

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Stadt Usedom

**Beschlussvorlage**  
StV-0013/24-2

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf 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> 11.06.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	23.07.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die zum Abwägungsbeschluss eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit bezüglich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17 "schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom in der Fassung 08-2024 wurden 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 ist abgeschlossen und eine Abwägung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom in der Fassung 08-2024 ist formuliert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthalten Einwände zur Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom in der Fassung 08-2024.

Hinweise sind soweit berücksichtigt. Alle weiteren Hinweise sind im weiteren Verfahren 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	25-05-08 Abwägung VE - BP Nr. 17 Usedom (öffentlich)
2	25-05-16 Rückfragen zur Abwägung Vorentwurf BP Nr 17 - Usedom Stadt (öffentlich)

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



9	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern</b>  <b>Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde</b></p> <p>09.01.2025</p> <p>(...) der o.g. Bebauungsplan und das in diesem Zusammenhang stehende überplante Gebiet wird von agrarstrukturellen Belangen <b>nicht berührt</b>.  Hinweise oder Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich daher für mich nicht.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p>	Kenntnisnahme
10	<p><b>Landesamt für Gesundheit und Soziales - Arbeitsschutz</b></p> <p>10.01.2025</p> <p>...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.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes <b>keine Einwendungen</b>, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p>	Kenntnisnahme
11	<p><b>Wasser- und Bodenverband 'Insel Usedom-Peenestrom'</b></p> <p>15.01.2025</p> <p>Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme <b>nicht berührt</b>, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrorteten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.</p>	Kenntnisnahme
12	<p><b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV</b></p> <p>16.01.2025</p> <p>in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:</p> <p><b>Belange der Bodendenkmalpflege</b></p> <p>Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde.</p> <p>1. Auskunft zum Bestand</p> <p>1.1 Im Bereich des Vorhabens sind <b>möglicherweise Bodendenkmale vorhanden</b>.</p> <p>2. Fachbehördliche Bewertung</p> <p>2.1 Die vorliegenden Unterlagen erlauben die Einschätzung, dass das <b>Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf Bodendenkmale</b> haben wird. Insofern besteht aus Sicht der Denkmalfachbehörde <b>kein Untersuchungs- oder Genehmigungserfordernis</b>.</p> <p>2.2 Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten.</p> <p>3. Hinweise</p> <p>3.1 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).</p> <p><b>Belange der Baudenkmalpflege</b></p> <p>Es sind <b>keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen</b>.</p>	Kenntnisnahme
13	<p><b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie</b></p> <p>16.01.2025</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 27.12.2024 keine Stellungnahme ab.</p>	Kenntnisnahme
14	<p><b>GASCADE Gastransport GmbH</b></p> <p>17.01.2025</p> <p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzbereich unserer Anlagen stattfinden werden. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen (Ökokonto VR-059 'Nardevit 1') in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme
	<p><b>Hauptzollamt Stralsund</b></p> <p>20.01.2025</p>	



Des Weiteren besteht die Möglichkeit zum Ausbau der Ferienhäuser mit einer Dachterrasse. Die durch die Dachterrasse zusätzlich verursachten anlage- und betriebsbedingten Wirkungen bedürfen ebenfalls einer weiteren Betrachtung durch den Gutachter im Rahmen der Natura 2000- Verträglichkeitsvorprüfung. Ebenfalls bedarf es einer gutachterlichen Darlegung, dass die gewählte Bauausschlusszeit für das Schutzgut Rastvogel von November bis Februar, auch vor dem Hintergrund der o.g. Betriebszeitenregelung, ausreichend ist.

**B) Artenschutz**  
 Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Nutzungsintensivierung der Hafenanlage in den Wintermonaten bedarf einer Prüfung durch den Gutachter, ob dadurch möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere mit Blick auf das Schutzgut (Rast-)Vogel, eröffnet sind. Dessen ungeachtet ist die Relevanzprüfung der europäischen Vogelarten dem AFB nicht zu entnehmen und bedarf der Nachreichung.

**C) Biotopschutz**  
 Das Vorhaben wird in dem nach § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG gesetzlich geschütztem Biotop „Boddengewässer mit Verlandungsbereichen“ umgesetzt. Die durch die Nutzungsänderung des bestehenden Hafens hervorgerufenen Wirkungen können durchaus bis in den Zuständigkeitsbereich des STALU VP als Fachbehörde für Naturschutz hineinreichen. Eine Betrachtung des Biotopschutzes ist aufgrund dessen durch den Gutachter nachzuführen.

**Fazit**  
 Die Nutzung der obligatorischen Dachterrasse sowie ein ganzjähriger Betrieb der schwimmenden Ferienhäuser kann aus Sicht der Zuständigkeit des STALU Vorpommern als Fachbehörde für Naturschutz zu Konflikten führen. Inwiefern diese überwunden werden können, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Es bedarf der Nachreichung der o.g. Unterlagen gutachterlicherseits.

**Wasserwirtschaft**

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV4 ist das STALU Vorpommern die Gewässer 1. Ordnung und den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGBS 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. Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes insbesondere auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und der sachgerechte Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) zu berücksichtigen.

Das B-Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers (Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung) „Usedomer See“. Es ist vorgesehen, am bestehenden östlichen Hafensteg ein Baufeld mit insgesamt 14 Baugrenzen für schwimmende Ferienhäuser festzusetzen. Zur Befestigung der Ferienhäuser ist die Rammung von jeweils 2 Dalben pro Ferienhaus vorgesehen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung der schwimmenden Ferienhäuser soll mittels Anschluss an das öffentliche Netz erfolgen. Hierzu ist geplant, die Leitungen jeweils von den einzelnen Ferienhäusern auf dem Boden des Küstengewässers „Usedomer See“ bzw. in mind. 1 m Wassertiefe herauszuführen und dann an den Stegen mit Haltevorrichtungen festzumachen. Unterhalb der Stege sollen die Leitungen in Sammelleitungen zusammengeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen des Küstenschutzes weder vorhanden noch geplant. Insofern werden **Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne von § 83 LWaG nicht berührt**.

Allerdings sind aufgrund der unmittelbaren Lage im / am Küstengewässer marin bedingte Auswirkungen (Eisgang, Einflüsse durch Wasserspiegelschwankungen z.B. Hochwasser, Niedrigwasser) auf die geplanten Anlagen (Ferienhäuser, Dalben, Leitungssysteme) zu befürchten. Im Küstengewässer „Usedomer See“ ist mit einem Mittelwasserstand von 0,17 m über NHN (Referenzpegel Karnin) zu rechnen. Für den betreffenden Küstenbereich beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V 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. Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Wohn- und/oder Beherbergungs- bebauung grundsätzlich eine Sicherheit gegenüber dem BHW zu gewährleisten. Durch den Vorhabenträger ist der Nachweis dieser Sicherheit für die Verankerung / Befestigung der Ferienhäuser an den Dalben (z.B. mittels erforderlicher Höhe, Einbindungstiefe und Querschnitt der Dalben) zu führen. Ebenso ist bezüglich der Standsicherheit der baulichen Anlagen (Dalben, schwimmende Häuser, Steg) das Niedrigwasser (entspricht am Referenzpegel Karnin -0,85 m NHN) zu beachten. Hierdurch werden einerseits die Anlagen selbst, aber andererseits auch Dritte z.B. durch Ausschluss von Gefährdungen infolge Aufschwimmen und Verdriften geschützt.

Ein analoger Schutz ist auch bei den Anlagen der technischen Infrastruktur sicherzustellen, wo z.B. Gefährdungen von Leib und Leben als auch Gewässerverunreinigungen (z.B. infolge Strom und Abwasser) auszuschließen sind. Entsprechende Leitungssysteme müssen auf die hoch-, aber auch niedrigwasserbedingten Wasserstandsschwankungen ausgelegt werden. Wie dies im Einzelnen erfolgt, z.B. wie die am Steg und der Pontonbrücke befestigten Leitungen trotz Eintreten von Hoch- und Niedrigwasserereignissen an das vorhandene Leitungssystem eingebunden werden können, ist seitens des Vorhabenträger darzustellen. Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes finden sich im Hinblick auf die oben genannten Gefährdungen weder Festsetzungen noch Kennzeichnungen oder Hinweise zum Hochwasser- und Gewässerschutz. Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB 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. 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. Da die Anzeigepflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im 200 m Küstenbereich entfällt, wenn sie aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist, sind die folgenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB aus Sicht des STALU VP zwingend umzusetzen:  
**1. Die Verankerung / Befestigung der Ferienhäuser ist gegenüber Wasserständen bis 2,60 m NHN (BHW) sicherzustellen.**  
**2. Bei der Errichtung elektrotechnischer und abwassertechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu berücksichtigen.**

**Gegen eine Ableitung des auf den schwimmenden Häusern anfallenden Niederschlagswassers in das Küstengewässer bestehen aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.**

Ihr Planvorhaben wurde aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts geprüft. **Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen.**

In einer Entfernung von ca. 1,5 km in westlicher Richtung befindet sich die Motocross-Strecke des Motocross Usedom e.V. Im weiteren befindet sich ca. 1,4 km in nordöstlicher Richtung der Schießplatz der Schützengilde Usedom von 1830 e.V. Von beiden Anlagen können Lärm- immissionen auf das Plangebiet einwirken.

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

Die nachgeforderten Unterlagen werden vom Gutachter zum Entwurf nachgereicht.

Kenntnisnahme

Die genannten Festsetzungen werden zum Entwurf im Text (Teil B) sowie in die Begründung aufgenommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Bergamt Stralsund 24.01.2025

19	<p>.die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden <b>keine Einwände oder ergänzenden Anregungen</b> vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
20	<p><b>Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> <span style="float: right;"><b>27.01.2025</b></span></p> <p>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:</p> <p><b>1. Gesundheitsamt</b>  1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst</p> <p>Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p><b>2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz</b>  2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung  2.1.1. Team Bauplanung  Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142</p> <p>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.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p>1. Die Stadt Usedom verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 (BP Nr. 17) wurde im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Hafen - nach § 11 BauNVO dargestellt. Der BP Nr. 17 wird aus dem FNP entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.</p> <p>2. Die Überschrift Stadt Usedom über den Bebauungsplan Nr. 17 Schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" ist zwingend mit dem Begriff „Satzung“ zu ergänzen.</p> <p>3. Ein westlich gelegener Teil der Steganlage befindet sich offensichtlich innerhalb des Flurstücks 1, Flur 16 der Gemarkung Usedom. Die Planzeichnung und die Begründung, haben diesen Umstand nicht zum Inhalt. Die Beteiligungsunterlagen sind diesbezüglich auf ihre Inhaltliche Richtigkeit/Vollständigkeit zu prüfen.</p> <p>4. Die westlich gelegene, nicht innerhalb des Geltungsbereiches des BP Nr. 17 befindende Steganlage wurde, wie die innerhalb des BP Nr. 1 liegende Steganlage, mit dem Planzeichen 6.3 der Anlage zu PlanZV als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Zuwegung Steganlage festgesetzt. Der Planzeichenerklärung ist eine Unterscheidung zwischen der Festsetzung in der Satzung und einer nachrichtlichen Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nicht zu entnehmen. Im weiteren Aufstellungsverfahren sind diese zeichnerischen Festsetzungen/Darstellungen inhaltlich zu überarbeiten.</p> <p>5. In der Planzeichnung ist die Breite der Stege, die Länge der Baufelder und die Abstände zwischen der Baufelder und der Satzungs Grenze zu vermaßen.</p> <p>6. Die Planzeichnung ist auf Vollständigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen zu prüfen (es fehlt bspw. die Flurgrenze).</p> <p>7. Die textliche Festsetzung I.2.(2) ergibt sich nicht aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Diese textliche Festsetzung ist inhaltlich zu überdenken oder ersatzlos zu streichen.</p> <p>8. Der Klarheit dienend, sollten Überlegungen angestellt werden, in der textlichen Festsetzung I.5, die maximale Höhe der technisch notwendigen Dachaufbauten festzusetzen.</p> <p>9. Das Inhaltsverzeichnis der Begründung ist, da der Umweltbericht gemäß § 2a letzter Satz BauGB, einen gesonderten Teil der Begründung bildet, mit dem Abschnitt der Begründung „Umweltbericht“ zu ergänzen.</p> <p>10. Der Bebauungsplan dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde und ist als solche wert- und werbneutral auszufertigen. Die Dokumentation des von der Stadt Usedom beauftragten Planungsbüros auf jeder Seite des Umweltberichtes, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht akzeptabel und zu entfernen. Nichts einzuwenden ist gegen einen einmaligen Hinweis auf das Planungsbüro in angemessener Größenordnung.</p> <p>11. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt gemäß Abschnitt G der Begründung, über die vorhandene Straße „Peenestraße“. Zwischen dem Geltungsbereich des BP Nr. 17 befinden sich noch die Flurstücke 11 und 10/2, Flur 16 der Gemarkung Usedom. Die Sicherstellung der erforderlichen Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, über das Flurstück 11, Flur 16 der Gemarkung Usedom, ist im Aufstellungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>12. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß den hier vorliegenden Beteiligungsunterlagen, wird mitgetragen.</p> <p>13. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.</p> <p><b>2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalchutz</b>  2.2.1. Team Denkmalschutz</p> <p>Die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p><b>2.3. SG Naturschutz</b></p> <p>Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>zu Pkt. 1: Kenntnisnahme</p> <p>zu Pkt. 2: der Begriff "Satzung" wird ergänzt</p> <p>zu Pkt. 3: das Flurstück einschl. Flur wird ergänzt</p> <p>zu Pkt. 4: die zeichnerische Festsetzungen/Darstellungen wird überarbeitet</p> <p>zu Pkt. 5: die Bemaßung wird ergänzt</p> <p>zu Pkt. 6: die in der Planzeichnung dargestellten Planzeichen werden überprüft und ergänzt</p> <p>zu Pkt. 7: die textliche Festsetzung I.2.(2) wird im Text (Teil B) gestrichen</p> <p>zu Pkt. 8: eine maximale Höhe wird im Entwurf festgelegt</p> <p>zu Pkt. 9: die Begründung wird ergänzt</p> <p>zu Pkt. 10: Kenntnisnahme &amp; Entfernung der genannten Hinweise</p> <p>zu Pkt. 11: der Nachweis wird im Aufstellungsverfahren gebracht</p> <p>zu Pkt. 12: Kenntnisnahme</p> <p>zu Pkt. 13: Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**3.Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

**3.1.SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

**3.1.1.SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

Bearbeiterin: Frau Werth;Tel.: 03834 8760 3236

Untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde **stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung 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.vevq-ka.lbur.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 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

**Untere Bodenschutzbehörde (Bearbeiter: Frau Werth)**

Die untere Bodenschutzbehörde **stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgenden Hinweises zu:**

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

**3.1.2.SB Immissionsschutz**

Bearbeiter: Herr Plünsch;Tel.: 03834 8760 3238

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

**3.2.SG Wasserwirtschaft**

Bearbeiterin: Frau Kühlewind,

Untere Wasserbehörde

Tel.: 03834 8760 3272

Die untere Wasserbehörde **stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:**

**Hinweise**

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

**Auflagen**

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

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

Eine fachgerechte Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

**4.Straßenverkehrsamt**

4.1.SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Schifflner;Tel.: 03834 8760 3657

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

durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgraberlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbausträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

**5.Ordnungsamt**

5.1.SG Öffentliche Sicherheit und Ordnung

5.1.1.SB Öffentliche Sicherheit/Fachaufsicht

Bearbeiterin: Frau Jahnke;Tel.: 03834 8760 2922

Anhand der vorliegenden Unterlagen bezüglich des Vorentwurfs der Stadt Usedom über den Bebauungsplan Nr. 17 „Schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom“ wurde die Notwendigkeit der Erteilung einer Genehmigung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 WvHaSIG M-V (wesentliche Änderung eines Hafens) geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass es sich bei der Baumaßnahme um keine wesentliche Änderung im Sinne des WvHaSIG M-V handelt und diese daher für den Zuständigkeitsbereich der unteren Wasserverkehrsbehörde nicht genehmigungspflichtig ist. Inwieweit eine Genehmigung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt erforderlich ist, kann nicht beurteilt werden.

Für den Hafen Usedom liegt eine gültige Betriebsgenehmigung gemäß § 6 Abs. 1 WvHaSIG M-V, befristet bis zum 01.07.2030 vor.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

	<p><b>5.2.SG Brand- und Katastrophenschutz</b>  <b>5.2.1.SB Abwehrender Brandschutz</b></p> <p>Die fachliche Stellungnahme des SB Abwehrender Brandschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.</p> <p>5.2.2.SB Katastrophenschutz  Bearbeiterin: Frau Rünzel;Tel.: 03834 8760 2895</p> <p>Die untere Katastrophenschutzbehörde äußert sich zu dem vorliegenden Vorhaben mit folgenden Hinweisen:</p> <p><b>*Kampfmittel</b>  Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich der Gemarkung Usedom, Flur 15, Flurstück 1, Flur 16, Flurstück 11 vorhanden.</p> <p>Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V 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.</p> <p><b>*Hochwassergefährdung</b>  Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens 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.</p> <p>In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserswahrscheinlichkeiten 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>								
21	<p><b>Nachbargemeinde Mellenthin</b> <span style="float: right;"><b>27.01.2025</b></span></p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4(1) BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 17 "Schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom <b>zu zustimmen</b>.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Anwesende Mitglieder</td> <td>Ja-Stimmen</td> <td>Nein-Stimmen</td> <td>Enthaltungen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table>	Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	6	6	0	0	<p>Kenntnisnahme</p>
Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen							
6	6	0	0							
22	<p><b>Nachbargemeinde Rankwitz</b> <span style="float: right;"><b>29.01.2025</b></span></p> <p>Der Bauausschuss der Gemeinde Rankwitz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbar gemeinde aufgrund § 4(1) BauGB dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 17 "Schwimmende Ferienhäuser im Hafen Usedom" der Stadt Usedom <b>zu zustimmen</b>.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Anwesende Mitglieder</td> <td>Ja-Stimmen</td> <td>Nein-Stimmen</td> <td>Enthaltungen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	5	4	0	1	<p>Kenntnisnahme</p>
Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen							
5	4	0	1							
23	<p><b>WSA Ostsee</b> <span style="float: right;"><b>05.02.2025</b></span></p> <p>Da sich das Plangebiet des Bebauungsplanes-Vorentwurf Nr.17 in der Bundeswasserstraße Kleines Haff/Usedomer See befindet, ist diese entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im oben genannten Bebauungsplan zu vermerken.</p> <p>Analog ist die entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB dazugehörige Begründung durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen:</p> <p>Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung</p> <p>- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,</p> <p>- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegellungen oder anderes irreführen oder behindern.</p> <p>Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Für die schwimmenden Ferienhäuser ist eine Liegenschaftsregelung in Form eines entgeltpflichtigen Nutzungsvertrages herbeizuführen.</p>	<p>Die aufgezeichneten Hinweise werden im Entwurf entsprechend ergänzt.</p>								
	<p><b>Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> <span style="float: right;"><b>05.02.2025</b></span></p>									

24	<p>(...)  1. Ordnungsamt  1.1. SG Brand- und Katastrophenschutz  1.1.1. Abwehrender Brandschutz  Bearbeiter: Herr Gerhardt, Tel.: 03834 8760 2814</p> <p><b>Feuerwehr</b>  Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Usedom. 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 bei Abstimmung des Feuerwehrplanes sowie nach Einsatzsichwort und vorgefundener Lage.</p> <p><b>Feuerwehrplan</b>  Zur Einsatzorganisation und -vorbereitung ist, gemäß §7 (3) Nr. 1 und §19 (2) BrSchG M-V für die schwimmende Ferienhausanlage ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 aufzustellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Vor Nutzungsaufnahme ist der Feuerwehrplan als laminierte Ordnermappe mit Rückenbeschriftung auszufertigen und der örtlich zuständigen Freiwilligen Feuerwehr nachweislich zu übergeben. Des Weiteren ist mit den Führungskräften der Feuerwehr eine Ortsbegehung/ Einweisung durchzuführen und zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere auf den fehlenden zweiten Flucht- und Rettungsweg einzugehen. Die Brandschutzdienststelle erhält ein Exemplar des Feuerwehrplanes als PDF-Datei zur Archivierung und Weitergabe an die integrierte Leitstelle Greifswald.</p> <p><b>Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr</b>  Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum und das Hafengelände. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen wurden entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V in der B-Planbegründung berücksichtigt.</p> <p><b>Löschwasserversorgung</b>  Für das betrachtete B-Plangebiet ist ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m³/h (800l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als notwendig benannt. Diese Aussage wird mitgetragen. Die Löschwasserversorgung soll durch die Entnahmemöglichkeit aus dem Hafenbecken als gesichert angesehen werden. Dazu ist die Schaffung einer Frostsicheren Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 mit entsprechender Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche erforderlich!  Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde (Grundschutz). Sind im 300m- Umkreis um ein potentiell Brandobjekt keine geeigneten (frosthfreien) Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Schaffung einer Frostsicheren Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 mit entsprechender Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche wurde durch den Vorhabenträger zugesagt.</p>
25	<p><b>Landkreis Vorpommern-Greifswald</b> <span style="float: right;">05.03.2025</span></p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde (Sachbearbeiterin: Frau Janke; Tel.8760-3214)</b></p> <p><b>Umweltbericht</b></p> <p>Es ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jetzt gültigen Fassung, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.  Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.</p> <p>Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang sind auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften festzulegen.  Es wird für den gesamten Bereich ein Untersuchungsraum von 100 m um die Hafenanlage festgelegt.</p> <p>Diese Festlegung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018.  Hierbei bleiben entsprechend der HzE 2018 die Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen unberücksichtigt. Diese liegen bei 200 m bei diesem Vorhabentyp (Anlage 5 der HzE 2018). Es ist jedoch festzustellen, dass die Angaben in der HzE MV 2018 zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft anzuwenden sind.  Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen die durch ein Vorhaben bau-, an-lage- und betriebsbedingt entstehen, auf die Schutzgüter entsprechend des UVPG zu bewerten.  Die hier prognostizierte Reichweite von 100 m wird als nicht ausreichend bewertet.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Landschaftsbild durch die lärmintensiven Rammungen und optischen Wirkungen gehen über den Bereich von 100 m hinaus.</p> <p>Es ist dem Umweltbericht eine Karte beizufügen, in der die Untersuchungsräume getrennt nach Schutzgütern dargestellt werden.  Die zur artenschutzrechtlichen Bewertung herangezogenen Kartierungen sind zum Teil aus den Jahren 2013. In Anwendung des Urteils des VGH Hessen vom 02.01.2009, 11B 368 / 08.T zum Flughafen Rhein-Main sind die Daten nur 5 Jahre anwendbar. In Kenntnis dieses Sachverhaltes und der vorliegenden Unterlagen ist hier für einige Arten eine Worst-Case-Fall-Betrachtung anzunehmen gewesen.  Es ist auch zu beachten, dass neben den Rammarbeiten bei einem ganzjährigen Betrieb der Anlage auch Betrachtungen vorzunehmen sind, die die Wintermonate betreffen. Die Nutzung der Anlage wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Wasserwanderrastplatz/Hafen Usedom bewertet. Es wurde bei der Nutzung des Hafens eine Betroffenheit von Gänse- und Zwergsäger prognostiziert. Im Zuge der erteilten Naturschutzgenehmigung wurde für den Zeitraum vom 15.11. bis zum 15.03. als Auflage formuliert, dass die Steganlagen am neuen Hafenbecken und die Pontonbrücke einschließlich der Klappbrücke zwischen Usedom und Paske täglich nur in der Zeit zwischen 09.00 und 17.00 Uhr zu betreten sind.</p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht wird auf die erteilte Genehmigung und deren Inhalt kein Bezug genommen.</p> <p>Die bisher betrachteten Auswirkungen auf Gänse-, und Zwergsäger im Zuge der Erteilung der Naturschutzgenehmigung führten zur Formulierung der o. g. Auflage des Nichtbetretens der Steganlagen und der Pontonbrücke.</p>	<p>Kenntnisnahme und entsprechende Überarbeitung zum Entwurf</p> <p>Kenntnisnahme und entsprechende Überarbeitung zum Entwurf</p>

#### Belange der Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Der Plangellungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ und in unmittelbarer Nähe zum SPA DE 2050-404 „Süd- Usedom“. Im ersten Schritt bedarf es einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Falls im Rahmen der Vorprüfung eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf es laut Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie i. V. m. § 34 BNatSchG einer Verträglichkeitsprüfung. Es wird darauf verwiesen, dass der Erlass des Ministeriums zur Umsetzung der FFH-Richtlinie nicht mehr anzuwenden ist. Im Rahmen der Prüfung auf FFH-Verträglichkeit ist auf das Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz, insbesondere auf die aktualisierte Fachkonvention FFH aus dem Jahr 2007 von Lambrecht und Trautner, zurückzugreifen.

Die dargelegten Untersuchungen und Bewertungen haben sich für die Betroffenheit der Zielarten der Vogelschutzgebiete am gesamten Gebiet zu orientieren und es ist, wie auch schon zum Punkt Umweltbericht formuliert, eine Betrachtung unter einer ganzjährigen Nutzung der Ferienhäuser und den damit einhergehenden anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen auf die Rastgebiete der Vogelschutzgebiete vorzunehmen. Es sind die maßgeblichen Gebietsbestandteile (Zielarten und deren Lebensräume) entsprechend der möglichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen zu betrachten. Der gewählte Untersuchungsraum von 100 m ist bei einem NATURA- 2000-Gebiet nicht zulässig. Bisher war eine Nutzung der Hafenanlage für die Wintermonate auf einen Zeitraum am Tage zugelassen. Es ist daher von einer intensiveren Nutzung der Hafenanlage auszugehen. In der vorgelegten Pressemitteilung (OZ 13.2.2025) wird auch ein Terrassenausbau vorgestellt. Es sind weitere Ausführungen zu den damit zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen auf die Rastvögel vorzunehmen.

Die Vorprüfungen können nicht bestätigt werden.

#### 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.

§ 15 BNatSchG M-V sagt aus, dass der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der hier zur Nutzung vorgesehene Bereich befindet sich in einem Raum mit einer hohen bis sehr hohen Einstufung für das Schutzgut Landschaftsbild (Schutzwürdigkeit Landschaftsbildpotential Karten LUNG August 1996).

Die dauerhafte Anlage von 14 Hausbooten ist nicht mit einem Bootsliegeplatz gleichzusetzen.

Entsprechend den Ausführungen zum Umweltbericht ist die Bilanzierung an die Wirkzonen der HzE (Anlage 5 der HzE MV 2018) anzupassen. Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen. Das vorgeschlagene Ökokonto ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht geeignet, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Es liegt in einem anderen Naturraum. Der Eingriff befindet sich in der Arkanasee, in einem Gewässerbiotop. Die Kompensation in Form einer natürlichen Waldrandentwicklung entspricht nicht dem Ausgleichserfordernis.

#### Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

In dem vorliegenden AFB fehlt die Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten. Diese ist nachzureichen. Ist nach erfolgter Relevanzprüfung eine Beeinträchtigung bestimmter Vogelarten nicht auszuschließen, ist eine Worst-Case-Fallbetrachtung vorzunehmen und es sind gegebenenfalls Maßnahmen auszuweisen.

Unberücksichtigt bleibt die Frage der Lichtemissionen bei den überwiegend vorgesehenen Glasfassaden und die artenschutzrechtliche Betroffenheit des Kollisionsrisikos für Vögel.

Glas ist für Vögel unsichtbar. Sie sehen entweder hindurch oder nehmen nur eine Spiegelung der Umgebung wahr. Neben großflächigen Verglasungen stellen stark spiegelnde Oberflächen eine besondere Gefährdung dar, da diese in viel genutzten Flugschneisen von Vögeln liegen können. Einem erhöhten Kollisionsrisiko ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch andere geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen. UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam, da eine Reihe von Vogelarten kein UV-Licht wahrnimmt. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Töten oder Verletzen aller wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten verboten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen. Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt. Es sind nichttransparente/nichtspiegelnde Materialien für den Aufzug zu verwenden oder es sind entsprechend geprüfte Muster anzubringen. Dabei sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Punktartigen Markierungen:

- 25 % Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte
- oder 15 % bei mind. 30 mm

Horizontale Linien:

- mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand
- oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand vertikale Linien:
- mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

Daher ist vor Baubeginn nachzuweisen, welche entsprechende Maßnahme zum Vogelschutz bei den Glaselementen eingesetzt werden soll.

Die Emissionen der Wegebeleuchtung und der Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und es sind insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen zu verwenden.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt, je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist der Lampentyp LED Amber (1800-2200 K) zu bevorzugen.

Kenntnisnahme und entsprechende Überarbeitung zum Entwurf



## P. Thore

---

**Von:** Ariane Adelsberger <arianeadelsberger@gmail.com>  
**Gesendet:** Freitag, 16. Mai 2025 13:42  
**An:** P. Thore  
**Betreff:** Re: Abwägung Vorentwurf BP 17 Usedom

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Thore,

Ich antworte in Ihrer Mail:

Wird die Wirkreichweite von 100m für den Umweltbericht angepasst? Ja Folgt eine Auseinandersetzung mit den Dachterrassen in Bezug auf die Auswirkungen für die Schutzgüter? Ja

Ergänzen Sie eine Betriebszeitenregelung bzw. wie gehen Sie mit der alten Naturschutzgenehmigung und den damit verbundenen Auflagen um? Ja, es soll eine Hausordnung aufgestellt werden.

