

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0042/24

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 17.12.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	13.01.2025	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	22.01.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die zum Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023 geprüft und das Ergebnis im beiliegenden Abwägungsvorschlag formuliert.
2. Die Stadtvertretung beschließt, dem der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschlag zuzustimmen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt

Die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit des Abwägungsbeschlusses zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthalten Einwände zur Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023.

Hinweise sind soweit berücksichtigt. Alle weiteren Hinweise sind im Verfahren zum Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023 geklärt, bzw. abschließend zu klären.

Der Entwurf der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist durch Beschluss der Gemeindevertretung zu bestätigen.

Anlage/n

1	Abwägung Entwurf 1. Ergänz. IBS Zech. 10-2023 (öffentlich)
---	--

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

Abwägungsbeschluss der Stadtvertretung Usedom

Nr. vom

**zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit
zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit
Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Zecherin in der Fassung von 11-2023**

1.

Die zum Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin in der Fassung von 11-2023 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit hat die Stadtvertretung Usedom **am** mit folgendem Ergebnis geprüft:

Stellungnahme vom

Keine abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden vorgebracht von:

I. Landesbehörden

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

(Gemäß E-Mail vom 14.05.2024 wird keine Stellungnahme abgegeben.)

II. Nachbargemeinden

Rankwitz 06.05.2024

Stolpe 13.05.2024

Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

I. Landesplanungsbehörde

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Am Gorzberg

Schuhhagen 3

17489 Greifswald

17.07.2024

Zitat:

„Mit dem o. g. Vorhaben soll die Satzung im Ortsteil Zecherin den bestehenden Siedlungsstrukturen angepasst und durch geringfügige Arrondierungen ergänzt werden. Der Planungsraum ist überwiegend bebaut und durch siedlungsstrukturelle Erschließungen geprägt.

*Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine maßvolle Arrondierung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert. **Aufgrund der vorhandenen Bebauung, der vorhandenen Erschließungsinfrastrukturen und der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Ortsteil werden die städtebaulichen Ziele***

raumordnerisch mitgetragen. Der Satzung stehen die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismus-entwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Für die weitere Planung sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) und der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.“

Abwägung Stadtvertretung:

Ein Verweis auf die raumordnerische Zustimmung gemäß Stellungnahme vom 17.08.2024 wird in die Begründung unter Punkt „1.3 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan“ aufgenommen.

Das Stadtgebiet befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum. Touristische Belange werden durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Das Plangebiet ist durch Dauerwohnnutzung geprägt.

Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen. Betroffen sind kleinteilige Flächen in den Ergänzungsgebieten 1 und 3, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Ursprungssatzung als Bauflächen einbezogen wurden.

II. Bundesbehörden

**Hauptzollamt Stralsund
Hiddenseer Str. 6
18439 Stralsund**

03.05.2024

Zitat:

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf

1. Ergänzung der Klarstellungssatzung Zecherin - 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 1B 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).“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Hinweise des Hauptzollamtes Stralsund werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

**Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund**

06.05.2024

Zitat:

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Entwurf über die 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit
Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Zecherin der Stadt Usedom**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbau-berechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrende Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

Abwägung Stadtvertretung:

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass durch die Planung keine Belange des Bergamtes Stralsund berührt werden.

III. Landesbehörden

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst
Graf-Yorck-Str. 6
19061 Schwerin**

24.05.2024

Zitat:

„Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

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.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes werden zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

Die betroffenen Flurstücke Gemarkung Zecherin U, Flur 2, Flurstück 68 und ein Teil vom Flurstück 69 sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68 haben einen Eintrag als kampfmittelbelastetes Gebiet.

Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Kampfmittelbelastung erfolgt im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Landesamt für innere Verwaltung M-V

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Lübecker Str. 289

19059 Schwerin

17.04.2024

Zitat:

„In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

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:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte**.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahme-punkte sind ebenfalls zu schützen.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

Aus den mit der Stellungnahme übergebenen Festpunktbeschreibungen ist ersichtlich, dass sich der Höhenfestpunkt 214903040 (Flurstück 13, Flur 2) im Plangebiet befindet. Die Lage des Höhenfestpunktes wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald hat keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Badenstr. 18

17439 Stralsund

15.05.2024

Zitat:

„Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nehme ich für die Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** wie folgt Stellung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV¹ ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB² 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.

Die Ortslage Zecherin befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers Peenestrom. Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind weder vorhanden noch geplant. Der vorhandene landwirtschaftliche Deich am Peenestrom schützt lediglich gegenüber Hochwasserereignissen mit einem hohem Wiederkehrintervall (kleinere Hochwasserereignisse).

Gemäß 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 den Küstenbereich 2,60 m NHN.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW-Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1.0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Das Plangebiet weist mehrheitlich Geländehöhen oberhalb des Bemessungshochwassers aus, so dass hier auch perspektivisch keine Überflutungsgefährdung aus Richtung eines Küstengewässers besteht.

Lediglich die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 im südwestlichen Teil der Klarstellungssatzung weisen auch Höhen unterhalb des Bemessungshochwassers aus. In den Bereichen unterhalb der Geländehöhen von 2,60 m NHN sind bei Errichtung und/oder wesentlicher Änderung baulicher Anlagen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sollten 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. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 3 BauGB verwiesen. Hiernach kann bei derartigen Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegenüber Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Aus Sicht des Küstenschutzes sind folgende Schutzmaßnahmen festzusetzen:

- Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung ist ein Überflutungsschutz gegenüber Wasserständen von mindestens 2,60 m NHN (z.B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasser-dichtes Mauerwerk) vorzusehen.
- Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.

Gemäß § 13 LBauO M-V müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen u. a. durch Wasser, nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretende Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

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

¹ 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 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563))

² BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)“

Abwägung Stadtvertretung:

Küsten- und Hochwasserschutz

Die grundlegenden Ausführungen zur Hochwassergefährdung des Plangebietes werden auf Grundlage der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungs-hochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küsten-schutz M-V in der Begründung unter Punkt „4.3 Text (Teil B)“ dargestellt.

Die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 im südwestlichen Teil der Klarstellungssatzung weisen auch Höhen unterhalb des Bemessungshochwassers auf.

Gemäß den Vorgaben des STALU Vorpommern werden für v.g. Flurstücke die vom StALU Vorpommern vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden im Text (Teil B) unter Punkt 4. festgesetzt:

Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1)

Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung ist ein Überflutungsschutz gegenüber Wasserständen von mindestens 2,60 m NHN (z.B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) vorzusehen.

(2)

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.

(3)

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen in Bauleitplänen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 werden daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belangen anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts keine Hinweise zur Planung bestehen.

Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund
Frankendamm 17
18404 Stralsund

19.04.2024

Zitat:

„Die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.“

Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.

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.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Ausführungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V werden zur Kenntnis genommen und Absatz 3 in der Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ fortgeschrieben.

IV. Landkreis Vorpommern-Greifswald

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz
Feldstraße 85a
17489 Greifswald

15.05.2024/19.06.2024

Zitat:

„Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom vom 17.04.2024 (Eingangsdatum 17.04.2024)
- Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom von 11-2023
- Entwurf der Begründung von 11-2023

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungen 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

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung

2.1.1. Team Bauordnung

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

2.1.2. Team Bauplanung

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 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom 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 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom (1.Erg. und Änd. IBS) wurde im FNP überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Ein geringer Teil des Geltungsbereiches der 1. Erg. und Änd. IBS wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 1. Erg. und Änd. IBS bedarf keiner Genehmigung. Im Zusammenhang der nächsten FNP-Änderung ist dieser den mit dieser Aufstellung stehenden städtebaulichen Zielsetzung zu berücksichtigen.
2. Es sind Überlegungen anzustellen, ob die in der Bezeichnung der Satzung aufgeführte Rechtsgrundlage (§ 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) Inhalt der Bezeichnung der Satzung bleiben soll, oder diese Rechtsgrundlage, nicht fettgedruckt, im Anschluss der Bezeichnung aufgeführt bzw. ersatzlos

gestrichen wird (in der Präambel erfolgt ebenfalls ein Verweis auf diese Rechtsgrundlage).

3. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalenschutz

2.2.1. Team Denkmalschutz

- wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht

2.3. SG Naturschutz

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 19.06.2024)

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird der vorgelegten Planung grundsätzlich zugestimmt.

Der Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt. Die Bilanzierung des Eingriffs ist in der Begründung zur Satzung vorgenommen worden. Es wurden 2 mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Textteil B der Satzung festgesetzt. Es wird darauf verwiesen, dass die Pflanzungen an Straßen immer die Zustimmung des Straßenbaulastträgers voraussetzen. Mit der Anpflanzung an Straßen sind höchstwahrscheinlich weitere Kosten verbunden (Unterhaltung und Pflege).

Es kann hier nicht vom Ausgleich entsprechend dem Alleenerlass von 400 Euro ausgegangen werden. Es wird empfohlen, diese Maßnahme aus dem Textteil B der Satzung und der Begründung zum B-Plan zu streichen. Es wird empfohlen, die Nutzung eines Ökokontos im Bereich des Naturraums Ostseeküstenland als mögliche Variante auszuweisen.

Dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird für die Bereiche innerhalb der Satzung zugestimmt, da diese Bereiche schon jetzt innerhalb der rechtskräftigen Satzung ausgewiesen sind. Der Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1. Kreisstraßenmeisterei

Seitens der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 46 VG, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben gesondert zu beantragen.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

(nachgereicht mit Stellungnahme vom 01.07.2024)

Untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Die 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.

Während der Baumaßnahmen 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.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

Untere Bodenschutzbehörde

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesboden-schutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachts-flächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen.

4.1.2. SB Immissionsschutz

Seitens der **unteren Immissionsschutzbehörde** bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

4.2. SG Wasserwirtschaft

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

5. Kataster und Vermessungsamt

5.1. SG Geodatenzentrum

Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI gewünscht wird (siehe Verfahrensvermerk 6), erfolgt keine Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes.

6. Straßenverkehrsamt

6.1. SG Verkehrsstelle

Seitens des **Straßenverkehrsamtes** bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichten Unterlagen) keine Einwände.

7. Ordnungsamt

7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

7.1.1. SB Abwehrender Brandschutz

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Usedom (Stadt). Eine aktive Löschhilfe durch weitere Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel vor Ort entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum des Plangebietes. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen. Auf §5 der LBauO M-V wird, in Bezug auf Überfahrtsrechte für rückwärtige Bebauungen, ausdrücklich verwiesen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde gesichert werden. Sind im 300m- Umkreis um das jeweilige potenzielle Brandobjekt, keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

7.1.2. SB Katastrophenschutz

Die **untere Katastrophenschutzbehörde** des Landkreises Vorpommern-Greifswald äußert sich wie folgt.

- **Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung**

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

Die betroffenen Flurstücke Gemarkung Zecherin U, Flur 2, Flurstück 68 und ein Teil vom Flurstück 69 sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68 haben einen Eintrag als kampfmittelbelastetes Gebiet, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit

Reg.-Nr.	Name	Belastung	Art
220	Karnin - Zecherin,	diverse Stellungssysteme, Stellungssysteme	Kat. 2- Kampfmittelbelastung - weiterer

Erkundungsbedarf bezeichnet sind.

Für die ausgewiesenen munitionsgefährdeten Flächen ist ein Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, erforderlich. Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare finden unter dem Link: <http://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkundung-und-%E2%80%93bewertung%2c-Luftbildauswertung/Kampfmittelbelastungsauswertung%3BCnft/>

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs-

und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.

Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes trotz Negativerstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- **Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser**

Für das Vorhabengebiet liegen keine Informationen zur Hochwasserisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potenzielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

- *Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.“*

Abwägung Stadtvertretung:

Zu 1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

Zu 2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung

2.1.1. Team Bauordnung

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

2.1.2. Team Bauplanung

Zu 1.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die mit der Aufstellung der Planung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit der nächsten Flächennutzungs-planänderung umfassend berücksichtigt.

Zu 2.:

Der Hinweis wird beachtet.

Die in der Bezeichnung der Satzung und in der Legende aufgeführte Rechtsgrundlage wird ersatzlos gestrichen. Die Rechtsgrundlagen sind in der Präambel ausgewiesen.

Zu 3.:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird die Stadt Usedom entsprechend Empfehlung der Freiwilligen Feuerwehr die Errichtung einer Löschwassereinrichtung als Löschwasserzisterne oder Löschbrunnen vornehmen.

Zu 4.:

Die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen kann nachgewiesen werden.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ für die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 98, 99 und 101 in der Flur 2 und 65 und 67 in der Flur 3 der Gemarkung Zecherin liegt vor.

2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalenschutz

2.2.1. Team Denkmalschutz

Es wurde keine Stellungnahme nachgereicht.

2.3. SG Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde hat der Bilanzierung des Eingriffs zugestimmt. Auf die Kompensation des Eingriffs durch Alleebepflanzung wird gemäß dem Hinweis der Behörde verzichtet und hier die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, als alternative Maßnahme sowohl in den Text (Teil B) sowie in die Begründung aufgenommen.

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücke, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Mit Bescheid vom 30.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Untere Naturschutzbehörde, für diese Grundstücke die Ausnahme-genehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.

Zu 3. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

3.1. Kreisstraßenmeisterei

Die Hinweise der Kreisstraßenmeisterei werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ ergänzt.

Zu 4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.1. SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Verweise auf die einzuhaltenden Rechtsvorschriften werden in die Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ aufgenommen.

4.1.2. SB Immissionsschutz

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

4.2. SG Wasserwirtschaft

Dem Vorhaben wird ohne Auflagen zugestimmt.

Zu 5. Kataster und Vermessungsamt

5.1. SG Geodatenzentrum

Es wurden keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht.

Zu 6. Straßenverkehrsamt

6.1. SG Verkehrsstelle

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Zu 7. Ordnungsamt

7.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

7.1.1. SB Abwehrender Brandschutz

Die Hinweise zum Absatz „Feuerwehr“ werden zur Kenntnis genommen.

In die Begründung werden unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, die Vorgaben zur Sicherung der Zugänglichkeit und Zufahrten für die Feuerwehr aufgenommen.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Usedom hat mit Stellungnahme vom 06.01.2025 festgestellt, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit noch nicht gesichert ist.

Zur Erstbrandbekämpfung steht lediglich das Trinkwassernetz über Unterflurhydranten (2 Stück auf 80er Leitung) zur Verfügung.

Entsprechend Empfehlung der Freiwilligen Feuerwehr wird die Stadt Usedom deshalb die Errichtung einer Löschwassereinrichtung als Löschwasserzisterne oder Löschbrunnen vornehmen.

7.1.2. SB Katastrophenschutz

• Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Durch den Sachbereich Katastrophenschutz wurde informiert, dass Flurstücke der Gemarkung Zecherin, Flur 2, Flurstück 68 und ein Teil vom Flurstück 69 sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68, im Kampfmittelkataster ausgewiesen sind.

Daher wird in den Text (Teil B) unter Hinweise der Punkt „6. Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung“ mit folgenden Ausführungen aufgenommen, die in der Begründung unter Punkt „4.3 Text (Teil B)“ erläutert werden:

Aus den dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes MV sind für das Plangebiet Informationen zu einer Kampfmittelbelastung.

Betroffen sind in der Gemarkung Zecherin, Flur 2, die Flurstücke 68 und 69 teilweise sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68. Diese haben einen Eintrag als kampfmittelbelastetes Gebiet, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit

<i>Reg.-Nr.</i>	<i>Name</i>	<i>Belastung</i>	<i>Art</i>
220	Karnin - Zecherin, Stellungssysteme	diverse Stellungssysteme, Infanteriemunition	Kat. 2-

*Kampfmittelbelastung
weiterer Erkundungsbedarf
bezeichnet sind.*

Für die ausgewiesenen munitionsgefährdeten Flächen ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten ein Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-

Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, erforderlich.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Eine nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da die Angaben zu den betroffenen Grundstücken zu ungenau sind.

- **Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser**

Dem Landkreis Vorpommern-Greifswald liegen für das Plangebiet keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vor.

Jedoch wurde im Rahmen der Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 15.05.2024 für den südwestlichen Teil eine Hochwassergefährdung nicht ausgeschlossen, so dass entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

V. Sonstige Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 23, B 1

Barther Straße 72

18437 Stralsund

24.04.2024

Zitat:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die 1. Ergänzung der o. g. Klarstellungssatzung gibt es grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus den beigegefügtten Plänen entnehmen.

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.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die grundlegenden Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden in die Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, aufgenommen.

e.discom Telekommunikation GmbH
Am Kanal 4a
14467 Potsdam

07.05.2024

Zitat:

„Im Zuge des geförderten Breitbandausbaus wurden von der e.discom Telekommunikation GmbH Netzbaumaßnahmen in gesamt Zecherin geplant/gebaut.“

Abwägung Stadtvertretung:

Der Hinweis des Versorgungsträgers wird in die Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, ergänzt.

50Hertz Transmission GmbH
Heidestraße 2
10557 Berlin

18.04.2024

Zitat:

„Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichten-verbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Ausführungen gemäß Absatz 1 werden in die Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, fortgeschrieben.

GDM com
Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
Maximilianallee 4
04129 Leipzig

26.04.2024

Zitat:

„Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber

Hauptsitz

Betroffenheit Anhang

Erdgasspeicher Peissen GmbH Auskunft Allgemein	Halle	nicht	betroffen
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen) ¹ Allgemein	b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft
ONTRAS Gastransport GmbH ² betroffen Auskunft Allgemein	Leipzig	nicht	
VNG Gasspeicher GmbH ² betroffen Auskunft Allgemein	Leipzig	nicht	

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG — Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS — VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG — Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

zum Betreff: **1. Ergänzung der Klarstellungssatzung OT Zecherin der Stadt Usedom - Entwurf**

PE-Nr.: **04306/24**
Reg.-Nr.: **04306/24**

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.“

Abwägung Stadtvertretung:

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, dargestellt, dass sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber befinden. Die Auflage wird übernommen.

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportale der GasLINE Telekommunikations-netzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen. Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wurde als regionaler Gasversorger im Verfahren beteiligt.

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

03.05.2024

Zitat:

„Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Kölpin. Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke im Niederschlagseinzugsgebiet.

Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.

Die Wasserstände im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert. Es sind keine festgelegten Pegelstände vorhanden.

Nach unserer Kenntnis grenzt das Plangebiet insbesondere mit den Flurstücken 38, 39, 40, 47 der Flur 2 und 65 der Flur 3 an den Graben 1 (Gewässer zweiter Ordnung).

Hier ist auf den im Wassergesetz festgelegten Abstand zur Gewässeroberkante zu achten. Es sollte auf jeden Fall in einem Abstand von 5 m keine Bebauung erfolgen. Dazu gehören auch Zäune und andere Bauten, die eine ungehinderte Durchfahrt der Unterhaltungstechnik am Graben behindern. Ebenso sind Bepflanzungen in der Unterhaltungstrasse nicht erwünscht. Das gilt auch für hereinragende Äste.

Eventuell geplante Oberflächenbefestigungen für Wege oder Stellflächen sind in Bezug auf Belastung und Materialwahl für den Einsatz des Kettenbaggers auszulegen.

Die Gewässerunterhaltung erfolgt durch Kettenbagger mit Krautkorb.

Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 09 t bis 20 t schwer.

Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG und Satzung des WBV sind vom Eigentümer des Grundstücks zu ersetzen.

Geplante Bauarbeiten im Gewässerrandstreifen sind dem Verband rechtzeitig anzuzeigen. Vor Baubeginn sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Eine Kopie der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist dem WBV Insel Usedom-Peenestrom zur Verfügung zu stellen.

Sollten in der weiteren Projektbearbeitung Änderungen zu den vorgelegten Unterlagen erfolgen, welche die Belange (z. B. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer zweiter Ordnung, wie hier Graben 1) des WBV Insel Usedom-Peenestrom berühren, möchten wir erneut informiert werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.

Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet grenzt lediglich im Bereich des Flurstückes 47 direkt an ein Gewässer zweiter Ordnung. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein Abstand von mindestens 5 m zur Gewässeroberkante eingehalten wird.

In der Begründung wird unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ vermerkt, dass bei Baumaßnahmen, die Gewässer zweiter Ordnung berühren, der Wasser- und Bodenverband in die Planungen einzubeziehen ist.

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom Zum Achterwasser 6

17459 Ückeritz

17.04.2024

Zitat:

„In der Ortslage Zecherin wurde ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung von aktuellen Baugesuchen wurde festgestellt, dass der geometrische Bezug zwischen den alten und neuen Flurstücksgrenzen nicht rechtssicher ermittelt werden konnte. Nunmehr sollen anhand der aktuellen digitalen Katasterunterlagen eine rechtssichere Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Ursprungssatzung Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Ursprungssatzung wurde auch der Zweckverband Insel Usedom beteiligt. Daher möchten wir auf die Ergänzungsflächen näher eingehen. Dazu teilen Sie mit, dass insgesamt 5 „Ergänzungsgebiete“ ausgewiesen werden sollen.

Trinkwasser:

Ergänzungsgebiet 1

Die Flurstücke 1/2 und 1/3 liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, in der sich eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Damit wäre das Anschlussrecht ausgeschlossen. Von einer Versagung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll. Für das Flurstück 2 besteht das Anschlussrecht.

Ergänzungsgebiet 2

Das Flurstück 48 ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Sollte die Ergänzungsfläche durch Grundstücksteilung herausgelöst

werden, ist das neue Grundstück separat an die Trinkwasseranlage anzubinden. Dazu muss der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück haben.

Ergänzungsgebiet 3

Die Flurstücke 98, 99 und 100 liegen direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Das Flurstück 101 ist hingegen nicht erschlossen. Die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage endet mittig vor dem Flurstück 100 in ca. 30 m Entfernung. Daher wäre auch hier das Anschlussrecht ausgeschlossen. Der Versagungsgrund kann entfallen, wenn sich der Anschlussberechtigte verpflichtet, die dem Zweckverband durch den Anschluss des Grundstückes entstehenden Mehraufwendungen und Kosten für die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage (ca. 30 m) zu tragen.

Ergänzungsgebiet 4

Das Flurstücke 70 liegt direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet und ist bereits angeschlossen. Die Flurstücke 71 und 72 sind hingegen nicht erschlossen. Die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage endet mittig vor dem Flurstück 100 in ca. 30 m Entfernung. Daher wäre auch hier das Anschlussrecht ausgeschlossen. Der Versagungsgrund kann entfallen, wenn sich der Anschlussberechtigte verpflichtet, die dem Zweckverband durch den Anschluss des Grundstückes entstehenden Mehraufwendungen und Kosten für die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage (ca. 30 m) zu tragen.

Ergänzungsgebiet 5

Die Flurstücke 29, 30 und 32 liegen direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet und können daran angeschlossen werden. Die Flurstücke 33, 34 und 35 liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, in der sich eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Damit wäre das Anschlussrecht ausgeschlossen. Von einer Versagung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll.

Abwasser

Die Ortslage Zecherin ist nicht über die leitungsgebundene öffentliche Abwasseranlage mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage erschlossen. Daher betreiben die Grundstückseigentümer der bebauten Grundstücke private Grundstücksabwasseranlagen (biologische Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben).

Eine Entsorgung geschlossener Siedlungen oder Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen. Daher sollte von den Gemeinden darauf geachtet werden, dass die bauliche Entwicklung in unerschlossenen bzw. nur teilweise erschlossenen Ortsgebieten auf ein Minimum reduziert wird. Vorsorglich sollte vor der Beschlussfassung von der Stadt Usedom der Betrieb privater Grundstücksabwasseranlagen mit der zuständigen Wasserbehörde geklärt, bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden.

Eine Ablehnung zur 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom erfolgt nicht. Vielmehr hat die Stadt selbst, unter kritischer Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde eine Abwägung zu treffen.“

Abwägung Stadtvertretung:

Trinkwasser

Die Ausführungen des Zweckverbandes zu den Anschlussbedingungen für die einzelnen Ergänzungsgebiete werden in der Begründung unter Punkt „7.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“, Abschnitt Träger der Ver- und Entsorgung, wiedergegeben.

Die Vorgaben sind durch die Bauherren bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Abwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt.

Auf dem Plan ist nachrichtlich die Planzeichnung der Ursprungssatzung abgebildet. Daraus ist ersichtlich, dass mit der vorliegenden 1. Ergänzung und Änderung keine wesentliche Änderung des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung erfolgte. Der Schwerpunkt der aktuellen Überplanung lag in der aufgrund des Flurneuordnungsverfahrens erforderlichen Darstellung der aktuellen Katasterbestandes.

VI. Verbände, Institutionen

Freiwillige Feuerwehr Stadt Usedom

06.01.2025

Zitat:

„In der Ortslage Zecherin befindet sich kein ausgewiesenes Löschwasserpotential. Es steht zur Erstbrandbekämpfung lediglich das Trinkwassernetz über Unterflurhydranten (2 Stück auf 80er Leitung) zur Verfügung.“

Der in der Ortschaft befindliche Teich ist, wie in den Unterlagen auch vermerkt, ein Biotop welches nicht als Löschwasservorrat gekennzeichnet und wahrscheinlich auch nicht geeignet ist.

Eine Löschwasserversorgung über lange Wegestrecke (Gräben, Peenestrom) ist sicherlich möglich, benötigt allerdings viel Zeit und Personal.

Zur Löschwasserversorgung in der Ortslage Zecherin empfehle ich deshalb die Errichtung von Löschwasserzisternen mit entsprechender Kapazität, bzw. eine Versorgung über neu zu bohrende Löschbrunnen sicherzustellen.“

Abwägung Stadtvertretung:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird die Stadt Usedom entsprechend Empfehlung der Freiwilligen Feuerwehr die Errichtung einer Löschwassereinrichtung als Löschwasserzisterne oder Löschbrunnen vornehmen.

VII. Öffentlichkeit

Einwand 1

12.05.2024

Zitat:

„Nach Einsicht in den o.a. Beschluss zur Änderung der Klarstellungssatzung im Ortsteil Zecherin gebe ich hiermit meine Stellungnahme mit Bitte um Berücksichtigung ab.

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Zecherin 21 in der Gemarkung Zecherin, Flur 2, Flurstück 47, welches nur teilweise in die Änderung bzw. Erweiterung eingearbeitet wurde. Dabei handelt es sich um ein großes Gesamtgrundstück, welches schon immer Bau- und Gartenland war.

Zur nördlichen Seite wurde unserer Meinung nach der natürliche Grenzverlauf zwischen Flurstück 47 und 49/1 (unsere Ackerfläche) als Begrenzung angenommen oder liegen wir da falsch? Dies wäre grundsätzlich in Ordnung.

Durch die 2 maßlichen Begrenzungen zur Westseite mit 22,35 m und zur Ostseite mit 23,23 m verläuft aber die neue Innenbereichsgrenze direkt durch das Wohnhaus und das Nebengebäude und nicht wie derzeit dargestellt. Gleichzeitig haben wir dadurch keine öffentliche Zuwegung im Innenbereich über das angrenzende Flurstück 44 (Gemeindegrundstück), da die Begrenzung auf einen Grenzstein gezogen wurde.

Aus unserer Sicht stellt das keine Ortsabrundung zur üblichen Bebauung dar. Unsere Baulandfläche ist stark begrenzt oder verkleinert. Bauliche Veränderungen am derzeit ältesten Gebäude in Zecherin sind dadurch nicht möglich. Die vorhandenen Probleme alte und neue Satzung entstehen aus unserer Sicht an dieser Stelle genauso wieder.

Aus dem ursprünglichen Plan erstreckt sich die ausgewiesene Baulandfläche über den gesamten Zufahrtbereich (**25 m**) am öffentlichen Flurstück. Dieser Bereich liegt jetzt komplett im Außenbereich und somit auch unsere vorhandene befestigte Zufahrt auf das Grundstück und in die Garagen.

Hier ist dringend Handlungsbedarf gegeben und eine Änderung bzw. Anpassung erforderlich.“

Zu Einwand 1

geänd. Stell.nahme

12.05.2024

Zitat:

„Nach Einsicht in den o.a. Beschluss zur Änderung der Klarstellungssatzung im Ortsteil Zecherin gebe ich hiermit meine Stellungnahme mit Bitte um Berücksichtigung ab.

