Amt Usedom-Süd
- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage öffentlich
StV-0095/25

Beschlussfassung über den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom in der Fassung 11-2023

Organisationseinheit:	*Datum*
FD Bau *Bearbeitung:* Pina Thore	12.11.2025

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	08.12.2025	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	17.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt:

1. Entsprechend BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

   Die eingegangenen Stellungnahme der Behörden wurde geprüft.

   Die nachfolgend aufgeführten Vorschläge und Bedenken aus der Stellungnahme der berührten Behörden sowie die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden, wie in der Anlage dargestellt, abgewogen.

2. Vom Ergebnis der Abwägung ist die Behörde, von diesem in der Anlage dargestellten Ergebnis unter Angabe der Gründe zu unterrichten.

Sachverhalt

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 “Siedlung Am Hain” der Stadt Usedom wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahme und der Abwägungsvorschlag sind in den als Anlage beigefügten Abwägungstabellen aufgeführt.

Die Stellungnahmen wurden vom Amt Usedom-Süd geprüft und mit dem Ergebnis entsprechend der Anlage zu diesem Beschluss abgewogen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in der beigefügten Anlage zur Beschlussfassung zu entnehmen. Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ausgang zu unterrichten.

Bei der Abstimmung über die Beschlussvorlage sind die Bestimmungen des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuhalten.

In der Anlage befinden sich die Abwägungstabellen mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Öffentlichkeit zur 8. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 1 “Siedlung Am Hain” der Stadt Usedom zum Entwurf der Fassung 11-2023.

Anlage/n

1	8Aen_BP1_Usedom_Abwägung_Öffentlichkeit_gE_Nov25 (öffentlich)
2	8Aen_BP1_Usedom_Abwägung_TöB_gE_Nov25 (öffentlich)

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

1.0 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum geänderten Entwurf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Datum der Stellungnahme	Hinweise/ Bedenken/ Anregungen		berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			ja	nein			
1	ortsansässiger Betriebshof -aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht konkret benannt-	16.02.2024	X				
1.1	ortsansässiger Betriebshof -aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht konkret benannt-	19.05.2024	X				

