einer touristischen Destination, keine Ferienwohnungen oder Ferienhäuser zugelassen werden?‘ steht hier unbeantwortet im Raum. Diese Problematik lässt sich auf alle Festsetzungen der Satzung übertragen. Der Zweck einer Begründung, nämlich die Planung und die damit einhergehenden Festsetzungen, zu **begründen**, also nachvollziehbar zu machen, wird hier nicht wirklich umgesetzt. Es lässt die Begründung fast überflüssig erscheinen.

Um bei der Anstoßwirkung zu bleiben. Schwarz-Weiß-Pläne sind nun wirklich nicht mehr zeitgemäß. Unabhängig vom Ursprungsplan aus dem Jahr 1996, sind wir im Zeitalter der Farbe angekommen. Farblich gestaltete Pläne sind übersichtlicher und für uns Bürger leichter zu lesen

und verstehen. Es gibt keinerlei Vorschriften darüber, dass die Farbgestaltung der Ursprungsplanung für Folgeplanung übernommen werden muss. Dies nebenbei bemerkt.

Die Festsetzungen 2.1 und 3.4 stehen im Widerspruch. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind „Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14“ in die GRZ einzurechnen. Demnach kann die Überschreitung der GRZ nicht erst „nicht zulässig“ und im weiteren Verlauf der Festsetzungen wieder „zulässig“ sein. Die Überschreitung der GRZ darf sogar um 50 % erfolgen, wenn nichts anderes festgesetzt ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Anpassung der Planung sollte hier dringend vorgenommen werden. Zumal die Begründung dazu auch keinen Aufschluss gibt, um den vorangegangenen Abschnitt nochmals zu bekräftigen. Außerdem werden zwar örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V getroffen, aber keine Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V festgesetzt, sodass hier keine Ahndung bei Verletzung der Bauvorschriften erfolgen könnte.

Das Mischgebiet M3, welches für die Traktorenwelt, auch als solches erhalten bleibt, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als „Wohnflächen“ gemäß § 1 BauNVO dargestellt. (Allein die Bezeichnung auf dem FNP ist falsch, denn gemäß § 1 BauNVO heißt es „Wohn**ba**uflächen“.) Aus der Begründung geht hervor, dass die Anpassung mit der nächsten Änderung des FNP erfolgen soll. Hier stellt sich die Frage, wenn der Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 hier bereits Mischgebiet vorgesehen hat, warum wurde dies nicht bereits 2006 bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt. Demnach wurde hier bereits das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Da es sich bei der 8. Änderung nicht um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist fraglich, aus welchen Gründen kein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Die Planung verstößt demnach weiterhin dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB), somit wäre die Planung gemäß § 214 Abs. 2 BauGB infrage zu stellen.

Dies sind nur einige wenige Anmerkungen bzgl. der vorliegenden Änderung. Der Gemeinde ist anzuraten, die Planungsunterlagen nochmals zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen