

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Beschlussvorlage-Nr:
StV-0125/15

Beschlusstitel:

Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hafen Usedom" der Stadt Usedom

Amt / Bearbeiter
Bauamt / Pfitzmann

Datum:
16.09.2015

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	30.09.2015	Stadtvertretung Usedom	Entscheidung
Öffentlich	27.04.2016	Stadtvertretung Usedom	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Usedom
Flur	16
Flurstücke	10/2 tw., 11 tw., 12 tw., 13 tw., 14 tw., 15 tw., 18/5 tw., 20 tw., und eine unvermessene, bereits inkommunalisierte Teilfläche des Usedomer See`s
Flur	6
Flurstück	98/2 tw.
Fläche	10.000 m ²

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ mit einer geringfügigen Ergänzung.

Es wird im Norden, Westen und Osten durch die Wohnbebauung an der Wieckstraße und im Süden durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft begrenzt.

1.

Die zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ von 06-2015 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger hat die Stadtvertretung Usedom am 27.04.2016 geprüft.

2.

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M -V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. S. 28) sowie § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474, beschließt die Stadtvertretung Usedom die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ in der Fassung von 06-2015 hat öffentlich ausgelegen. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst.

Da der Inhalt der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, muss keine Genehmigung beantragt werden. Die Planänderung erlangt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft.

Zeplin
Bauamtsleiterin

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Stadtvertretung Usedom	13						

Stadt Usedom

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Hafen Usedom“, 1. Änderung und 1. Ergänzung

September 2015

Satzungsentwurf

Architektur + Stadtplanung

Baum Beims GbR

I. Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

0	VORBEMERKUNG	3
1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Planungsziel.....	3
1.2.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	3
1.2.2	Touristische Zielsetzungen	4
1.3	Planungserfordernis.....	5
1.4	Standort	5
1.5	Lage, Höhe und topographische Charakteristika.....	5
1.6	Geltungsbereich.....	5
1.7	Standortalternativen.....	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1	Ziele der Raumordnung	6
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).....	6
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010.....	6
2.4	Landesplanerische Beurteilung.....	6
2.5	Flächennutzungsplan.....	7
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
3.1	Belange des Denkmalschutzes.....	7
3.2	Belange des Bodenschutzes	7
3.3	Belange des Umweltschutzes.....	8
3.4	Belange des Artenschutzes	8
3.5	Infrastrukturelle Situation	8
3.6	Küstenschutzstreifen.....	9
3.7	Bundeswasserstraße	9
4	PLANINHALT	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise, überbaubaren Grundstücksgrenze.....	10
4.5	Verkehrsflächen	11
4.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich	11
4.7	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	11
4.8	Grünflächen	12
4.9	Ver- und Entsorgung.....	12
5	HOCHWASSERSCHUTZ	13
6	IMMISSIONSSCHUTZ	14
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
8	HINWEISE	15

II. Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB

0 VORBEMERKUNG

Für das Gebiet Hafen-Usedom verfügt die Stadt seit 1999 über einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5. Mit dem Bebauungsplan sollte die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich in ihrer städtebaulichen Struktur gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für den Hafengebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen geschaffen werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes Nr. 5 konnten nicht vollständig erreicht werden. Dazu gehören die teilweise städtebauliche Ordnung des Hafengebietes und die Entwicklung neuer Freiräume und Verbindungen. Der städtebauliche Raum des Hafengebietes ist weitgehend ungeordnet. Auf den Freiflächen haben sich temporäre Nutzungen aus dem Sport- und Freizeitbereich angesiedelt.

Im derzeitigen Zustand ist der Hafen wenig attraktiv für Wasserwanderer und Besucher. Die Hafengastronomie verfügt über eine kleine Terrasse und Sanitärcontainer. Das Hafengelände ist mit Betonplatten befestigt und wird als Veranstaltungsplatz und Stellfläche für Wohnmobile genutzt. Im Hafenbecken liegen ein Zeesenboot und einige Sportboote längsseits an der Kai-mauer. Die Steganlage wird ebenso genutzt, macht aber keinen einladenden Eindruck. Die Fahrgastschiffahrt läuft die Stadt Usedom selten an. Ein Fährbetrieb ist nicht mehr vorhanden. Sonderfahrten können mit dem Zeesenboot gebucht werden. Im Hafen befindet sich ein Kanuverleih.

Die derzeitigen Hauptnutzer des Usedomer Sees sind die ca. 25 Gast- und Dauerlieger und das Zeesenboot sowie einige Freizeit-Fischer. Die Fischereiwirtschaft spielt in der Stadt Usedom / Usedomer See kaum noch eine Rolle. Das Hafenbecken wird nachzeitigem Planungsstand nicht benötigt. Der Kanuverkehr ist noch im Entwicklungsstadium. Der ehemalige Fischereihafen am „Usedomer See“ soll neu geordnet sowie land- und wasserseitig als Sportboothafen entwickelt werden.

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Planungsanlass

Für den Bereich des Usedomer Hafens ist im Jahr 2011 eine Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt worden. Dazu wurden die Planungsgrundlagen sondiert und neu erarbeitet, der Standort und der Bedarf eingehend analysiert, die Genehmigungsfähigkeit hinterfragt und das Projekt aus ökologischer und ökonomischer Sicht betrachtet. Es wurde nochmal bestätigt, dass die Stadt Usedom mit der Wasserlage am Usedomer See und ihrer attraktiven Altstadt ihr touristisches Potenzial bisher nur eingeschränkt nutzt. Der Stadthafen wirkt provisorisch und wenig einladend. Eine Hafensanierung ist dringend notwendig. Die räumlichen Qualitäten des Gebietes am Usedomer See rund um den Hafen sollen gestärkt und weiter entwickelt werden.

Hauptziel des Projektes ist, die Stadt Usedom und das Achterland insgesamt touristisch aufzuwerten. Dabei steht eine nachhaltige touristische Entwicklung, die regionalwirtschaftliche Impulse auslöst und natur- und sozialverträglich ist, im Vordergrund.

Mit den Änderungsverfahren will die Stadt Usedom das Gebiet um den Usedomer Hafen neu ordnen. Mit dem Bebauungsplan soll eine sinnvolle Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Hafengelände selbst gefunden werden sowie deren Erschließung gesichert und mit den angrenzenden Nutzungen eine Verträglichkeit erreicht werden.

1.2 Planungsziel

1.2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hafenspezifischen Betrieben zu schaffen. Neben der Ansiedlung von hafengebundenen Betrieben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Möglichkeiten für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden.

Die Stadt beabsichtigt mit der Umnutzung des ehemaligen Fischereihafens am südlichen Stadtrand eine touristische Aufwertung und Angebotsverbesserung im Revier des Stettiner Haffs für Wassersportinteressierte. Dies wird zur Attraktivitätserhöhung des Standortes Usedom führen.

Die Revitalisierung der Brache ist für die Stadt Usedom ein bedeutendes Ziel im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung.

Das Plangebiet soll insgesamt entwickelt und ergänzende Nutzungen, insbesondere ein Wasserwanderrastplatz, etabliert werden. Im Hafen sollen Freizeitnutzungen sowie Gastronomieeinrichtungen entstehen. Der zentrale Bereich soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Es soll ein Treffpunkt für Spaziergänger, Wassersportler und Urlauber mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Der öffentliche Raum steht für Veranstaltungen und Sommertheateraufführungen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des §1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplans Nr.5 folgende Planungsziele verfolgt:

- Fortsetzung einer differenzierten öffentlichen Raumfolge und von Nutzungsangeboten in Anbindung an die Usedomer Altstadt und räumliche Anbindung der angrenzenden Stadtbereiche
- Aufschluss der Entwicklungspotentiale des Hafens mit Hafenplatz
- Sicherung und Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung am Usedomer Hafen
- Schaffung einer öffentlichen Raumstruktur - Entwicklung eines Kultur- und Veranstaltungsortes in Ergänzung des Stadtzentrums
- Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum des Usedomer Sees
- Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und weiterer umweltrelevanter Belange und Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung eines integriert gelegenen Standortes.

