

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0013/24-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 "schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom in der Fassung 08-2024

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 20.08.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	18.09.2024	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	16.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 „schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom“.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Usedom. Der vorhandene Stadthafen von Usedom befindet sich östlich der historischen Ortslage, unmittelbar am nordwestlichen Ufer des Usedomer Sees.

Die wasserseitige Zufahrt erfolgt über die Bundeswasserstraße ‚Kleines Haff‘.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 1 (Gesamtgröße Flurstück: 83.175 m²), der Flur 15 der Gemarkung Usedom. Die Fläche der Planung beträgt ca. 4.300 m².

1.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Usedom „schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom“ in der Fassung von 05.2024, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- Umweltbericht,
- Natura 2000-Verträglichkeits-Vorprüfung DE 2050-404 ‚Süd Usedom‘, sowie
- Natura 2000-Verträglichkeits-Vorprüfung DE 2250-471 ‚Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder‘

liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

von Montag, den 28.10.2024 bis Freitag, den 29.11.2024 (jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7, während folgender Zeiten:

Montag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 17 unberücksichtigt. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd in 17406 Usedom, Markt 7 eingesehen werden.

2.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RREP VP) ist in der Stadt Usedom der Standort für ein Hafen dargestellt. Das Sportboothafenkonzept für die Planungsregion Vorpommern (2017) definiert den Stadthafen Usedom als netzergänzenden Hafen für tiefe Bootstypen mit insgesamt 99 Liegeplätzen.

Eine Ergänzung des touristischen Angebotes durch schwimmende Ferienhäuser führt zu einer Attraktivitätssteigerung des Hafens für Touristen und Segler und entspricht dem Programmpunkt 6.4.4 (8) RREP VP zu Schiffsverkehr und Häfen. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben, wobei der größte Handlungsbedarf auch auf der Insel Usedom besteht. Die raumordnerische Funktion des Hafens gemäß 6.4.4. (9) RREP VP ist zu erhalten – bei der Neuordnung von bestehenden Sportboothäfen ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Liegeplätzen für Dauerlieger und Gastlieger zu achten. Ein wichtiger Standort mit Basishafenfunktion für die Planungsregion Vorpommern ist u. a. Usedom.

Die Grundlage für das Baukonzept bildet die Hafenanlage als festgesetztes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen gem. § 11 BauNVO mit der bestehenden maritimen Ausstattung. Am östlichen Hafensteg mit den Liegeplätzen L31 bis L60 sollen insgesamt 14 Baugrenzen für schwimmende Ferienhäuser angelegt werden. In den Zwischenräumen zwischen den schwimmenden Ferienhäusern bleiben Liegeplätze für Sportboote als Wasserwanderrastplatz erhalten.

Die Ferienhäuser dienen ausschließlich zu Zwecken der Erholung und dem Freizeitwohnen im Zusammenhang mit einer wassersportlichen Nutzung. Damit ist die Nutzung durch einen überwiegend und auf Dauer wechselnden Personenkreis zulässig. Dauerwohnen ist in den schwimmenden Ferienhäusern nicht gestattet.

Die Zuwegung zu den schwimmenden Ferienhäusern erfolgt über die Pontonbrücke zum östlichen Steg. Weiterhin dient dieser Steg auch zum Anlegen von Booten und Yachten.

Unter Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten ist die Stadt Usedom bestrebt, die Attraktivität des Usedomer See Zentrums zu erhöhen.

Da die schwimmenden Ferienhäuser nicht kraftschlüssig mit der Schwimmsteganlage des Wasserwanderrastplatzes verbunden werden können, ist eine externe Befestigung notwendig. Daher werden je Ferienhaus zwei Dalben mit einem Durchmesser von 60 cm zur Befestigung gerammt. Die Ausleger bzw. Fingerstege müssen für die Positionierung der Ferienhäuser zum Teil in anderer Lage am Steg neu angebracht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Usedom verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. 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 auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Gemäß **Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag** werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden:

V1: Zur Vermeidung von Störungen von Rastvögeln durchdurch akustische Emission hat die Rammung der Dalben außerhalb der Hauptzugzeit (November bis Februar) er erfolgen.

V2: Zur Vermeidung von Störungen des Fischotters und Bibers sind nächtliche Arbeiten unzulässig. Die Bauarbeiten dürfen erst eine Stunde nach Sonnenaufgang begonnen und müssen eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden. Weiterhin ist eine bauzeitliche Beleuchtung in diesem Bereich nicht vorzusehen.

V3: Zum Schutz des Laichgeschehens sind die Rammarbeiten nicht während der Hauptfortpflanzungszeit der Fische durchzuführen. Als Hauptfortpflanzungszeit ist gemäß § 12 Küstenfischereiverordnung (KüFVO) M-V der ausgewiesene Zeitraum des Fischereiverbots in Laichschongebieten vom 01. April bis 31. Mai anzusehen.

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Baustelleneinrichtungsflächen ausschließlich auf versiegelten Flächen des Hafengeländes

2. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

4.

Parallel wird der Beschluss Nr. StV-0885/23 vom 12.04.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom gem. § 13a BauGB aufgehoben.

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 17 wurde u.a. in der Juli Ausgabe des Amtsblattes im Jahr 2023 veröffentlicht. Mit diesem Beschluss wurde der Standort von der Stadt Usedom akzeptiert. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden keine Stellungnahmen von Bürgern oder Behörden eingereicht.

Der Vorentwurf wurde in der BAA-Sitzung am 26.08.2024 unter Beisein des Investors und der Planerin vorgestellt. Dieser wurde mit 7 Ja-Stimmen befürwortet.

Mit Beschluss des Vorentwurfes erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit. Hier können von jedermann Bedenken oder Hinweise geäußert werden, welche dann sorgsam abgewogen werden.

Ohne Vorliegen eines triftigen Grundes darf ein Planverfahren nicht verzögert werden. Eine Stellungnahm des Investors liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Anlage/n

1	1. Planzeichnung BP 17 Usedom_Vorentwurf_August 2024 überarbeitet
---	---

	(öffentlich)
2	Mail_Baither (nichtöffentlich)
3	2. Begründung B-Plan 17_Vorentwurf überarbeitet (öffentlich)
4	3. Umweltbericht_240601 (öffentlich)
5	4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag_240402 (öffentlich)
6	5. Naturverträglichkeitsprüfung 240501_DE 2050-404_SPA-Prüfung (öffentlich)
7	6. Verträglichkeitsvorprüfung 240502_DE 2250-471_SPA-Prüfung (öffentlich)
8	7. Bestands- und Konfliktplan (öffentlich)
9	Drohnenfotos Usedom und Peenemünde (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Stadtvertretung Usedom	12						