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Ortsansässiger Betriebshof -aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt- LVB / AV / BM / EB FB I / Amt Usedom-Süd / zK FB II / 19. Feb. 2024 / zwV FD 30 / EINGANG / RS ~~FD 20~~ / z.d.A. Amt Usedom-Süd Bauamt Markt 7 17406 Usedom Usedom, 16. Februar 2024 **Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB Sehr geehrter Herr Hagemann, Sehr geehrte Damen und Herren, als unmittelbar Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom und Eigentümer des „Dienstleistungsunternehmens“ (siehe Begründung Seite 10) sowie der dazugehörigen Grundstücke auf dem mein Unternehmen ansässig ist, möchte ich abermals Stellung beziehen. Meine Bedenken, Einwendungen, Belange und Anregungen mit dem Schreiben vom 25. April 2023 (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden zum Teil bis gar nicht berücksichtigt. Daher ist es mir ein besonderes Anliegen, weitere Anmerkungen zu der Planung darzulegen und meine Stellungnahme vom 25. April 2023 zu bekräftigen. Aus der Begründung (Seite 10) geht hervor, dass der Containerdienst, also das Abladen und Aufladen der Container, während der normalen Betriebszeiten (7:00 Uhr bis 16 Uhr) stattfindet. Wie richtig erwähnt, werden auf meinem Betriebsgelände auch Baumaterialien gelagert, der Winterdienst und Abschleppdienst gehören ebenso dazu. Vor allem beim Abschleppdienst möchte ich darauf hinweisen, dass dieser aufgrund der täglich 24-stündigen Bereitschaft übers gesamte Jahr zeitlich nicht begrenzt bzw. eingegrenzt werden kann. Die in der Begründung aufgeführten Betriebszeiten sind demnach nicht richtig und wurden zudem nicht mit mir abgesprochen oder erfragt. Die „normalen“ Betriebszeiten sind wegen der vielfältigen Tätigkeiten und Bereitschaften	- Die reguläre Betriebszeit findet in dem Zeitraum von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr statt. Auch ein Winter- und Abschleppdienst gehören zu dem angrenzenden Betriebshof. Der Winter- und Abschleppdienst wird auch außerhalb der o. g. Kernarbeitszeiten betrieben. Dies ist jedoch nicht regelmäßig der Fall, sondern eher in seltenen Fällen, auch wenn eine tägliche 24-stündige Bereitschaft über das gesamte Jahr hinweg besteht. So ist der Winterdienst beispielsweise witterungsbedingt in Betrieb und gehört nicht zu der regulären Arbeitszeit. Der Winterdienst beschränkt sich lediglich auf die Wintermonate, in denen natürlich auftretende Witterungsbedingungen auftreten. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, die nicht über das gesamt Jahr hinweg und zu jeder Zeit bestehen. Ein Verweis diesbezüglich wird in der Begründung unter Punkt 4.2 „Nutzung“ ergänzend aufgenommen.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
nicht zu garantieren. Daran schließt sich auch die Thematik des betrieblichen Lärms. Laut der Begründung bestehen „keine lärmtechnischen Gefährdungen für die geplanten Wohnbebauungen“ (Seite 10), das ist als direkt angrenzender Unternehmer auch nicht meine Absicht. Jedoch wurden hier keine nachweislichen Untersuchungen unternommen, um diese Aussage, seitens der Stadt, zu bekräftigen. Den künftigen Bauherren sollte klar sein, dass entsprechende Fahrzeuge, wie LKW, Radlader, Multicar uvm. entsprechenden Lärm verursachen. Da meines Wissens bisher keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen wurden oder errichtet werden sollen, sind die künftigen Anwohner den Immissionen direkt ausgesetzt. Die Bauherren sollten daher nicht vor falschen Tatsachen gestellt werden und entsprechend informiert sein. Nach jetzigem Kenntnisstand wird auch weiterhin daran festgehalten, die Baustraße über die Stolper Straße und das Flurstück mit der Nummer 148/3 verlaufen zu lassen. Welches für mich nach wie vor unerklärlich ist. Es hat vielmehr den Anschein, als würden die privaten Interessen der Stadtvertreter und entsprechenden Bauausschussmitgliedern hier mehr gewichten als die wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte der Stadt Usedom selbst. Mit dem Henstedt-Ulzburg-Ring, der über die B 110 (Bäderstraße) und dem Pasker Weg erschlossen wird, erfolgt eine direkte Anbindung zum Baugebiet. Die genannten Straßen sind alle vorhanden und befestigt, sodass hier keine zusätzlichen Kosten für eine Baustraße und für die Fällung eines geschützten Baumes erfolgen muss. Hinzu kommt der schlechte Zustand der Stolper Straße und die unmittelbar an dem Flurstück 148/3 angrenzenden Bebauungen. Mit dem Bau und der Nutzung der Baustraße werden diese durch den (täglichen) Verkehr der bis zu 40 Tonnen schweren Baufahrzeuge erheblichen Belastungen ausgesetzt und die Bausubstanz beträchtlich gefährdet. Kommt es hier zu Schäden, können entsprechende Forderungen zum Schadensersatz geltend gemacht werden. Dies sollte sich der Stadt bewusst sein. Im Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung soll der Bau von 16 Wohnhäusern als Einzelbauten ermöglicht werden. Bereits mit dem seit 1996 rechtskräftigen Ursprungsplan ist hier Wohnbebauung vorgesehen, dies wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt. Nach nunmehr 28 Jahren stellt sich die Frage, welchen Bedarf an Wohnraum die Stadt Usedom tatsächlich noch hat, um weiterhin an der Planung aus 1996 festzuhalten. Auch mit dem Blick auf derzeitige inflationäre Entwicklung des Staates ist fraglich, ob hier mit einer zeitigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann. Das Baugewerbe ist derzeit mächtig gedämmt und die Preis- und Zinsentwicklung drastisch gestiegen, welches das Bauen, gerade für „junge Familien“, erschwert. Der Bodenrichtwert liegt hier bei 105 € pro m², allerdings verlangt die Stadt mehr als das doppelte für den Quadratmeter. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Grundstücke bisher noch nicht veräußert werden konnten, wie es aus den Reihen der Stadtvertreter deutlich wird. Und mit der derzeitigen Entwicklung auch weiter in Frage zu stellen, ob hier ein zeitiger Verkauf der Grundstücke erfolgen wird damit die Stadt aus ihren Unkosten rauskommt. Eine Analyse der anfallenden Kosten gegenüber der eigentlichen Nutzung dieser Planänderung ist scheinbar nicht erfolgt. Es ist fraglich, ob sich die Vertreter der Stadt Usedom zuvor mit dem Kosten-Nutzen-Faktor dieser teuren Planung auseinandergesetzt haben. Mit Blick auf die Baustraße, die ebenfalls hohe und unnötige Kosten verursachen wird, stellt sich mir weiter die Frage, in welchem Zeitraum hier die Baustraße errichtet bzw. erhalten bleiben soll? Wenn seit 28 Jahren nicht bebaut wurde, warum sollte es dann in den nächsten 28 Jahren anders sein? Sollte in unbestimmter Zeit der erste	- Die Stadt Usedom sieht von der Ausweisung von Lärmschutzmaßnahmen ab. Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem vorhandenen Betriebshof und der geplanten Wohnnutzung ausgewiesen, um einen Lärm- und Sichtschutz zu schaffen. Abgesehen von dieser passiven Sicht- und Lärmschutzmaßnahme, werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen getroffen. Mit dem Wegfall der Schreddernutzung ist im Vergleich zum Zeitpunkt der Überprüfung/Messung eine erhebliche Lärmreduzierung zu verzeichnen. - Die Erschließung des Plangeltungsbereiches ist über den Henstedt-Ulzburg-Ring gegeben. Die Erschließung ist somit für die künftigen Bewohner des Wohngebietes gesichert. Aufgrund des aufkommenden Lärms und der Belastung für die Straße durch schwere Baufahrzeuge während der Bauphase, ist es durch die Stadt Usedom angedacht, den Geltungsbereich über das Flurstück 148/3, Flur 7 der Gemarkung Usedom für die Baufahrzeuge erschließen zu lassen. Dieses Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Usedom. Diese Erschließung dient jedoch lediglich für Baufahrzeuge und nicht als allgemeine Erschließungsstraße für die Anwohner und wird demzufolge auch nur temporären Charakter haben. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und den Anwohnern des Henstedt-Ulzburg-Ringes. Des Weiteren weist der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1996 das Flurstück 148/3, Flur 7 der Gemarkung Usedom, welches als Erschließung für die Baufahrzeuge vorgesehen ist, bereits Straßenverkehrsfläche aus. - Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 weist für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mehrgeschossigen Wohnungsbau aus. Dieser Trend ist in den letzten Jahren jedoch stark zurückgegangen. Es hat ein Wandel stattgefunden und der Bau von Einfamilienhäusern wurde attraktiver und gefragter. Die Stadt Usedom möchte diese Entwicklung begünstigen. Die Stadt Usedom verzeichnet über die letzten Jahre hinweg bis heute Anfragen für Einfamilienhausstandorte. Der Bedarf an Flächen für Einfamilienhausstandorte ist demnach gegeben. Diesem Bedarf möchte die Stadt Usedom nachkommen, da diese Flächen bereits im Ursprungsbebauungsplan als Wohnflächen ausgewiesen sind. Die Stadt Usedom hat keine weiteren Flächen zur Verfügung, um Einfamilienhausstandort ausweisen zu können. Des Weiteren möchte die Stadt dem Gebot, Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachkommen und zuerst innerstädtische Potenziale ausnutzen, bevor Flächen im Außenbereich für Wohnbebauungen in Anspruch genommen werden. - Bebauungspläne werden für einen Zeitraum von circa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Der Bebauungsplan deckt somit nicht nur den gegenwärtigen, sondern auch den zukünftigen Bedarf ab. Es wird somit auch Baurecht für die Zukunft geschaffen und die Stadt Usedom kann in den nächsten Jahren den Bedarf und Anfragen für Bauwillige decken. - Der Stadt Usedom liegen bereits mehrere Anfragen für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vor. Der Bedarf nach Einfamilienhausstandorten in der Stadt Usedom ist somit gegeben. Zu welchen preislichen Konditionen die Stadt Usedom die geplanten Baugrundstücke veräußern möchte, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und obliegt der Stadt Usedom selbst.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	Nein	Enth.
Bauherr mit dem Bau beginnen und die Baustraße entsprechend eingerichtet werden, wie lange besteht diese dann fort? Bis der letzte von 16 Bauherren sein Haus errichtet hat? Also auf unbestimmte Zeit oder für die nächsten 28 Jahre? Bisher wurde ein Teil der Fläche durch mich, seit einigen Jahren, gepachtet und bewirtschaftet. An einem Verkauf an mich, nach mehrfachen Angeboten (sowohl mündlich als auch schriftlich), war die Stadt nicht interessiert und hat entsprechend abgelehnt. Zumal die Fläche bisher auch nur durch mich genutzt wurde und keine Bebauungen in Aussicht waren/sind. Auch durch den Verkauf dieser Fläche, an mich als Unternehmer, wäre noch immer genügend Platz für Wohnbebauung. Mit entsprechenden Maßnahmen des Lärmschutzes, einer ordnungsgemäßen Absprache mit den Betroffenen und einer Kompromissbereitschaft auf allen Seiten, auch im Hinblick auf die Planänderung, ist ein friedliches Nebeneinander machbar und möglich. Allerdings ist hier ein Entgegenkommen seitens der Stadt mir gegenüber, als junger Unternehmer, leider nicht spürbar. Gegenüber dem Verein ‚Usedomer Traktoren und Schlepperfreunde‘ scheint die Stadt hier wohl kompromissfreudiger zu sein, wie sich an der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zeigt. Und wie sich an dem Grundstücksverkauf zugunsten des Vereines und die damit einhergehende Änderung des Planes, u. a. um die Weiterentwicklung des Vereins zu gewährleisten, deutlich wird. Wie oben erwähnt, wurden meine Anfrage hierzu nie wahrgenommen. Es ist mir völlig unverständlich, weshalb sich die Gemeinde mir gegenüber kompromisslos zeigt. Dabei sollten doch gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 8 BauGB alle Belange, sowohl öffentlich als auch privat, bei der Planung berücksichtigt und abgewogen werden. Meine Belange sind bisher immer unberücksichtigt geblieben. Dazu folgender Hintergrund: Mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 wurde der Bereich meines Firmengeländes, aus mir unbekannten Gründen, mit ‚allgemeinem Wohnen‘ (WA) überplant, trotz vorhandenen Gewerbes. Bereits in den DDR-Zeiten fand dort, auf den von mir 2014 käuflich erworbenen Grundstücken, gewerbliches Treiben statt. Auf Nachfragen, bzgl. der Überplanung, konnte die zuständige Verwaltung keine konkrete Information geben. Die Begründung des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, die hierzu eventuell Aufschluss geben kann, ist im zuständigen Amt scheinbar nicht auffindbar. Gemäß §§ 10 Abs. 3 Satz 2 und 10a Abs. 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte, die Pläne sowie die Begründungen „zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten“ bzw. entsprechend Auskunft zu geben und diese sogar online zu veröffentlichen. Dies ist hier definitiv nicht gegeben und zu hinterfragen. Weiterhin ist fraglich, weshalb die Stadt an dem Plan, der bereits seit 28 Jahren besteht, festhält, obwohl die Realisierung der Ursprungsplanung nicht erfolgte, wie einst vorgesehen. Denn auf meinen Grundstücken findet man nach wie vor Gewerbe und auf dem Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung befindet sich noch immer keine Wohnbebauung. Die Entwicklung der Flächen zeigt demnach eine andere, als einst von der Stadt überplant und erwartet. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der tatsächliche Bestand und die tatsächliche Entwicklung hier unberücksichtigt bleibt bzw. nicht angepasst wird, trotz mehrfacher Nachfrage, wie bereits oben erwähnt. Und mir somit Entwicklungsmöglichkeiten sowie Um- und Ausbaumaßnahmen verwehrt bleiben. Dies spiegelt sich leider auch an anderer Stelle wider. Mit Entstehung der Baustraße muss ein großer Baum an der Stolper Straße gefällt werden. Andernfalls ist es für die Baufahrzeuge nicht	- Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen circa 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Immer wieder erhält die Stadt Usedom Anfragen bzgl. verfügbarer Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Um diesen Bedarf decken zu können und gleichzeitig zukünftige Reserveflächen zu schaffen, wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgenommen. Die in Rede stehende Fläche befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Stadt Usedom ist es daher wichtig, innerstädtische Potenziale zu nutzen, die hier eindeutig vorhanden sind. Eine Ausweitung in den Außenbereich, zur Schaffung von Wohnraum, soll nicht vorgenommen werden, zumal sich die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Usedom befinden. - Die Entscheidung, ob und an wen die Flächen im Plangeltungsbereich verkauft werden, obliegt der Stadt Usedom und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Stadt möchte diese Flächen Bauwilligen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen, um so den Bedarf an Wohnraum zu decken und künftige Reserveflächen zu schaffen. - Die Stadt Usedom möchte mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Baugrundstücke für Bauwillige schaffen, sowohl für den derzeitigen als auch für den zukünftigen Bedarf. Es liegen bereits Anfragen von Bauinteressenten für die in Rede stehende Fläche vor und gleichzeitig sollen auch Reserveflächen entstehen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Usedom zielen auf Wohnbebauung ab, siehe auch die Ausweisung in dem Flächennutzungsplan und dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1. Die Ausweitung von Gewerbeflächen gehört nicht zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Entscheidung über einen Verkauf von Flächen, obliegt alleine den Stadtvertretern und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. - Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. - Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 sah für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mehrgeschossigen Wohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen vor. Dieser Trend ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, stattdessen wurde die Errichtung von Einfamilienhäusern attraktiver und gefragter. Die Stadt Usedom möchte dieser städtebaulichen Entwicklung begegnen und Einfamilienhausstandorte ausweisen, um auch den Zuzug von Familien zu begünstigen und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Des Weiteren wollte und will die Stadt Usedom den vorhandenen Betrieb nicht weiterentwickeln, um die bereits vorhandene und zukünftig geplante Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. - Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Für eine Sicherung des tatsächlichen Bestandes, weiterer Entwicklungsmöglichkeiten sowie Um- und Ausbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, ein separates Bauleitplanverfahren durchzuführen.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
möglich auf die Baustraße und damit zu den Baugrundstücken zu gelangen. Dies widerspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, laut diesem, sollen die bestehenden Bäume an der Stolper Straße erhalten bleiben. Dies wird in der Begründung (Seite 18) und in den Festsetzungen des Planes der vorliegenden 8. Änderung nochmals verdeutlicht. Allerdings mit dem Zusatz, dass, falls es doch zur Fällung kommt, diese „durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen“ sind. Auf Nachfrage meinerseits, sagte man mir schlichtweg, dass eine Fällung nicht gestattet ist. Die Zufahrt auf mein Grundstück, seitens der Stolper Straße, wäre mit der Fällung eines Baumes wesentlich einfacher und würde mehrfaches rangieren der LKWs oder anderer größerer Fahrzeuge um einiges erleichtern und ein zeitweises Blockieren der Stolper Straße vermeiden. Wie sich zeigt, zeigt sich die Stadt hier ebenfalls nicht offen, hilfs- oder kompromissbereit. Natürlich mit Ausnahme der eigenen Vorhaben. Allerdings möchte ich hier folgende Anmerkung machen. Der zu fällende Baum an der Stolper Straße bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 18 NatSchAG M-V und muss fachlich begründet sein. Eine Genehmigung wird u. a. dann erteilt, wenn gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG „die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden […] und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“, weiter zu beachten ist hier der § 15 Abs. 1 BNatSchG der besagt, dass „der Verursacher eines Eingriffs“ verpflichtet ist, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“. Um diesen Eingriff in die Natur zu vermeiden, sollte die Stadt demnach alle Alternativen für die geplante Baustraße prüfen. Daher ist an dieser Stelle und im späteren Verlauf der Erschließungsplanung der Henstedt-Ulzburg-Ring als **befestigte und vorhandene Straße** als Alternative zu betrachten und gerecht abzuwägen. Die Straße ist zum einen vorhanden und zum anderen müssen hier keine Baumfällungen stattfinden und der Eingriff in die Natur wird ebenso vermieden. Wie oben bereits erwähnt, hat es hier vielmehr den Anschein als würden die privaten Interessen der Entscheidungsträger unserer Stadt mehr gewichten als die Belange der Stadt selbst. Da die ein oder andere Person selbst im Henstedt-Ulzburg-Ring wohnhaft ist, ist hier zu vermuten, dass nach eigenem Wohle entschieden wurde und eine gewisse Befangenheit der betroffenen Personen unberücksichtigt blieb. Als junger Unternehmer und Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hein“ der Stadt Usedom möchte ich der vorgesehenen 8. Änderung des Planes nicht im Wege stehen, sondern lediglich meine Bedenken, Anregungen, Sorgen und Belange zum Ausdruck bringen, welches mir gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusteht. Ich erhoffe mir ein friedliches Nebeneinander mit den künftigen Bauherren und eine gewisse Akzeptanz und Verständnis gegenüber meiner seit Jahren bestehenden Betriebsstätte, vor allem auch seitens der Stadt. Des Weiteren möchte ich zu bedenken geben, dass sich in der Planung nicht ausreichend mit dem Untergrund, dem Schutzgut Boden, auf dem die Wohnbebauung entstehen soll, auseinandergesetzt wurde. Da ich ein Teil der Fläche seit Jahren pachte und nutze, gebe ich zu bedenken, dass der grundlose Untergrund nicht optimal geeignet ist, für Bebauungen und die	- Die Angaben aus der nebenstehenden Stellungnahme sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Plangeltungsbereich wird durch den Henstedt-Ulzburg-Ring erschlossen. Die Erschließung ist somit für künftige Bewohner des Wohngebietes gesichert. Um die Anwohner und die Straße während der Bauphase vor temporärem Lärm und der Belastung für die Straße durch schwere Baufahrzeuge während der Bauphase zu schützen, ist es angedacht, die Erschließung für Baufahrzeuge über das Flurstück 148/3 der Flur 7, Gemarkung Usedom vorzunehmen. Diese Erschließung dient jedoch lediglich für Baufahrzeuge und nicht als allgemeine Erschließungsstraße für die Anwohner und wird demzufolge nur temporären Charakter haben. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und den Anwohnern des Hensted-Ulzburg-Ringes. Die Erschließung für die zukünftigen Anwohner soll weiterhin über den Henstedt-Ulzburg-Ring erfolgen. Das o. g. Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Usedom. Die zukünftige Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei der objektkonkreten Planung unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, auch mögliche Alternativen werden im Zuge dessen geprüft. Des Weiteren ist das Flurstück 148/3 im Ursprungsbebauungsplan von 1996 bereits als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. - Die geltenden Rechtsbestimmungen werden beachtet und eingehalten. - Ein geotechnischer Bericht bzw. ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der objektkonkreten Planung erstellt.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
künftigen Bauherren noch vor einigen Hürden gestellt werden, sobald die Baugrunduntersuchungen abschließend erfolgen. Dabei ist es an der Planung, diese Hürden im Vorfeld zu klären, damit die Bauherren nicht vor falschen Tatsachen gestellt werden. Wurden hier bereits entsprechende Untersuchungen zum Untergrund vorgenommen, dann sollte dies auch aus der Planung hervorgehen. Die unmittelbare Nähe zum Moor sollte nicht unbeachtet bleiben. Da meine Anmerkungen und Anregungen zu den Planungsunterlagen mit der Stellungnahme vom 25. April 2023 zum Teil unberücksichtigt blieben, möchte ich abermals abschließend einige planungsrechtliche Bedenken hervorheben: Um der Anstoßwirkung gerecht zu werden, ist es ratsam, die Unterlagen für den an der Planung interessierten Bürger verständlich, nachvollziehbar und übersichtlich zu gestalten. Mit den vorliegenden Unterlagen ist dies absolut nicht der Fall. Dies beginnt schon mit der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2023 (siehe https://www.amtusedom.de/?page_id=375), im Amtsblatt am 17. Januar 2024 (siehe https://www.amtusedom.de/wp-content/uploads/2024/01/3469_UsedomSued_03_24_oW.pdf). Folgende Fehler sind hier offensichtlich und weisen einen erheblichen Mängel auf: • Veröffentlichungsfrist fehlt: Aus der Bekanntmachung geht nicht hervor, ab wann die Unterlagen einsehbar sind und in welchem Zeitraum diese auslegen. Die Beteiligungsfrist wird hier nicht offenkundig. Jede abgegebene Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ist demnach fristgerecht zu werten. Dies ist allerdings nicht Absicht einer Auslegung. • Übermittlung der Stellungnahme: Aus der Bekanntmachung wird zwar deutlich, dass die Stellungnahmen „schriftlich und während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden“ können, der Hinweis zur elektronischen Übermittlung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB fehlt hier gänzlich. Eine Angabe der E-Mail-Adresse oder andere digitale Möglichkeiten zur Einsendung der Stellungnahmen ist hier mittlerweile zwingend erforderlich. • Landesportal M-V: Alle Veröffentlichungen zu Bauleitplänen, so auch die Beteiligungsunterlagen, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über ein „zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen“. In Mecklenburg-Vorpommern ist dies der Bauleitplanserver M-V (https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene), hier fehlen die Unterlagen gänzlich. Das Einstellen der Unterlagen sowie der Hinweis hierzu auf der Bekanntmachung und auch in den Verfahrensvermerken ist erforderlich. • Fehlen der auszulegenden Stellungnahmen: Mit der Bekanntmachung wird deutlich, dass mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einige umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen sind. Diese sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der Bekanntmachung aufzuführen, dies ist zwar erfolgt, im Internet veröffentlicht wurden sie allerdings nicht, wie es der § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt. • Auslegungsort: In der Bekanntmachung wird zwar deutlich, dass die Unterlagen zu den Dienstzeiten im Amt Usedom-Süd ausliegen, da es aber zwei Standorte im Amt gibt, unabhängig von der Zuständigkeit, ist darauf hinzuweisen, wo genau die Unterlagen ausliegen.	- Die Bekanntmachung der Stadt Usedom über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Beteiligung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom in der Fassung von 11-2023 wurde wiederholt. Sie wurde am Mittwoch, den 17. April 2024, im Usedomer Amtsblatt bekanntgemacht und erfolgte im Zeitraum vom 29.04.2024 bis einschließlich zum 21.05.2024. Die nachfolgend aufgelisteten Fehler wurden mit der Wiederholung der Bekanntmachung behoben. Die Veröffentlichungsfrist wurde dargelegt und wie die Stellungnahmen zu übermitteln sind, wurde beschrieben. Des Weiteren wurden die geänderten Entwurfsunterlagen im Bau- und Planungsportal M-V eingestellt und darauf wurde ebenfalls im Rahmen der Bekanntmachung verwiesen. Die umweltbezogenen Stellungnahmen wurden im Internet veröffentlich und in den Räumen des Amtes Usedom-Süd ausgelegt. Der Auslegungsort wurde benannt.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
• Anstoßwirkung: Mit einer 8-seitigen Bekanntmachung zum vorliegenden Plan wird die Stadt der Anstoßwirkung so gar nicht gerecht. Inhalte der Planung finden sich eins zu eins auf der Bekanntmachung wieder, die o. g. fehlenden Informationen wurden dafür nicht bereitgestellt, die bei einer Bekanntmachung allerdings wesentlich bedeutender sind (Frist, elektronische Bereitstellung der Unterlagen und Übermittlung der Stellungnahmen). Zudem richtet sich die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB, ein Verweis auf den Paragraphen ist hier ebenso vergebens zu finden.	- Die Bekanntmachung wurde eingekürzt und zusammengefasst. Die in der nebenstehenden Stellungnahme o. g. fehlenden Informationen (Frist, elektronische Bereitstellung der Unterlagen und Übermittlung der Stellungnahmen) wurden am 17.04.2024 im Usedomer Amtsblatt veröffentlicht. Ein Verweis auf den § 3 Abs. 2 BauGB wurde vorgenommen.			
Die Stadt hat hier die Aufgabe, den Sinn und Zweck einer Bekanntmachung im Bauleitplanverfahren völlig verkannt. Mit der Veröffentlichung des Planes geht hier ein offensichtlicher Bekanntmachungs- und Auslegungsfehler gemäß § 214 Abs. 2 BauGB einher, der nur mit einer erneuten Veröffentlichung behoben werden kann.	- Die Bekanntmachung der Stadt Usedom über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Beteiligung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom in der Fassung von 11-2023 wurde wiederholt. Sie wurde am Mittwoch, den 17. April 2024, im Usedomer Amtsblatt bekanntgemacht und erfolgte im Zeitraum vom 29.04.2024 bis einschließlich zum 21.05.2024. Der Bekanntmachungs- und Auslegungsfehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde durch eine erneute Veröffentlichung behoben.			
Neben der unnötig langen, fehlerhaften Bekanntmachung ist auch bei den Planunterlagen die Anstoßwirkung nicht gegeben. Dies zeigt sich an den unübersichtlichen Satzungsentwurf wieder, der mit Hinweisen übersät ist, die eins zu eins aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange übernommen wurden; in denen Festsetzungen getroffen werden, die sich u. a. widersprechen oder nicht rechtseindeutig und rechtssicher formuliert sind und in der Begründung nicht erläutert und begründet werden, sondern mit gleichem Wortlaut übernommen werden. Meine Anregungen vom 25. April 2023 wurden zwar zum Teil berücksichtigt und umgesetzt, aber die Funktion der Begründung und des Bebauungsplanes/ der Satzung (mit der Planzeichnung und dem Textteil) wurde hier wohl noch immer nicht verstanden. Die „wesentliche Funktion der Begründung […]“ besteht darin, „[…] die im Bebauungsplan getroffenen Entscheidungen zu rechtfertigen“, dies sollte sich auf die im „[..] **Bebauungsplan prägenden Festsetzungen, seine Grundgedanken und Leitziele, beschränken**“ (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 123). In der vorliegenden Begründung werden die Festsetzungen meist mit selbem Wortlaut übernommen und nicht begründet, erläutert oder gerechtfertigt. Dabei wird in § 9 Abs. 1 deutlich „[…], dass Festsetzungen nur aus **städtebaulichen Gründen** erfolgen können“ (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 4a). Diese Gründe sind in der Begründung wiederzugeben (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 126). Aus den vorliegenden Unterlagen kommt das nicht zur Geltung. Der Zweck einer Begründung, nämlich die Planung und die damit einhergehenden Festsetzungen zu **begründen**, also nachvollziehbar zu machen, wird hier nicht wirklich umgesetzt. Es lässt die Begründung fast überflüssig erscheinen.	- Die Planzeichnung wurde überarbeitet. Die Hinweise und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingekürzt. Die wichtigen Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jedoch weiterhin auf der Planzeichnung abgebildet, da diese als wichtige Informationen zum Plangeltungsbereich für die Bürgerinnen und Bürger dienen, da sie relevant und von Bedeutung sind. - Die Begründung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme geprüft.			
Das Mischgebiet M3, welches für die Traktorenwelt auch als solches erhalten bleibt, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als „Wohnflächen“ gemäß § 1 BauNVO dargestellt. (Allein die Bezeichnung auf dem FNP ist falsch, denn gemäß § 1 BauNVO heißt es „Wohn**bau**flächen“.) Aus der Begründung (Seite 7) geht hervor, dass die Anpassung mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Hier stellt sich die Frage, wenn der Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 hier bereits Mischgebiet vorgesehen hat, warum wurde dies nicht bereits 2006 bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Demnach wurde hier bereits das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Da es sich bei der 8. Änderung nicht um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist fraglich, aus welchen Gründen kein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Die Planung verstößt demnach weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.	- Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Einwände zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes hätten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geäußert werden können. - In der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden unter Punkt 2.3 „Flächennutzungsplan“ Aussagen dazu getroffen. Die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Usedom ist nur sehr geringfügig nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Im nächsten Änderungsverfahren wird der Teilbereich eingearbeitet. Diese Aussagen können ebenfalls den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauplanung vom 30.03.2023 und vom 12.02.2024 entnommen werden.			