1.2.2 Touristische Zielsetzungen

Neben der Verwirklichung der vorrangigen städtebaulichen Entwicklungsziele, besteht eine weitere Planungsintention in der Stimulierung öffentlicher und private Initiativen und Investitionen zur Stärkung der Angebote für den (Wasser-)Tourismus.

Abgesehen von der Ansiedlung von Einrichtungen für die Gastronomie und den Einzelhandel, die das Hafenambiente bewusst benötigen und suchen, kann der Usedomer Hafen mit Serviceeinrichtungen für den Tourismus ergänzt werden. In Frage kommen hierbei insbesondere Serviceangebote für die Freizeitschiffart und wassertouristische Anlagen.

Anlegestellen, Sportbootliegeplätze und Boots- bzw. Schwimmstege mit technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (sog. Versorgungsblocs), aber auch eine Schiffsanlegestelle für Fahrgastschiffe könnten eingerichtet werden. Zusätzlich wären eine Slipanlage zum Einsetzen und Herausnehmen von Booten, Einsetzstellen für Kanus und Ruderboote, Tagesliegeplätze sowie Wasserliegeplätze für größere Motor- und Segelboote oder auch ein Bootsverleih wünschenswert.

Der Standort Usedomer Hafen soll mindestens zu einem sog. „Wasserwanderrastplatz“ ausgebaut werden, der in die gesamtstädtische Tourismuslandschaft und die Marketingstrategie eingebunden wird.

Die zum Ausbau der wassertouristischen Angebote notwendigen baulichen Anlagen können sinnvoller Weise in die geplante Hafenrandbebauung integriert werden.

1.3 Planungserfordernis

Die Notwendigkeit des Änderungs- bzw. Ergänzungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 5 ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Usedom. Zur Umsetzung der Ziele schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung, die sich mit dem bestehenden Baurecht nicht umfassend realisieren lassen würde.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet: Hafen–Usedom, wurde am 04. März 2014 gefasst. In diesem wurden Ziele zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet des Usedomer Hafens formuliert. Der Aufstellungsbeschluss stützt sich auf entsprechende Vorarbeiten (Machbarkeitsuntersuchung für ein maritimes touristisches Gewerbegebiet in der Stadt Usedom).

Die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Festsetzungen zur Bebauung, Erschließung und weiteren Maßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort. Von der Verwirklichung dieses (Teil-) Bebauungsplanes werden Impulse für die weitere Entwicklung des Usedomer Hafens erwartet.

1.4 Standort

Die Stadt Usedom liegt im Landkreis Vorpommern–Greifswald im südwestlichen Teil der gleichnamigen Insel, im so genannten Achterland am Usedomer See. Der Usedomer See ist eine Bucht des Stettiner Haffs mit einer schmalen Verbindung zwischen Ost- und Westklüwe (die Kehle). Im Westen und Norden wird das Stadtgebiet vom Peenestrom begrenzt. Die Stadt Usedom hat eine pittoreske historische Altstadt und liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Der Hafen Usedom befindet sich südöstlich des Stadtzentrums am Nordwestufer des Usedomer Sees.

1.5 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet erstreckt sich in ca. 0,5 km Entfernung zur Altstadt am Usedomer See. Die Höhenlage des Gebietes beginnt bei ca. 0,75 m ü. NHN für die befestigten Flächen im nordöstlichen Planbereich und steigt zur Wieckstraße hin kontinuierlich an. Hier beträgt die Geländehöhe ca. 1,60 m ü. NHN. Das Gebiet fällt nur im östlichen Bereich zum Usedomer See ab und besitzt dort einen harten, zum Teil erhöhten Uferbereich. Das Hafenbecken ist in das Festland eingeschnitten und stellt eine eigene Begrenzung dar.