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Zecherin 21 in der Gemarkung Zecherin, Flur 2, Flurstück 47, welches nur teilweise in die Änderung bzw. Erweiterung eingearbeitet wurde. Dabei handelt es sich um ein großes Gesamtgrundstück, welches schon immer Bau- und Gartenland war.

Zur nördlichen Seite wurde unserer Meinung nach der natürliche Grenzverlauf zwischen Flurstück 47 und 49/1 (unsere Ackerfläche) als Begrenzung angenommen oder liegen wir da falsch? Dies wäre grundsätzlich in Ordnung.

Durch die 2 maßlichen Begrenzungen zur Westseite mit 22,35 m und zur Ostseite mit 23,23 m verläuft aber die neue Innenbereichsgrenze direkt durch das Wohnhaus und das Nebengebäude und nicht wie derzeit dargestellt. Gleichzeitig haben wir dadurch keine öffentliche Zuwegung im Innenbereich über das angrenzende Flurstück 44 (Gemeindegrundstück), da die Begrenzung auf einen Grenzstein gezogen wurde.

Aus unserer Sicht stellt das keine Ortsabrundung zur üblichen Bebauung dar. Unsere Baulandfläche ist stark begrenzt oder verkleinert. Bauliche Veränderungen am derzeit ältesten Gebäude in Zecherin sind dadurch nicht möglich. Die vorhandenen Probleme alte und neue Satzung entstehen aus unserer Sicht an dieser Stelle genauso wieder.

Aus dem ursprünglichen Plan erstreckt sich die ausgewiesene Baulandfläche über den gesamten Zufahrtsbereich (35 m) am öffentlichen Flurstück. Dieser Bereich liegt jetzt komplett im Außenbereich und somit auch unsere vorhandene befestigte Zufahrt auf das Grundstück und in die Garagen.

Hier ist dringend Handlungsbedarf gegeben und eine Änderung bzw. Anpassung erforderlich.“

Abwägung Stadtvertretung:

Die Einwendungen wurden berücksichtigt.

Auf Grundlage der aktuellen Katasterunterlagen sind alle auf dem Flurstück 47 vorhandenen Haupt- und Nebengebäude einschl. des Zufahrtsbereiches in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden.

Der südliche Teil des Flurstückes 47 wurde in Angrenzung an die öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück 44) in den Innenbereich einbezogen. Die Tiefe der einbezogenen Teilfläche des Flurstückes 47 verläuft in Fortsetzung der Geltungsbereichsgrenze des südlich angrenzenden Flurstückes 40.

Einwand 2

29.05.2024

Zitat:

- „1. Unter 4.1 steht bei dem Geltungsbereich Flurstück 30 teilweise. Den Zusatz „teilweise“ bitte streichen, da das Flst. 30 komplett im Geltungsbereich liegt. Bei den Flurstücken 98 und 99 ist die Formulierung „teilweise“ ebenso irreführend.
2. Unter 4.2 bei dem Abschnitt über die Planzeichnung - steht, dass die Klarstellungsflächen mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt werden. Herr Himmelsbach bat um eine eindeutigere Formulierung.
3. Ebenfalls unter 4.2 (nächste Seite) steht, dass sich die Außenbereichsgrenze im Wesentlichen am Gebäudebestand orientiert. Was bedeutet in diesem Fall im Wesentlichen? Können Sie diesen Teil vielleicht auch eindeutiger formulieren - Flurstücksgrenze.“

Abwägung Stadtvertretung:

Zu 1.:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Das Flurstück 30 befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Satzung.

Die Flurstücke 98 und 99 befinden sich jeweils nur teilweise im Satzungsgebiet.

Zu 2. und 3.:

In der Begründung wird dargestellt, dass die Klarstellungsflächen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt wurden.

Die Abgrenzung hat lediglich deklaratorische Wirkung.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für planungsrechtliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, an der Abgrenzung der Hofflächen und an der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

„Im Wesentlichen“ bedeutet eine Orientierung am städtebaulich maßgeblichen Gebäudebestand. Dies ist nicht gleichbedeutend mit Flurstücksgrenze.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Stadtvertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war/waren Mitglied/Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
ausgeschlossene/r Stadtvertreter:

2.

Der Bürgermeister wird beauftragt die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Stadt Usedom, den

Der Bürgermeister