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Zu den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes ist Folgendes anzumerken: **Die Festsetzungen 2.1 und 3.4 stehen im Widerspruch.** Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind „Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14“ in die GRZ einzurechnen. Demnach kann die Überschreitung der GRZ nicht erst „nicht zulässig“ und im weiteren Verlauf der Festsetzungen wieder „zulässig“ sein. Die Überschreitung der GRZ darf sogar um 50 % erfolgen, wenn nichts anderes festgesetzt ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO). **Eine Anpassung der Planung sollte hier dringend vorgenommen werden.** Zumal die Begründung dazu auch keinen Aufschluss gibt. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass unter Punkt 4 der Festsetzungen der Begriff „Carport“ fällt, dieser findet sich zum einen im BauGB nicht wieder und zum anderen findet er sich in der Festsetzung 3.4 nicht wieder, sodass eine Überschreitung der GRZ mit dem Bau eines Carports somit nicht geregelt ist, aufgrund des oben aufgeführten Widerspruchs.	- Die Festsetzung 2.1 wurde ersatzlos gestrichen, sodass kein Widerspruch mit der Festsetzung 3.4 besteht. - In der Festsetzung 3.4 wurde der Begriff „Carport“ ergänzend aufgenommen.			
Einige Festsetzungen, die bereits mit der Planzeichnung einhergehen, wie die Bauweise („offene Bauweise“ und „nur Einzelhäuser zulässig“) oder die Zahl der Vollgeschosse wird in den textlichen Festsetzungen wiederholt, obwohl sie bereits in der Planzeichnung festgesetzt sind. Die textliche Festsetzung wäre hier somit obsolet. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen hinreichend bestimmt sein müssen, so dass im Sinne der Rechtssicherheit und -klarheit unmissverständlich erkennbar ist, was in der vorliegenden Planung geregelt wird (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 2). Bei der Betrachtung der Festsetzungen unter Punkt 6 bis 8 werden hier umfangreiche Maßnahmen beschrieben, die nicht als Festsetzungen zu verstehen sind, da sie zum Teil keine unmittelbare Wirkung auf die Planung selbst haben, sondern eher als Hinweise werten. Die Belange der einzelnen Träger öffentlicher Belange haben auf der Satzung eines Bauleitplanes nichts zu suchen, schon gar nicht, wenn sie mit selbem Wortlaut wiedergegeben werden. Dies zielt noch einmal auf die Anstoßwirkung der Planung ab, die hier absolut nicht gegeben ist. Der an der Planung interessierte Bürger wird schon mit einem Blick auf die Satzung, aufgrund des umfangreichen Text-Teils, abgeschreckt. Dies ist nicht im Sinne eines Bauleitplanes. Mit freundlichen Grüßen	- Die Festsetzungen zur offenen Bauweise wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Da diese Festsetzung weiterhin Bestand hat, wurde sie nicht aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Die Festsetzungen zur den Einzelhäusern und der Zahl der Vollgeschosse wurden erläuternd für die Leserinnen und Leser der Planzeichnung aufgenommen, um diese für interessierte Bürgerinnen und Bürger verständlich zu machen. - Die unter den Punkten 6 bis 8 getroffenen Maßnahmen werden weiterhin in den Festsetzungen und auf der Planzeichnung abgesetzt, da es sich hierbei um wichtige Informationen für die Bürgerinnen und Bürger handelt. Es ist verpflichtend, den Umgang mit den Eingriffsfolgen (Eingriffe in Natur und Landschaft) darzustellen. - Die Hinweise und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingekürzt. Die wichtigen Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden jedoch weiterhin auf der Planzeichnung abgebildet, da diese als wichtige Informationen zum Plangeltungsbereich für die Bürgerinnen und Bürger dienen und daher relevant und von Bedeutung sind.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Ortsansässiger Betreibshof -aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt- LVB AV BM EB FB I Amt Usedom-Süd zK FB II 21. Mai 2024 zwV FD 30 EINGANG RS FD 00 zdA Amt Usedom-Süd Bauamt Markt 7 17406 Usedom Usedom, 19. Mai 2024 **Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m § 4a Abs. 3 BauGB Sehr geehrter Herr Hagemann, sehr geehrte Damen und Herren, mit dem Schreiben vom 29. April 2024 haben Sie mich postalisch über die erneute öffentliche Bekanntmachung und die damit einhergehende Wiederholung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum o. g. Vorhaben informiert. Damit sind Sie den Hinweisen, zur fehlerhaften Bekanntmachung, aus meiner Stellungnahme vom 16. Februar 2024 gefolgt. Von einer Ungültigkeit, wie aus dem mir zugesandten Schreiben hervorgeht, kann demnach nicht die Rede sein. Daher halt ich an meiner Stellungnahme vom 16. Februar wie folgt fest: Als unmittelbar Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom und Eigentümer des „Dienstleistungsunternehmens“ (siehe Begründung Seite 10) sowie der dazugehörigen Grundstücke auf dem mein Unternehmen ansässig ist, möchte ich abermals Stellung beziehen. Meine Bedenken, Einwendungen, Belange und Anregungen mit dem Schreiben vom 25. April 2023 (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden zum Teil bis gar nicht berücksichtigt. Daher ist es mir ein besonderes Anliegen, weitere Anmerkungen zu der Planung darzulegen und meine Stellungnahme vom 25. April 2023 zu bekräftigen. Aus der Begründung (Seite 10) geht hervor, dass der Containerdienst, also das Abladen und Aufladen der Container, während der normalen Betriebszeiten (7:00 Uhr bis 16 Uhr) stattfindet. Wie richtig erwähnt, werden auf meinem Betriebsgelände auch Baumaterialien gelagert, der Winterdienst und Abschleppdienst gehören ebenso dazu. Vor allem beim Abschleppdienst möchte ich darauf hinweisen, dass dieser aufgrund der täglich 24-stündigen Bereitschaft übers gesamte	-------- - Die reguläre Betriebszeit findet in dem Zeitraum von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr statt. Auch ein Winter- und Abschleppdienst gehören zu dem angrenzenden Betriebshof. Der Winter- und Abschleppdienst wird auch außerhalb der o. g. Kernarbeitszeiten betrieben. Dies ist jedoch nicht regelmäßig der Fall, sondern eher in seltenen Fällen, auch wenn eine tägliche 24-stündige Bereitschaft über das gesamte Jahr hinweg besteht. So ist der Winterdienst beispielsweise witterungsbedingt in Betrieb und gehört nicht zu der regulären Arbeitszeit. Der Winterdienst beschränkt sich lediglich auf die Wintermonate, in denen natürlich auftretende Witterungsbedingungen auftreten. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, die nicht über das gesamt Jahr hinweg und zu jeder Zeit bestehen. Ein Verweis diesbezüglich wird in der Begründung unter Punkt 4.2 „Nutzung“ ergänzend aufgenommen.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Jahr zeitlich nicht begrenzt bzw. eingegrenzt werden kann. Die in der Begründung aufgeführten Betriebszeiten sind demnach nicht richtig und wurden zudem nicht mit mir abgesprochen oder erfragt. Die „normalen“ Betriebszeiten sind wegen der vielfältigen Tätigkeiten und Bereitschaften nicht zu garantieren. Daran schließt sich auch die Thematik des betrieblichen Lärms. Laut der Begründung bestehen „keine lärmtechnischen Gefährdungen für die geplanten Wohnbebauungen“ (Seite 10), das ist als direkt angrenzender Unternehmer auch nicht meine Absicht. Jedoch wurden hier keine nachweislichen Untersuchungen unternommen, um diese Aussage, seitens der Stadt, zu bekräftigen. Den künftigen Bauherren sollte klar sein, dass entsprechende Fahrzeuge, wie LKW, Radlader, Multicar uvm. entsprechenden Lärm verursachen. Da meines Wissens bisher keine Lärmschutzmaßnahmen getroffen wurden oder errichtet werden sollen, sind die künftigen Anwohner den Immissionen direkt ausgesetzt. Die Bauherren sollten daher nicht vor falschen Tatsachen gestellt werden und entsprechend informiert sein. Nach jetzigem Kenntnisstand wird auch weiterhin daran festgehalten, die Baustraße über die Stolper Straße und das Flurstück mit der Nummer 148/3 verlaufen zu lassen. Welches für mich nach wie vor unerklärlich ist. Es hat vielmehr den Anschein, als würden die privaten Interessen der Stadtvertreter und entsprechenden Bauausschussmitgliedern hier mehr gewichten als die wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte der Stadt Usedom selbst. Mit dem Henstedt-Ulzburg-Ring, der über die B 110 (Bäderstraße) und dem Pasker Weg erschlossen wird, erfolgt eine direkte Anbindung zum Baugebiet. Die genannten Straßen sind alle vorhanden und befestigt, sodass hier keine zusätzlichen Kosten für eine Baustraße und für die Fällung eines geschützten Baumes erfolgen muss. Hinzu kommt der schlechte Zustand der Stolper Straße und die unmittelbar an dem Flurstück 148/3 angrenzenden Bebauungen. Mit dem Bau und der Nutzung der Baustraße werden diese durch den (täglichen) Verkehr der bis zu 40 Tonnen schweren Baufahrzeuge erheblichen Belastungen ausgesetzt und die Bausubstanz beträchtlich gefährdet. Kommt es hier zu Schäden, können entsprechende Forderungen zum Schadensersatz geltend gemacht werden. Dies sollte sich der Stadt bewusst sein. Im Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung soll der Bau von 16 Wohnhäusern als Einzelbauten ermöglicht werden. Bereits mit dem seit 1996 rechtskräftigen Ursprungsplan ist hier Wohnbebauung vorgesehen, dies wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt. Nach nunmehr 28 Jahren stellt sich die Frage, welchen Bedarf an Wohnraum die Stadt Usedom tatsächlich noch hat, um weiterhin an der Planung aus 1996 festzuhalten. Auch mit dem Blick auf derzeitige inflationäre Entwicklung des Staates ist fraglich, ob hier mit einer zeitigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann. Das Baugewerbe ist derzeit mächtig gedämmt und die Preis- und Zinsentwicklung drastisch gestiegen, welches das Bauen, gerade für „junge Familien“, erschwert. Der Bodenrichtwert liegt hier bei 105 € pro m², allerdings verlangt die Stadt mehr als das doppelte für den Quadratmeter. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die Grundstücke bisher noch nicht veräußert werden konnten, wie es aus den Reihen der Stadtvertreter deutlich wird. Und mit der derzeitigen Entwicklung auch weiter in Frage zu stellen, ob hier ein zeitiger Verkauf der Grundstücke erfolgen wird damit die Stadt aus ihren Unkosten rauskommt. Eine Analyse der anfallenden Kosten gegenüber der eigentlichen Nutzung dieser Planänderung ist scheinbar nicht erfolgt. Es ist fraglich, ob sich die Vertreter der Stadt Usedom zuvor mit dem Kosten-Nutzen-Faktor dieser teuren Planung auseinandergesetzt haben. Mit Blick auf die Baustraße, die ebenfalls hohe	- Die Stadt Usedom sieht von der Ausweisung von Lärmschutzmaßnahmen ab. Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen dem vorhandenen Betriebshof und der geplanten Wohnnutzung ausgewiesen, um einen Lärm- und Sichtschutz zu schaffen. Abgesehen von dieser passiven Sicht- und Lärmschutzmaßnahme, werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen getroffen. Mit dem Wegfall der Schreddernutzung ist im Vergleich zum Zeitpunkt der Überprüfung/Messung eine erhebliche Lärmreduzierung zu verzeichnen. - Die Erschließung des Plangeltungsbereiches ist über den Henstedt-Ulzburg-Ring gegeben. Die Erschließung ist somit für die künftigen Bewohner des Wohngebietes gesichert. Aufgrund des aufkommenden Lärms und der Belastung für die Straße durch schwere Baufahrzeuge während der Bauphase, ist es durch die Stadt Usedom angedacht, den Geltungsbereich über das Flurstück 148/3, Flur 7 der Gemarkung Usedom für die Baufahrzeuge erschließen zu lassen. Dieses Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Usedom. Diese Erschließung dient jedoch lediglich für Baufahrzeuge und nicht als allgemeine Erschließungsstraße für die Anwohner und wird demzufolge auch nur temporären Charakter haben. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und den Anwohnern des Henstedt-Ulzburg-Ringes. Des Weiteren weist der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1996 das Flurstück 148/3, Flur 7 der Gemarkung Usedom, welches als Erschließung für die Baufahrzeuge vorgesehen ist, bereits Straßenverkehrsfläche aus. - Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1996 weist für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mehrgeschossigen Wohnungsbau aus. Dieser Trend ist in den letzten Jahren jedoch stark zurückgegangen. Es hat ein Wandel stattgefunden und der Bau von Einfamilienhäusern wurde attraktiver und gefragter. Die Stadt Usedom möchte diese Entwicklung begünstigen. Die Stadt Usedom verzeichnet über die letzten Jahre hinweg bis heute Anfragen für Einfamilienhausstandorte. Der Bedarf an Flächen für Einfamilienhausstandorte ist demnach gegeben. Diesem Bedarf möchte die Stadt Usedom nachkommen, da diese Flächen bereits im Ursprungsbebauungsplan als Wohnflächen ausgewiesen sind. Die Stadt Usedom hat keine weiteren Flächen zur Verfügung, um Einfamilienhausstandort ausweisen zu können. Des Weiteren möchte die Stadt dem Gebot, Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachkommen und zuerst innerstädtische Potenziale ausnutzen, bevor Flächen im Außenbereich für Wohnbebauungen in Anspruch genommen werden. - Bebauungspläne werden für einen Zeitraum von circa 10 bis 15 Jahren aufgestellt. Der Bebauungsplan deckt somit nicht nur den gegenwärtigen, sondern auch den zukünftigen Bedarf ab. Es wird somit auch Baurecht für die Zukunft geschaffen und die Stadt Usedom kann in den nächsten Jahren den Bedarf und Anfragen für Bauwillige decken.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
und unnötige Kosten verursachen wird, stellt sich mir weiter die Frage, in welchem Zeitraum hier die Baustraße errichtet bzw. erhalten bleiben soll? Wenn seit 28 Jahren nicht bebaut wurde, warum sollte es dann in den nächsten 28 Jahren anders sein? Sollte in unbestimmter Zeit der erste Bauherr mit dem Bau beginnen und die Baustraße entsprechend eingerichtet werden, wie lange besteht diese dann fort? Bis der letzte von 16 Bauherren sein Haus errichtet hat? Also auf unbestimmte Zeit oder für die nächsten 28 Jahre? Bisher wurde ein Teil der Fläche durch mich, seit einigen Jahren, gepachtet und bewirtschaftet. An einem Verkauf an mich, nach mehrfachen Angeboten (sowohl mündlich als auch schriftlich), war die Stadt nicht interessiert und hat entsprechend abgelehnt. Zumal die Fläche bisher auch nur durch mich genutzt wurde und keine Bebauungen in Aussicht waren/sind. Auch durch den Verkauf dieser Fläche, an mich als Unternehmer, wäre noch immer genügend Platz für Wohnbebauung. Mit entsprechenden Maßnahmen des Lärmschutzes, einer ordnungsgemäßen Absprache mit den Betroffenen und einer Kompromissbereitschaft auf allen Seiten, auch im Hinblick auf die Planänderung, ist ein friedliches Nebeneinander machbar und möglich. Allerdings ist hier ein Entgegenkommen seitens der Stadt mir gegenüber, als junger Unternehmer, leider nicht spürbar. Gegenüber dem Verein ‚Usedomer Traktoren und Schlepperfreunde‘ scheint die Stadt hier wohl kompromissfreudiger zu sein, wie sich an der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zeigt. Und wie sich an dem Grundstücksverkauf zugunsten des Vereines und die damit einhergehende Änderung des Planes, u. a. um die Weiterentwicklung des Vereins zu gewährleisten, deutlich wird. Wie oben erwähnt, wurden meine Anfrage hierzu nie wahrgenommen. Es ist mir völlig unverständlich, weshalb sich die Gemeinde mir gegenüber kompromisslos zeigt. Dabei sollten doch gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 8 BauGB alle Belange, sowohl öffentlich als auch privat, bei der Planung berücksichtigt und abgewogen werden. Meine Belange sind bisher immer unberücksichtigt geblieben. Dazu folgender Hintergrund: Mit dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 wurde der Bereich meines Firmengeländes, aus mir unbekannten Gründen, mit ‚allgemeinem Wohnen‘ (WA) überplant, trotz vorhandenen Gewerbes. Bereits in den DDR-Zeiten fand dort, auf den von mir 2014 käuflich erworbenen Grundstücken, gewerbliches Treiben statt. Auf Nachfragen, bzgl. der Überplanung, konnte die zuständige Verwaltung keine konkrete Information geben. Die Begründung des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, die hierzu eventuell Aufschluss geben kann, ist im zuständigen Amt scheinbar nicht auffindbar. Gemäß §§ 10 Abs. 3 Satz 2 und 10a Abs. 2 BauGB haben die Gemeinden und Städte, die Pläne sowie die Begründungen „zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten“ bzw. entsprechend Auskunft zu geben und diese sogar online zu veröffentlichen. Dies ist hier definitiv nicht gegeben und zu hinterfragen. Weiterhin ist fraglich, weshalb die Stadt an dem Plan, der bereits seit 28 Jahren besteht, festhält, obwohl die Realisierung der Ursprungsplanung nicht erfolgte, wie einst vorgesehen. Denn auf meinen Grundstücken findet man nach wie vor Gewerbe und auf dem Geltungsbereich der vorliegenden 8. Änderung befindet sich noch immer keine Wohnbebauung. Die Entwicklung der Flächen zeigt demnach eine andere, als einst von der Stadt überplant und erwartet. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der tatsächliche Bestand und die tatsächliche Entwicklung hier unberücksichtigt bleibt bzw. nicht angepasst wird, trotz mehrfacher Nachfrage,	- Der Stadt Usedom liegen bereits mehrere Anfragen für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vor. Der Bedarf nach Einfamilienhausstandorten in der Stadt Usedom ist somit gegeben. Zu welchen preislichen Konditionen die Stadt Usedom die geplanten Baugrundstücke veräußern möchte, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und obliegt der Stadt Usedom selbst. - Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen circa 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Immer wieder erhält die Stadt Usedom Anfragen bzgl. verfügbarer Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Um diesen Bedarf decken zu können und gleichzeitig zukünftige Reserveflächen zu schaffen, wird die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgenommen. Die in Rede stehende Fläche befindet sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Stadt Usedom ist es daher wichtig, innerstädtische Potenziale zu nutzen, die hier eindeutig vorhanden sind. Eine Ausweitung in den Außenbereich, zur Schaffung von Wohnraum, soll nicht vorgenommen werden, zumal sich die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches im Eigentum der Stadt Usedom befinden. - Die Entscheidung, ob und an wen die Flächen im Plangeltungsbereich verkauft werden, obliegt der Stadt Usedom und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Stadt möchte diese Flächen Bauwilligen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen, um so den Bedarf an Wohnraum zu decken und künftige Reserveflächen zu schaffen. - Die Stadt Usedom möchte mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Baugrundstücke für Bauwillige schaffen, sowohl für den derzeitigen als auch für den zukünftigen Bedarf. Es liegen bereits Anfragen von Bauinteressenten für die in Rede stehende Fläche vor und gleichzeitig sollen auch Reserveflächen entstehen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Usedom zielen auf Wohnbebauung ab, siehe auch die Ausweisung in dem Flächennutzungsplan und dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1. Die Ausweitung von Gewerbeflächen gehört nicht zu den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die Entscheidung über einen Verkauf von Flächen, obliegt alleine den Stadtvertretern und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. - Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. - Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 sah für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mehrgeschossigen Wohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen vor. Dieser Trend ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, stattdessen wurde die Errichtung von Einfamilienhäusern attraktiver und gefragter. Die Stadt Usedom möchte dieser städtebaulichen Entwicklung begegnen und Einfamilienhausstandorte ausweisen, um auch den Zuzug von Familien zu begünstigen und die Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Des Weiteren wollte und will die Stadt Usedom den vorhandenen Betrieb nicht weiterentwickeln, um die bereits vorhandene und zukünftig geplante Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. - Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Für eine Sicherung des tatsächlichen Bestandes, weiterer Entwicklungsmöglichkeiten sowie Um- und Ausbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, ein separates Bauleitplanverfahren durchzuführen.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
wie bereits oben erwähnt. Und mir somit Entwicklungsmöglichkeiten sowie Um- und Ausbaumaßnahmen verwehrt bleiben. Dies spiegelt sich leider auch an anderer Stelle wider. Mit Entstehung der Baustraße muss ein großer Baum an der Stolper Straße gefällt werden. Andernfalls ist es für die Baufahrzeuge nicht möglich auf die Baustraße und damit zu den Baugrundstücken zu gelangen. Dies widerspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1996, laut diesem, sollen die bestehenden Bäume an der Stolper Straße erhalten bleiben. Dies wird in der Begründung (Seite 18) und in den Festsetzungen des Planes der vorliegenden 8. Änderung nochmals verdeutlicht. Allerdings mit dem Zusatz, dass, falls es doch zur Fällung kommt, diese „durch Ersatzpflanzungen derselben Art zu ersetzen“ sind. Auf Nachfrage meinerseits, sagte man mir schlichtweg, dass eine Fällung nicht gestattet ist. Die Zufahrt auf mein Grundstück, seitens der Stolper Straße, wäre mit der Fällung eines Baumes wesentlich einfacher und würde mehrfaches rangieren der LKWs oder anderer größerer Fahrzeuge um einiges erleichtern und ein zeitweises Blockieren der Stolper Straße vermeiden. Wie sich zeigt, zeigt sich die Stadt hier ebenfalls nicht offen, hilfs- oder kompromissbereit. Natürlich mit Ausnahme der eigenen Vorhaben. Allerdings möchte ich hier folgende Anmerkung machen. Der zu fällende Baum an der Stolper Straße bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 18 NatSchAG M-V und muss fachlich begründet sein. Eine Genehmigung wird u. a. dann erteilt, wenn gemäß § 15 Abs. 5 BNatSchG „die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden […] und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.“, weiter zu beachten ist hier der § 15 Abs. 1 BNatSchG der besagt, dass „der Verursacher eines Eingriffs“ verpflichtet ist, „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“. Um diesen Eingriff in die Natur zu vermeiden, sollte die Stadt demnach alle Alternativen für die geplante Baustraße prüfen. Daher ist an dieser Stelle und im späteren Verlauf der Erschließungsplanung der Henstedt-Ulzburg-Ring als **befestigte und vorhandene Straße** als Alternative zu betrachten und gerecht abzuwägen. Die Straße ist zum einen vorhanden und zum anderen müssen hier keine Baumfällungen stattfinden und der Eingriff in die Natur wird ebenso vermieden. Wie oben bereits erwähnt, hat es hier vielmehr den Anschein als würden die privaten Interessen der Entscheidungsträger unserer Stadt mehr gewichten als die Belange der Stadt selbst. Da die ein oder andere Person selbst im Henstedt-Ulzburg-Ring wohnhaft ist, ist hier zu vermuten, dass nach eigenem Wohle entschieden wurde und eine gewisse Befangenheit der betroffenen Personen unberücksichtigt blieb. Als junger Unternehmer und Betroffener des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hein“ der Stadt Usedom möchte ich der vorgesehenen 8. Änderung des Planes nicht im Wege stehen, sondern lediglich meine Bedenken, Anregungen, Sorgen und Belange zum Ausdruck bringen, welches mir gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusteht. Ich erhoffe mir ein friedliches Nebeneinander mit den künftigen Bauherren und eine gewisse Akzeptanz und Verständnis gegenüber meiner seit Jahren bestehenden Betriebsstätte, vor allem auch seitens der Stadt.	- Die Angaben aus der nebenstehenden Stellungnahme sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Plangeltungsbereich wird durch den Henstedt-Ulzburg-Ring erschlossen. Die Erschließung ist somit für künftige Bewohner des Wohngebietes gesichert. Um die Anwohner und die Straße während der Bauphase vor temporärem Lärm und der Belastung für die Straße durch schwere Baufahrzeuge während der Bau-phase zu schützen, ist es angedacht, die Erschließung für Baufahrzeuge über das Flurstück 148/3 der Flur 7, Gemarkung Usedom vorzunehmen. Diese Erschließung dient jedoch lediglich für Baufahrzeuge und nicht als allgemeine Erschließungsstraße für die Anwohner und wird demzufolge nur temporären Charakter haben. Dies dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung und den Anwohnern des Hensted-Ulzburg-Ringes. Die Erschließung für die zukünftigen Anwohner soll weiterhin über den Henstedt-Ulzburg-Ring erfolgen. Das o. g. Flurstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Usedom. Die zukünftige Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei der objektkonkreten Planung unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, auch mögliche Alternativen werden im Zuge dessen geprüft. Des Weiteren ist das Flurstück 148/3 im Ursprungsbebauungsplan von 1996 bereits als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. - Die geltenden Rechtsbestimmungen werden beachtet und eingehalten.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Des Weiteren möchte ich zu bedenken geben, dass sich in der Planung nicht ausreichend mit dem Untergrund, dem Schutzgut Boden, auf dem die Wohnbebauung entstehen soll, auseinandergesetzt wurde. Da ich ein Teil der Fläche seit Jahren pachte und nutze, gebe ich zu bedenken, dass der grundlose Untergrund nicht optimal geeignet ist, für Bebauungen und die künftigen Bauherren noch vor einigen Hürden gestellt werden, sobald die Baugrunduntersuchungen abschließend erfolgen. Dabei ist es an der Planung, diese Hürden im Vorfeld zu klären, damit die Bauherren nicht vor falschen Tatsachen gestellt werden. Wurden hier bereits entsprechende Untersuchungen zum Untergrund vorgenommen, dann sollte dies auch aus der Planung hervorgehen. Die unmittelbare Nähe zum Moor sollte nicht unbeachtet bleiben.	- Ein geotechnischer Bericht bzw. ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der objektkonkreten Planung erstellt.			
Da meine Anmerkungen und Anregungen zu den Planungsunterlagen mit der Stellungnahme vom 25. April 2023 zum Teil unberücksichtigt blieben, möchte ich abermals abschließend einige planungsrechtliche Bedenken hervorheben:				
Die erneute Bekanntmachung und Wiederholung der Beteiligung wurde der Anstoßwirkung zum Teil gerecht. Allerdings bleiben die Planunterlagen unverändert und sind hinsichtlich ihrer Anstoßwirkung weiterhin in Frage zu stellen. Dies zeigt sich an den unübersichtlichen Satzungsentwurf wieder, der mit Hinweisen übersät ist, die eins zu eins aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange übernommen wurden; in denen Festsetzungen getroffen werden, die sich u. a. widersprechen oder nicht rechtseindeutig und rechtssicher formuliert sind und in der Begründung nicht erläutert und begründet werden, sondern mit gleichem Wortlaut übernommen werden. Meine Anregungen vom 25. April 2023 wurden zwar zum Teil berücksichtigt und umgesetzt, aber die Funktion der Begründung und des Bebauungsplanes/ der Satzung (mit der Planzeichnung und dem Textteil) wurde hier wohl noch immer nicht verstanden. Die „wesentliche Funktion der Begründung […]“ besteht darin, „[…] die im Bebauungsplan getroffenen Entscheidungen zu rechtfertigen“, dies sollte sich auf die im „[..] **Bebauungsplan prägenden Festsetzungen, seine Grundgedanken und Leitziele, beschränken**“ (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 123). In der vorliegenden Begründung werden die Festsetzungen meist mit selbem Wortlaut übernommen und nicht begründet, erläutert oder gerechtfertigt. Dabei wird in § 9 Abs. 1 deutlich „[…], dass Festsetzungen nur aus **städtebaulichen Gründen** erfolgen können“ (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 4a). Diese Gründe sind in der Begründung wiederzugeben (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 126). Aus den vorliegenden Unterlagen kommt das nicht zur Geltung. Der Zweck einer Begründung, nämlich die Planung und die damit einhergehenden Festsetzungen zu **begründen**, also nachvollziehbar zu machen, wird hier nicht wirklich umgesetzt. Es lässt die Begründung fast überflüssig erscheinen.	- Die Planzeichnung wurde überarbeitet. Die Hinweise und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingekürzt. Die wichtigen Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden jedoch weiterhin auf der Planzeichnung abgebildet, da diese als wichtige Informationen zum Plangeltungsbereich für die Bürgerinnen und Bürger dienen, da sie relevant und von Bedeutung sind. - Die Begründung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme geprüft.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Das Mischgebiet M3, welches für die Traktorenwelt auch als solches erhalten bleibt, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als „Wohnflächen“ gemäß § 1 BauNVO dargestellt. (Allein die Bezeichnung auf dem FNP ist falsch, denn gemäß § 1 BauNVO heißt es „Wohn**bau**flächen“.) Aus der Begründung (Seite 7) geht hervor, dass die Anpassung mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Hier stellt sich die Frage, wenn der Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 hier bereits Mischgebiet vorgesehen hat, warum wurde dies nicht bereits 2006 bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Demnach wurde	- Das ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Einwände zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes hätten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geäußert werden können. - In der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden unter Punkt 2.3 „Flächennutzungsplan“ Aussagen dazu getroffen. Die Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Usedom ist nur sehr geringfügig nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Im nächsten Änderungsverfahren wird der Teilbereich eingearbeitet. Diese Aussagen können ebenfalls den Stellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauplanung vom 30.03.2023 und vom 12.02.2024 entnommen werden.			
hier bereits das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Da es sich bei der 8. Änderung nicht um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist fraglich, aus welchen Gründen kein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Die Planung verstößt demnach weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.	- Die Festsetzung 2.1 wurde ersatzlos gestrichen, sodass kein Widerspruch mit der Festsetzung 3.4 besteht.			
Zu den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes ist Folgendes anzumerken: **Die Festsetzungen 2.1 und 3.4 stehen im Widerspruch**. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind „Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14“ in die GRZ einzurechnen. Demnach kann die Überschreitung der GRZ nicht erst „nicht zulässig“ und im weiteren Verlauf der Festsetzungen wieder „zulässig“ sein. Die Überschreitung der GRZ darf sogar um 50 % erfolgen, wenn nichts anderes festgesetzt ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO). **Eine Anpassung der Planung sollte hier dringend vorgenommen werden.** Zumal die Begründung dazu auch keinen Aufschluss gibt. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass unter Punkt 4 der Festsetzungen der Begriff „Carport“ fällt, dieser findet sich zum einen im BauGB nicht wieder und zum anderen findet er sich in der Festsetzung 3.4 nicht wieder, sodass eine Überschreitung der GRZ mit dem Bau eines Carports somit nicht geregelt ist, aufgrund des oben aufgeführten Widerspruchs.	- In der Festsetzung 3.4 wurde der Begriff „Carport“ ergänzend aufgenommen.			
Einige Festsetzungen, die bereits mit der Planzeichnung einhergehen, wie die Bauweise („offene Bauweise“ und „nur Einzelhäuser zulässig“) oder die Zahl der Vollgeschosse wird in den textlichen Festsetzungen wiederholt, obwohl sie bereits in der Planzeichnung festgesetzt sind. Die textliche Festsetzung wäre hier somit obsolet. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen hinreichend bestimmt sein müssen, so dass im Sinne der Rechtssicherheit und -klarheit unmissverständlich erkennbar ist, was in der vorliegenden Planung geregelt wird (vgl. Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr; § 9, Rn. 2). Bei der Betrachtung der Festsetzungen unter Punkt 6 bis 8 werden hier umfangreiche Maßnahmen beschrieben, die nicht als Festsetzungen zu verstehen sind, da sie zum Teil keine unmittelbare Wirkung auf die Planung selbst haben, sondern eher als Hinweise werten. Die Belange der einzelnen Träger öffentlicher Belange haben auf der Satzung eines Bauleitplanes nichts zu suchen, schon gar nicht, wenn sie mit selbem Wortlaut wiedergegeben werden. Dies zielt noch einmal auf die Anstoßwirkung der Planung ab, die hier absolut nicht gegeben ist. Der an der Planung interessierte Bürger wird schon mit einem Blick auf die Satzung, aufgrund des umfangreichen Text-Teils, abgeschreckt. Dies ist nicht im Sinne eines Bauleitplanes. Mit freundlichen Grüßen	- Die Festsetzungen zur offenen Bauweise wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Da diese Festsetzung weiterhin Bestand hat, wurde sie nicht aus den textlichen Festsetzungen gestrichen. Die Festsetzungen zur den Einzelhäusern und der Zahl der Vollgeschosse wurden erläuternd für die Leser und Leserinnen der Planzeichnung aufgenommen, um diese für interessierte Bürger und Bürgerinnen verständlich zu machen. - Die unter den Punkten 6 bis 8 getroffenen Maßnahmen werden weiterhin in den Festsetzungen und auf der Planzeichnung abgesetzt, da es sich hierbei um wichtige Informationen für die Bürgerinnen und Bürger handelt. Es ist verpflichtend, den Umgang mit den Eingriffsfolgen (Eingriffe in Natur und Landschaft) darzustellen. - Die Hinweise und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingekürzt. Die wichtigen Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden jedoch weiterhin auf der Planzeichnung abgebildet, da diese als wichtige Informationen zum Plangeltungsbereich für die Bürgerinnen und Bürger dienen und daher relevant und von Bedeutung sind.			

1.0 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Datum der Stellungnahme	Hinweise/ Bedenken/ Anregungen		berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
			ja	nein			
1	Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ Am Erlengrund 1 D 17449 Mölschow	01.02.2024	X		X		
2	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18 18439 Stralsund	09.02.2024	X		X		
3	Landkreis Vorpommern-Greifswald Leipziger Allee 26 17464 Greifswald	12.02.2024	X		X		
3.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald Leipziger Allee 26 17464 Greifswald	13.02.2024		X			
4	Straßenbauamt Neustrelitz Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz	15.02.2024	X		X		
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Kastanienallee 13 17373 Ueckermünde	27.02.2024		X			
6	Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom Zum Achterwasser 6 17459 Seebad Ückeritz	13.03.2024	X		X		

Stellungnahme Nr. 1	Abwägung	ja	nein	Enth.
WASSER- UND BODENVERBAND **INSEL USEDOM-PEENESTROM** - Körperschaft des öffentlichen Rechts - Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow Amt Usedom Süd Markt 7 17406 Usedom Tel. 038377/40578 Fax: 038377/40579 Bearbeiter: **Frau Loist** E-Mail: **loist@wbv-mv.de** *P. Thore <p.thore@amtusedom.de>* Ihr Zeichen / Ihre Anfrage vom 30.01.2024 / Datum **01.02.2024** **Erneute eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Entwurf der 8. Änd. BP Nr. 1 - Stadt Usedom** Sehr geehrte Frau Thore, Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 24.03.2023, zum Vorentwurf der 8. Aend. B-Plan Nr 1-Siedlung am Hain, behält weiter seine Gültigkeit. Mit freundlichem Gruß Christiane Loist Geschäftsführerin bitte wenden: • Lageplan **Verbandsvorsteher:** Detlef Wenzel **Geschäftsführerin:** Christiane Loist **Anschrift:** Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom, Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow **Kontakt:** Tel. 38377/40578, Fax 38377/40579, Mail: wbv-moelschow@wbv-mv.de, www.wbv-usedom-peenestrom.de Seite 1 von 2	- Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 24.03.2023 wird berücksichtigt, siehe Abwägung Stellungnahme Nr. 1.1.			