Gibt es schon ein alternatives Ökokonto, dass zur Auswahl steht? Frau Stiel von der IPO ist diesbezüglich wohl in der Bearbeitung

Gibt es weitere bauliche Festsetzungen (bezüglich spiegelnder Oberflächen, Licht, etc.), die Sie mit in den Entwurf mit aufnehmen? Für die Fassade sowie die Dacheindeckung sind bereits spiegelnde bzw. reflektierende Materialien/Oberflächen gem. II. 1.1 (1) sowie 1.2 (1) unzulässig. Die Fensterflächen werden entsprechend dem Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte geplant. Der Außenreflexionsgrad beträgt 12,5 % und liegt somit unter der Empfehlung von weniger als 15%. Ungefähr die Hälfte der Glasflächen an den schwimmenden Anlagen sind mit außen aufgesetzten Insektengittern belegt. Dadurch besteht an diesen Flächen grundsätzlich kein Vogelschlagrisiko. Bei den übrigen Fensterflächen haben wir keine > 1,5 qm. Auch die Seitenfenster im Wohnbereich sind durch Handläufe und Außengeländer optisch geteilt. Weiter werden von innen Plissee angebracht.

Gibt es schon Überlegungen bezüglich der PKW-Stellplatz Problematik? Ein Kurzzeitparkplatz sowie die PP Situation allg. wurde bereits im Rahmen der Gespräche in ihrem Hause erörtert - die Stadt wollte sich diesbezüglich positionieren .

Ich wünsche Ihnen ein schönes Wochenende und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Ariane Adelsberger

---

Ariane Adelsberger M.A.  
Master of Arts|Architektur & Städtebau

Am Yachthafen 03  
D - 17449 Peenemünde

mobil: 0175-2635527  
E-Mail: [arianeadelsberger@googlemail.com](mailto:arianeadelsberger@googlemail.com)

Diese Email und etwa anliegende Dateien sind nur für den bezeichneten Empfänger bestimmt. Sie enthält vertrauliche Korrespondenz. Sofern Sie als Dritter diese Mail erhalten, senden Sie diese bitte ungelesen an den Absender zurück, informieren Sie mich und löschen Sie diese Mail sofort inkl. der Anlagen. Eventuelle Ausdrucke sind sofort zu vernichten!

Vielen Dank.

Am 13.05.2025 um 10:13 schrieb P. Thore <p.thore@amtusedom.de>:

Sehr geehrte Frau Adelsberger,

die Abwägung ist soweit in Ordnung, denke ich. Dennoch würde ich gerne wissen, wie Sie einige Themen abgehandelt haben:

Wird die Wirkreichweite von 100m für den Umweltbericht angepasst? Folgt eine Auseinandersetzung mit den Dachterrassen in Bezug auf die Auswirkungen für die Schutzgüter?

Ergänzen Sie eine Betriebszeitenregelung bzw. wie gehen Sie mit der alten Naturschutzgenehmigung und den damit verbundenen Auflagen um?

Gibt es schon ein alternatives Ökokonto, dass zur Auswahl steht?

Gibt es weitere bauliche Festsetzungen (bezüglich spiegelnder Oberflächen, Licht, etc.), die Sie mit in den Entwurf mit aufnehmen?

Gibt es schon Überlegungen bezüglich der PKW-Stellplatz Problematik?

Ich bedanke mich im Voraus für Ihre Mühen und verbleibe mit freundlichen Grüßen i.A.

Pina Thore  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung

---

P. Thore, Fachdienst Bau  
Amt Usedom Süd  
Markt 7, 17406 Usedom  
Telefon: 038372 - 750 16 <image001.gif>  
Fax: 038372 - 750 75  
Internet: <http://www.amtusedom-sued.de>  
E-Mail: [p.thore@amtusedom-sued.de](mailto:p.thore@amtusedom-sued.de)

---

---

**Von:** Ariane Adelsberger <arianeadelsberger@gmail.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 8. Mai 2025 14:59  
**An:** P. Thore <p.thore@amtusedom.de>  
**Betreff:** Abwägung Vorentwurf BP 17 Usedom

Sehr geehrte Frau Thore,

anbei, wie besprochen, die Abwägung zum o.g. B-Plan mit der Bitte um Rückmeldung.