Stellungnahme Nr. 1.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
WASSER- UND BODENVERBAND **INSEL USEDOM-PEENESTROM** - Körperschaft des öffentlichen Rechts - Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ Am Erlengrund 1 D, 17449 Mölschow Amt Usedom Süd Markt 7 17406 Usedom Tel. 038377/40578 Fax: 038377/40579 Bearbeiter: **Frau Loist** E-Mail: **loist@wbv-mv.de** *P. Thore <p.thore@amtusedom.de>* Ihr Zeichen Ihre Anfrage vom 03.03.202 Datum **24.03.2023** **Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom** Sehr geehrte Frau Thore, die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden nicht direkt berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestellten Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind. Nach Auswertung der aktuellen Luftbilder befindet sich im Bereich des Flurstückes 133498-007-00070/004.00 vermutlich ein alter Graben mit Vorflut zum Usedomer See. Dieser Graben ist bisher noch nicht im Anlagenbestand des WBV Insel Usedom – Peenestrom. Der WBV besitzt keine Bestandsunterlagen zum Graben und kann daher keine verbindlichen Aussagen zum Graben machen. Sollte dieser Graben für die Stadt Usedom an Bedeutung gewinnen und in den Anlagenbestand überführt werden, bitte ich um entsprechende Rückinformation. Bei einem Ortstermin müssen dann zunächst alle erforderlichen Schritte abgestimmt werden. Mit Aufnahme in den Anlagenbestand würde eine Erstinstandsetzung des Grabenprofiles und Schaffung einer Trasse zur Gewässerunterhaltung erforderlich (evtl. auch Holzungen). Bei einem Gewässer zweiter Ordnung sind für den B-Planbereich die entsprechenden Gesetze zu beachten. Die sich daraus für die Grundstückseigentümer resultierenden Nutzungseinschränkungen, Auflagen und Duldungspflichten sollten beachtet werden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Christiane Loist Geschäftsführerin bitte wenden: • Lageplan **Verbandsvorsteher:** Detlef Wenzel **Geschäftsführerin:** Christiane Loist **Anschrift:** Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom Am Erlengrund 1 D 17449 Mölschow **Kontakt:** Tel. 38377/40578 Fax 38377/40579 Mail: wbv-moelschow@wbv-mv.de www.wbv-usedom-peenestrom.de Seite 1 von 2	-------- - Der Graben wird in den Anlagenbestand des WBV überführt. Im Rahmen eines Vororttermins am 14.03.2024 mit Frau Loist vom Wasser- und Bodenverband, Frau Hering vom Amt Usedom-Süd als Bauamtsleiterin, Herrn Hagemann als Bürgermeister und Herrn Espig als Stadtvertreter der Stadt Usedom wurden die zunächst erforderlichen Schritte abgestimmt (siehe Anlage 1 der Abwägung).			

Stellungnahme Nr. 2	Abwägung	ja	nein	Enth.
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern StALU Vorpommern Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund, Badenstraße 18, 18439 Stralsund Amt Usedom Süd Fachdienst Bau Markt 7 17106 Usedom LVB / AV / BM / EB FB I / Amt Usedom-Süd / zK FB II / 15. Feb. 2024 / zwV FD 30 / EINGANG / RS FD 60 / zdA / x 60.17h Telefon: 0385 / 588 68 - 132 E-Mail: b.malchow@staluvp.mv-regierung.de Bearbeitet von: Birgit Malchow Aktenzeichen: **StALUVP12/5122/VG/139-2/22** (bitte bei Schriftverkehr angeben) Stralsund, 09.02.2024 **Geänderter Entwurf für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ der Stadt Usedom** Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben. Die Prüfung ergab, dass die Belange meiner Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** durch die vorliegende Planung nicht berührt werden. Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. In einer Entfernung von ca. 650 m in nordöstlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich die Schießanlage der Schützengilde Usedom von 1830 e.V.. Die genehmigten Schießzeiten erstrecken sich auf die Wochentage Montag bis Samstag. Für das Plangebiet liegen keine genauen schalltechnischen Beurteilungen vor. Auf Grund der Entfernung zur Anlage ist jedoch zunächst von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auszugehen. Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Lärm nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen kommen kann. Ich empfehle einen Hinweis auf die Schießanlage und mögliche Immissionen in der Begründung mit aufzunehmen. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Abfallrechts** bestehen keine Hinweise. Mit freundlichen Grüßen Matthias Wolters Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz. **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Badenstraße 18, 18439 Stralsund **Postanschrift:** Postfach 2541, 18412 Stralsund Telefon: 0385 / 588 68 - 000 Telefax: 0385 / 588 68 - 800 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de Webseite: www.stalu-vorpommern.de	-------- - Die gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Sie sind bereits in den Festsetzungen durch Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 13 „Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt“ enthalten. --------			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Landkreis Vorpommern-Greifswald **Der Landrat** Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32 Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom OT Usedom Markt 07 17406 Usedom LVB AV BM EB FB I Amt Usedom-Süd zK FB II 19. Feb. 2024 zwV FD 30 EINGANG FD 50 zdA Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26** **17389 Anklam** Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung Auskunft erteilt: Herr Streich Zimmer: 245 Telefon: 03834 8760-3142 Telefax: 03834 8760-93142 E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald - Zentrale Poststelle - Sprechzeiten Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung Aktenzeichen: **00267-24-46** Datum: 12.02.2024 Grundstück: **Usedom, OT Usedom, ~** Lagedaten: Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstücke 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68, 69 Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB; HAz. 754-2023 **Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB** **hier: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom** Sehr geehrte Damen und Herren, Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen: - Anschreiben Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom vom 30.01.2024 (Eingangsdatum 30.01.2024) - Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 von November 2023 - Entwurf der Begründung mit Umweltbericht von November 2023 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.11.2022 Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachbehörden des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner: **1. Gesundheitsamt** **1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst** Die fachliche Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. **2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz** **2.1. SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung** 2.1.1. Team Bauordnung Die fachliche Stellungnahme des Teams Bauordnung wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. **Landkreis Vorpommern-Greifswald** **Hausanschrift** Feldstraße 85 a, 17489 Greifswald **Postanschrift** Postfach 11 32, 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000 Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de **Bankverbindungen** Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW **Gläubiger-Identifikationsnummer** DE11ZZZ00000202986	- Eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegt nicht vor. - Eine Stellungnahme des Teams Bauordnung liegt nicht vor.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 2 12.02.2024 00267-24-46 2.1.2. Team Bauplanung *Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142* Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten: 1. Die Stadt Usedom verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan(FNP). Der Geltungsbereich der 8. Änderung des B- Plans Nr. 1 wurde im FNP als Wohn(bau)fläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördlich gelegene kleinere Teilbereich des Geltungsbereichs der 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird als Mischgebiet festgesetzt. Der restliche Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist nur sehr geringfügig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Änderung des FNP ist kein separates Änderungsverfahren erforderlich. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bedarf keiner Genehmigung. 2. Es ist darauf zu achten, dass alle in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen zwingend gut lesbar dargestellt werden (wie bspw. die Katasterbezeichnungen). 3. Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 liegt eine Teilfläche des blauen Bodendenkmals, Gemarkung Usedom., Fundplatz 68 (s. auch die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz). Die Planzeichnung sowie die Planzeichenerklärung ist mit dem entsprechenden Planzeichen der Anlage zur PlanZV nachrichtlich () 9 Abs. 6 BauGB) zu übernehmen. 4. Die textliche Festsetzung I.1.2: Die Nutzung der Gebäude als Zweitwohnsitz ist unzulässig – ist inhaltlich zu überdenken oder, weil eine solche Regelung sich nicht aus dem § 9 BauGB ergibt, ersatzlos zu streichen. 5. Die textliche Festsetzung I.1.2: Die Nutzung der Gebäude als Zweitwohnsitz ist unzulässig – ist inhaltlich zu überdenken oder, weil eine solche Regelung sich nicht aus dem § 9 BauGB ergibt, ersatzlos zu streichen. 6. Der erste Satz des 15. Verfahrensvermerks ist auf seine inhaltliche Richtigkeit (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu prüfen. 7. Die Inhalte des Abschnittes 2.3 der Begründung sind auf inhaltliche Richtigkeit zu prüfen. Die 8. Änderung des Bebauungsplans gilt als aus den wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung. 8. Die Gebietsverträglichkeit zwischen der festgesetzten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung in der näheren Umgebung (Schutz vor Lärmimmissionen) ist nachzuweisen (s. auch die fachliche Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde).	-------- -------- - Zu 1.) Die gegebenen Hinweise sind bereits teilweise in der Begründung unter Punkt 2.3 „Flächennutzungsplan“ enthalten. Die Begründung wird unter Punkt 2.3 „Flächennutzungsplan an die nebenstehenden Stellungnahme angepasst, - Zu 2.) Alle in der Planzeichnung aufgeführten Planzeichen werden gut lesbar dargestellt. - Zu 3.) Die Teilfläche des blauen Bodendenkmals, Gemarkung Usedom, Fundplatz 68 wird in der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung mit dem entsprechenden Planzeichen der Anlage zur PlanZV nachrichtlich übernommen. - Zu 4.) Die textliche Festsetzung I.1.2 „Die Nutzung der Gebäude als Zweitwohnsitz ist unzulässig“ wird ersatzlos gestrichen. - Zu 5.) - Zu 6.) Der erste Satz des Verfahrensvermerks wird auf seine inhaltliche Richtigkeit geprüft und angepasst. - Zu 7.) Die Inhalte des Abschnittes 2.3 der Begründung werden auf inhaltliche Richtigkeit überprüft und angepasst. - Zu 8.) Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz empfiehlt die Errichtung eines Erdwalls zwischen Betriebshof des Containerdienstes und des geplanten Wohngebietes. Da es sich hierbei um eine Empfehlung der Immissionsschutzbehörde handelt und die Entscheidung letztendlich der Stadt Usedom obliegt, sieht die Stadt Usedom von der Errichtung eines Erdwalls ab. Es ist eine erhebliche Verkleinerung des angrenzenden Betriebshofes geplant. Dazu gehört die Beräumung der ausgewiesenen Baufelder des Wohngebietes, welche bis vor kurzem noch durch den Betriebshof genutzt wurden sowie der Wegfall der Schreddernutzung als wesentliche und ausschlaggebende Lärmquelle. Durch die Verkleinerung des in Rede stehenden Betriebshofes und den Wegfall der Schreddernutzung besteht kein Konfliktpotenzial. Durch die Verkleinerung des in Rede stehenden Betriebshofes und den Wegfall der Schreddernutzung besteht kein Konfliktpotenzial mehr zwischen dem Betriebshof und der geplanten Wohnnutzung.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
9. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.	- Zu 9.) Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Naturschutz stimmt dem Vorhaben unter Auflagen zu. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben unter Beachtung der Auflagen mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen vereinbar ist. Die Immissionsschutzbehörde wurde beteiligt. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz empfiehlt die Errichtung eines Erdwalls zwischen Betriebshof des Containerdienstes und des geplanten Wohngebietes. Da es sich hierbei um eine Empfehlung der Immissionsschutzbehörde handelt und die Entscheidung letztendlich der Stadt Usedom obliegt, sieht die Stadt Usedom von der Errichtung eines Erdwalls ab. Es ist eine erhebliche Verkleinerung des angrenzenden Betriebshofes geplant. Dazu gehört die Beräumung der ausgewiesenen Baufelder des Wohngebietes, welche bis vor kurzem noch durch den Betriebshof genutzt wurden sowie der Wegfall der Schreddernutzung als wesentliche und ausschlaggebende Lärmquelle. Durch die Verkleinerung des in Rede stehenden Betriebshofes und den Wegfall der Schreddernutzung besteht kein Konfliktpotenzial. Durch die Verkleinerung des in Rede stehenden Betriebshofes und den Wegfall der Schreddernutzung besteht kein Konfliktpotenzial mehr zwischen dem Betriebshof und der geplanten Wohnnutzung.			
2.2. SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalschutz 2.2.1. Team Denkmalschutz *Bearbeiter: Herr Falmer M.A.; Tel.: 03834 8760 3145* **Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde** **1. Baudenkmalschutz** Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt.	---			

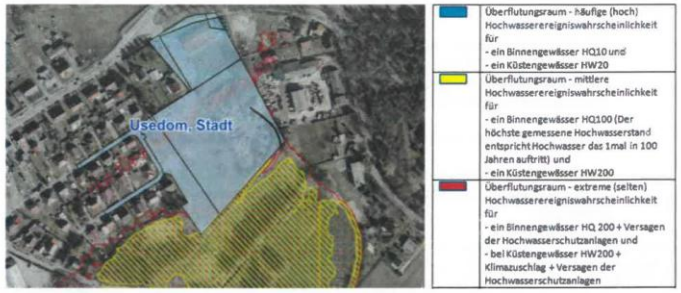
Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 3 12.02.2024 00267-24-46 **2. Bodendenkmalschutz** Im Bereich des Vorhabens befindet sich das blau gekennzeichnete Bodendenkmal, Gemarkung Usedom, Fundplatz 68 (sh. anliegende Kartierung). 	- Der gegebene Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in den Festsetzungen unter Text (Teil B), III Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB) und in die Begründung unter Punkt 5.7 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ aufgenommen. Zusätzlich wird das Bodendenkmal in die Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 4 12.02.2024 00267-24-46 Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen in das Bodendenkmal. Eingriffe in Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern genehmigungspflichtig. Vor Ausführung der Maßnahmen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen. (Antragsunterlagen unter Verwendung des Antragsformulars bitte 2fach einreichen). https://www.kreis-vg.de/media/custom/2164_3431_1.PDF?1540358906 .	- Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden in die Festsetzungen unter Text (Teil B), III Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB) und in die Begründung unter Punkt 5.7 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ aufgenommen.			
3. Hinweise: Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist. Anschrift: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Domhof 4-5, 19055 Schwerin	- Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurde mit Schreiben vom 03.02.2023 zu den Entwurfsunterlagen beteiligt. Eine Stellungnahme liegt nicht vor.			
2.3. SG Naturschutz *Bearbeiterin: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214* Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald** gibt zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme: Zur umfassenden Beurteilung der von der Stadt Usedom eingereichten Planung über die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Dies ist in der vorliegenden Unterlage erfolgt.				
Der Umweltbericht wird für die Belange von der unteren Naturschutzbehörde zu betrachtenden Schutzgüter bestätigt.	--------			
Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG MV				
Die Ausnahmegenehmigung ist mit Datum vom 23.11.2023 erteilt worden.	--------			
Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot				
Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 2018 erfolgen.				
Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt.	--------			
Es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen. Das vorgeschlagene Okokonto ist geeignet den Eingriff auszugleichen.	--------			
Für die zu erbringenden Kompensationsflächenäquivalente ist das Abbuchungsprotokoll vor Planreife nach § 33 BauGB nachzuweisen.	- Das Abbuchungsprotokoll wird vor Planreife nach § 33 BauGB nachgewiesen.			
Bei Nachweis einer Reservierungsbestätigung die meist nur befristet erfolgt, ist in der Zuordnungsfestsetzung im Textteil B und dem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger	- Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ökopunkte werden vor der Planreife nach § 33 BauGB abgebucht. Eine Reservierung der Ökopunkte ist somit nicht mehr erforderlich.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 5 12.02.2024 00267-24-46 festzuschreiben, dass die Kompensationsflächenäquivalente zu erbringen sind und gegebenfalls der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist. Das Geld ist vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB zu hinterlegen. Die Sicherung der KFÄ ist Grundvoraussetzung für die erteilte der Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz.	- Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			
Bisher wurde bei der unteren Naturschutzbehörde keine Reservierungsbestätigung angefordert.	- Die Ökopunkte werden vor der Planreife nach § 33 BauGB abgebucht. Eine Reservierung der Ökopunkte ist somit nicht mehr erforderlich.			
Belange des speziellen Artenschutzes und Festsetzungen im Kartenteil A und Textteil B der Satzung.	--------			
Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird grundsätzlich bestätigt. Die ausgewiesenen CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn funktionsfähig sein.	- Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.			
Bitte beachten Sie, dass für die Sicherstellung der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen Gelder für mindestens 25 Jahre einbestellt werden müssen.	- Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.			
Die Umsetzung und Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.	- Die Umsetzung und die Fertigstellung werden der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitgeteilt.			
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind nicht abwägbar.	- Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.			
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				
Unter Beachtung der bereits in den Planungsunterlagen enthaltenen abfallrechtlichen Belange sind folgende Hinweise aufzunehmen:				
Die neue 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.	- Die gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Sie sind in den Festsetzungen unter Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 1 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft“ vorhanden.			
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.	- Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden in die Festsetzungen unter Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 1 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft“ aufgenommen.			
Untere Bodenschutzbehörde				
Unter Beachtung der bereits in den Planungsunterlagen enthaltenen bodenschutzrechtlichen Belange sind folgende Hinweise zu beachten:				
Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.	- Die gegebenen Hinweise werden berücksichtigt. Sie werden in die Festsetzungen unter Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 2 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz“ aufgenommen.			
Mit der Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, welche am 1.8.2023 in Kraft getreten ist, sind jetzt die Anforderungen der §§ 6 – 8 für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden zu beachten.				

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 6 12.02.2024 00267-24-46 Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. 3.1.2. SB Immissionsschutz *Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238* Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird das unmittelbare Nebeneinander von geplanten Wohnnutzungen und vorhandenen Gewerbenutzungen im o.g. B-Plan-Gebiet weiterhin als bedenklich eingeschätzt. Die Baufelder des Änderungsbereiches des o.g. B-Plans (insb. „WA 4“) grenzen direkt an den Betriebshof eines Containerdienstes. Dieser befindet sich wiederum selbst auf festgesetzten WA-Flächen. Die Betriebsabläufe (insb. hinsichtlich Lärm- und Staubemissionsquellen) sind nicht konkret bekannt, jedoch ist hierdurch ein erhebliches Störpotential für naheliegende Wohnnutzungen vorhanden. Gemäß Abschnitt 4.2 der Begründung (Nutzung) zur o.g. B-Plan-Änderung ist eine erhebliche Verkleinerung des Betriebshofes durch die Beräumung der entsprechenden WA-Baufelder sowie der Wegfall der Schreddernutzung als wesentliche Lärmquelle geplant. Aus lärmtechnischer Sicht würde dies eine erhebliche Verringerung des künftigen Konfliktpotentials bedeuten. Durch eventuelle Betriebsveränderungen dürfen sich jedoch keine erheblichen Verschlechterungen für die vorhandenen Wohnnutzungen ergeben. Dies sollte mit dem Betreiber des Containerdienstes abgeglichen werden. Zur weiteren Verbesserung der künftigen Immissionssituation sollte ebenfalls die Errichtung eines Erdwalls zwischen Betriebshof und Wohnbebauung (z.B. auf festgesetzten Anpflanzungsflächen) als aktive Schallschutzmaßnahme geprüft werden. Sollten sich im weiteren Verfahren zu den o.g. Planungen bzw. Betriebsveränderungen Abweichungen ergeben, sodass auf dem Betriebshof weiterhin lärmintensive Arbeiten durchgeführt werden, wird eine gutachterliche Prüfung (insb. in Form einer Schallimmissionsprognose) empfohlen. Die Beteiligung des StALU Vorpommern (Abt. Immissionsschutz, Stralsund) wird für das weitere Verfahren ebenfalls empfohlen. **3.2. SG Wasserwirtschaft** *Bearbeiter: Herr Korth; Tel.: 03834 8760 3256* Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben zu. Die Auflagen und Hinweise der vorhergehenden Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr.1 „Siedlung am Hain“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. **4. Kataster und Vermessungsamt** **4.1. SG Geodatenzentrum** Die fachliche Stellungnahme des Geodatenzentrum wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht. **5. Straßenverkehrsamt** **5.1. SG Verkehrsstelle** *Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657*	- Der angrenzende Betriebshof wird sich erheblich verkleinern und auch die Schreddernutzung wird zukünftig wegfallen. Aufgrund dessen werden die Lärmquellen wesentlich reduziert und der vorhandene Betriebshof steht der geplanten Wohnnutzung nicht mehr entgegen. - Das geplante Wohngebiet (WA 4) wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von dem vorhandenen Betriebshof abgegrenzt und sorgt somit für eine Abschirmung zwischen den beiden Gebieten. Durch die Verkleinerung des Betriebshofes und den Wegfall der Schreddernutzung werden die Lärmquellen wesentlich reduziert. Die vorhandene Gewerbenutzung und die geplante Wohnbebauung stehen sich somit nicht entgegen. - Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Abstimmung mit dem Betreiber des Containerdienstes ist erfolgt. - Die Errichtung eines Erdwalls zwischen dem Betriebshof und der geplante Wohnbebauung wurde durch die Stadt Usedom geprüft. Da es sich hierbei lediglich um eine Empfehlung handelt, sieht die Stadt Usedom von der Errichtung eines Erdwalls ab. Die festgesetzte Anpflanzungsfläche bildet bereits eine Abschirmung zwischen dem Betriebshof und der geplanten Wohnnutzung. Des Weiteren erfolgt eine erhebliche Verkleinerung des Betriebshofes und auch die Schreddernutzung entfällt, wodurch die Lärmquellen wesentlich reduziert werden. Die Stadt Usedom sieht demnach kein Erfordernis zur Errichtung eines Erdwalls. - Die Beteiligung des StALU Vorpommern (Abt. Immissionsschutz, Stralsund) wurde vorgenommen. Stellungnahmen liegen vor, siehe Abwägung Stellungnahmen Nr. 2 und 5. - Die Auflagen und Hinweise aus der vorhergehenden Stellungnahme zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden weiterhin beachtet. - Eine Stellungnahme des Geodatenzentrums liegt vor, siehe Abwägung Stellungnahme Nr. 3.1.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 7 12.02.2024 00267-24-46 Seitens des **Straßenverkehrsamtes** bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn: - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. - bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist. - durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen	- Die gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Sie sind bereits in den Festsetzungen unter Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 6 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle“ enthalten.			
6. Ordnungsamt **6.1. SG Brand- und Katastrophenschutz** 6.1.1. SB Abwehrender Brandschutz Die fachliche Stellungnahme des SB abwehrender Brandschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.	- Eine Stellungnahme des Sachbereiches abwehrender Brandschutz liegt nicht vor.			
6.1.2. SB Katastrophenschutz *Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813* Die **untere Katastrophenschutzbehörde** äußert sich zum Vorhaben wie folgt: • Munitionsgefährdung Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Vorhabens vorhanden. 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. • Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.	- Die gegebenen Hinweise wurden berücksichtigt. Sie sind bereits in den Festsetzungen unter Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 7 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz“ enthalten.			

Stellungnahme Nr. 3	Abwägung	ja	nein	Enth.
Seite: 8 12.02.2024 00267-24-46  Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe) • Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Viktor Streich Sachbearbeiter	- Der gegebene Hinweis wird berücksichtigt. Er wird in die Festsetzungen durch Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 7 „Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz“ und in der Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz“ aufgenommen.			

Stellungnahme Nr. 3.1	Abwägung	ja	nein	Enth.
Landkreis Vorpommern-Greifswald **Der Landrat** Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32 Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom OT Usedom Markt 07 17406 Usedom LVB AV BM EB FB I Amt Usedom-Süd zK FB II 19. Feb. 2024 zwV FB III EINGANG RS SGA **Besucheranschrift:** **Leipziger Allee 26** **17389 Anklam** Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung Auskunft erteilt: Herr Streich Zimmer: 245 Telefon: 03834 8760-3142 Telefax: 03834 8760-93142 E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald - Zentrale Poststelle - Sprechzeiten Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung Aktenzeichen: **00267-24-46** Datum: 13.02.2024 Grundstück: **Usedom, OT Usedom, ~** Lagedaten: Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstücke 55/20, 55/21, 60, 61/3, 61/4, 61/5, 65/3, 65/4, 68, 69 Vorhaben: 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB; HAz. 754-2023 Nachtrag zur Gesamtstellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 12.02.2024 die Stellungnahme des SG Kataster- und Vermessungsamt, Bearbeiterin ist Frau Mann, Tel. 03834 8760 3410. Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten. Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes wurden erfüllt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Viktor Streich Sachbearbeiter **Landkreis Vorpommern-Greifswald** **Hausanschrift** Feldstraße 85 a 17489 Greifswald **Postanschrift** Postfach 11 32 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000 Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: poststelle@kreis-vg.de **Bankverbindungen** Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW **Gläubiger-Identifikationsnummer** DE11ZZZ00000002986	--------			

Stellungnahme Nr. 4	Abwägung	ja	nein	Enth.
Straßenbauamt Neustrelitz Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 · 17235 Neustrelitz Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom Markt 7 17406 Usedom LVB AV BM EB FB I Amt Usedom-Süd zK FB II 20. Feb. 2024 zwV FD 30 EINGANG RS FB 01 zdA Bearbeiter: Frau Teichert Telefon: (0385) 588 83 311 Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de Az.: 1331-555-23 Neustrelitz, 15. Februar 2024 Tgb.-Nr. 401 /2024 **Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – „Siedlung am Hain“ der Stadt Usedom** **Ihre Mail vom 30. Januar 2024** Sehr geehrte Damen und Herren, die Unterlagen zum Entwurf der 8. Änderung des o.g. B-Planes habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Der Änderungsbereich erstreckt sich nicht direkt entlang der B 110 und befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Usedom. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gebäudeerweiterung des ortsansässigen Vereins sowie für die Errichtung von 16 Einzelwohnhäuser und eines Werbeschildes geschaffen. Damit verbunden ist die Neustrukturierung der verkehrlichen Erschließung Der Standort der Werbeanlage befindet sich unmittelbar an der Grenze des nördlichen Änderungsbereiches, die Festsetzungen diesbezüglich sind zu beachten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Pasker Weg“ die innerhalb der OD Usedom bei km 1.156 im Abschnitt 460 rechtsseitig an die B 110 anbindet. Bei dem ausgewiesenen Wohngebiet beachten Sie bitte bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 110, so dass das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden. Seitens der Straßenbauverwaltung wird dem vorgelegten Entwurf der 8. Änderung des B-Plans Nr. 1 der Gemeinde Usedom mit dem Stand November 2023 unter Berücksichtigung des vg. Sachverhaltes zugestimmt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Karsten Sohrweide **Hausanschrift** Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz **Telefon** 0385 588 83010 **Telefax** 0385 588 83190 **E-Mail** sba-nz@sbv.mv-regierung.de Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.	-------- - Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. -------- - An der B 110 befinden sich bereits vorhandene Bebauungen, darunter auch Wohnbebauungen. Eine Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der objektkonkreten Planung. Dieser Hinweis wird in die Festsetzungen durch Text (Teil B), Allgemeine Hinweise unter Punkt 14 „Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz und in die Begründung unter Punkt 5.7 „Sonstige Belange, Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz“ aufgenommen.			

Stellungnahme Nr. 5	Abwägung	ja	nein	Enth.
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern StALU Vorpommern Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund, Badenstraße 18, 18439 Stralsund Amt Usedom-Süd *Fachdienst Bau* Markt 7 17406 Usedom LVB AV EB FB I Amt Usedom-Süd zK FB II 04. März 2024 zwV FD 30 EINGANG FD zdr Telefon: 0385 / 588 68-203 Bearbeitet von: Frau Biernat Aktenzeichen: **20b-5121.12/75-157-030/23** (bitte bei Schriftverkehr angeben) Ueckermünde, 27.02.2024 **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)** **-Entwurf-** **Begründung zur Satzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain" der Stadt Usedom** Ihr Schreiben vom: 30.01.2024 (eingegangen per E-Mail am 30.01.2024) Stellungnahme Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde Sehr geehrte Damen und Herren, der 8. Änderung des o. g. Bebauungsplanes stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag i.V. Domagalski Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz. **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Kastanienallee 13, 17373 Ueckermünde Telefon: 0385 / 588 68-001 Telefax: 0385 / 588 68-700 E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de	-------- --------			

Stellungnahme Nr. 6	Abwägung	ja	nein	Enth.
Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom INSEL USEDOM **Zum Achterwasser 6** **17459 Seebad Ückeritz** Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz LVB AV BM FB I Amt Usedom-Süd FB II 18. März 2024 FD 30 EINGANG Amt Usedom Süd Stadt Usedom Markt 7 17406 Usedom Sprechzeiten Dienstag und Donnerstag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 16.00 Uhr außerdem nach Vereinbarung Steuernummer: 079/133/81194 Ust-IdNr.: De153128128 Bearbeiter: Herr Tessmer Tel. 038375/53120 Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom / Unser Zeichen: Te. 059/2023 / Datum: 13.03.2024 **Erneute Beteiligung zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain“ der Stadt Usedom in der Fassung 01-2023** Sehr geehrte Damen und Herren, Ihre Unterlagen zur erneuten Beteiligung zur o.g. Baurechtsplanung haben wir erhalten. Dazu teilen wir Ihnen mit, dass wir an unsere Stellungnahme vom 10.03.2023 zum Akz. -Te 064/2023 festhalten. Mit freundlichen Grüßen Mirko Saathoff Geschäftsführer Mario Tessmer Leiter Anschlusswesen **Anlage:** Stellungnahme vom 10.03.2023 Telefon: (038375) 530 Telefax: (038375) 53155 E-mail: info@zv-usedom.de Website: zv-usedom.de Bankverbindung: Sparkasse Vorpommern **IBAN:** DE06 1505 0500 0334 0000 68 **BIC:** NOLADE21GRW Deutsche Bank Wolgast **IBAN:** DE03 1307 0000 0285 3190 00 **BIC:** DEUTDEBRXXX Deutsche Kreditbank Neubrandenburg **IBAN:** DE76 1203 0000 0000 3036 36 **BIC:** BYLADEM1001	- Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom 10.03.2023 zum Akz. – Te 064/2023 wird weiterhin beachtet.			

Anlage 1

Gesprächsnotiz

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 208207
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de · anklam@ibnup.de
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 83 30 40 ·

Objekt/Projekt-Nr.: **8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Siedlung Am Hain" der Stadt Usedom 2020-171**

Teilnehmer:	Frau Hering	Amt Usedom-Süd, Bauamtsleiterin
	Herr Hagemann	Bürgermeister Stadt Usedom
	Herr Espig	Stadtvertreter Stadt Usedom
	Frau Loist	Wasser- und Bodenverband Insel Usedom-Peenestrom
	Frau Motz	Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Datum:	14.03.2024	
Uhrzeit:	09:30 Uhr	
Ort:	Henstedt-Ulzburg-Ring, 17406 Usedom	
Erstellungsdatum:	15.03.2024	
Thema:	Vororttermin zu den Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom vom 24.03.2023 und 01.02.2024	

Vororttermin mit Frau Loist vom WBV und Abstimmung zu den Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom vom 24. März 2023 und vom 01. Februar 2024

An der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Siedlung Am Hain" der Stadt Usedom befindet sich ein alter Graben mit Vorflut zum Usedomer See (Flurstück 70/4, Flur 7, Gemarkung Usedom).

Der Graben befindet sich derzeit nicht im Anlagenbestand des WBV Insel Usedom-Peenestrom.

Die Stadt Usedom möchte diesen Graben in den Anlagenbestand überführen lassen. Eine Abstimmung über die dazu erforderlichen Schritte hat im Rahmen des Vororttermins am 14. März 2024 stattgefunden.

Gemäß den Aussagen von Frau Loist vom WBV ist durch eine Aufnahme des Grabens in den Anlagenbestand eine Ertüchtigung des Grabens erforderlich. Eine Instandsetzung ist vorzunehmen.

Durch die Aufnahme des Grabens in den Anlagenbestand des WBV muss eine Trasse zur Gewässerunterhaltung geschaffen und festgelegt werden.

Laut Aussagen von Frau Loist ist eine einseitige Trasse für die Gewässerunterhaltung für den in Rede stehenden Graben ausreichend.

Die Trasse zur Gewässerunterhaltung des Grabens wird voraussichtlich über das Flurstück 71/3 der Flur 7, Gemarkung Usedom angelegt.

Frau Hering, Bauamtsleiterin des Amtes Usedom-Süd, kontaktiert dazu die Eigentümer des Flurstücks 71/3, Flur 7 der Gemarkung Usedom.

Im Zuge der Überführung des Grabens in den Anlagenbestand wird eine Beräumung des Grabens durch den WBV im Herbst 2024 durchgeführt.

Die entsprechende Trasse zur Gewässerunterhaltung ist zuvor durch den anliegenden Grundstückseigentümer (Flurstück 71/3) herzustellen.

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung Am Hain" der Stadt Usedom hat die Überführung des Grabens in den Anlagenbestand des WBV keine Auswirkungen. Eine Trasse ist laut Aussagen von Frau Loist vom WBV im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Usedom nicht erforderlich, da diese auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Flurstück 71/3 der Flur 7, Gemarkung Usedom, errichtet werden kann.

Der Graben wird in den Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenetrom übernommen.

aufgestellt:

J. Motz

Juliane Motz
Planungsingenieur