1.6 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 umfasst das Hafengebiet und wird durch die Wasserflächen des Usedomer Sees im Osten und der Wohnbebauung an der Wieckstraße im Westen begrenzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war, ist im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nunmehr räumlich und sachlich auf die wesentlichen regelungsbedürftigen Sachverhalte reduziert worden. Dies sind – die Verlegung der Planstraße, die Entwicklung des Hafenplatzes und die Errichtung des Hafengebäudes. Auf den herausgenommenen Flächen gilt der Bebauungsplan Nr. 5 in der rechtskräftigen Fassung weiter.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist durch das entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß und umfasst folgende Grundstücke 10/2, 11-15 (tw.), 18/5 und 20 (tw.) der Gemarkung Usedom, Flur 16.

1.7 Standortalternativen

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden der Ausbau und die Sanierung der bereits bestehenden Anlage am Usedomer See untersucht. Standortalternativen wurden nicht in Betracht gezogen, da es sich um einen historisch gewachsenen Hafen handelt, der die Stadt Usedom beleben und deshalb möglichst nah am Stadtzentrum angesiedelt sein soll. Der Ausbau ist dem Neubau von wasserbaulichen Anlagen vorzuziehen. Der Ausbau in bereits anth-

ropogen geprägtem Umfeld wird gegenüber dem Eingriff in naturbelassenen Gebieten präferiert.

Der geplante Wasserwanderrastplatz „Stadthafen Usedom“ übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Wasserwanderer und ist mit seinem Freizeitangebot und maritimem Ambiente ein attraktives Ausflugsziel für Besucher der Insel und der Stadt Usedom.

Der Standort

- birgt das geringste Konfliktpotenzial mit Naturschutzgebieten und schützenswerten Biotopen
- verfügt über eine gewisse Infrastruktur und ist weitestgehend erschlossen
- befindet sich sehr nahe zum Zentrum der Stadt Usedom

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern 2011 (RREP) konkretisiert.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Das LEP M-V anerkennt, dass der maritime Tourismus einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Tourismuswirtschaft leistet und dass die wassertouristische Erlebbarkeit für Wassersportler und andere Nutzergruppen erhalten und verbessert werden soll. Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege soll die Attraktivität des Binnenlands für den Wassersporttourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassersport sind möglichst unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen zu entwickeln. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen haben Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen. Der Bau neuer Anlagen ist auf die Schließung bestehender Netzlücken auszurichten. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen ist zu achten. Daher soll der Stadthafen Usedom auf möglichst umweltverträgliche Weise ausgebaut werden.

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Usedom wird im RREP 2010 als Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Das bedeutet, dass die Stadt besondere touristische Versorgungsaufgaben wahrnehmen soll. In Tourismusschwerpunkträumen müssen in der Saison zusätzlich zu den Einwohnern auch Gäste versorgt werden, deren Anzahl die Einwohnerzahl um ein Vielfaches übersteigt. In den zentralen Orten allein kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund werden in den Tourismusschwerpunkträumen zusätzlich zu den zentralen Orten touristische Siedlungsschwerpunkte festgelegt, die besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen. Außerdem ist die Erhöhung der Attraktivität der Planungsregion Vorpommern für den Sportboottourismus durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten erklärtes Ziel der Raumordnung. Dabei soll der Ausbau und die Umnutzung bestehender Sportboothafenanlagen Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Der Bau neuer Anlagen ist auf die Schließung bestehender Netzlücken auszurichten, wobei der größte Handlungsbedarf an der Ostseeaußenküste, besteht. Usedom wird als wichtiger Standort mit Basishafenfunktion für die Planungsregion Vorpommern aufgeführt.

2.4 Landesplanerische Beurteilung

Unter Zugrundelegung des neuen Konzeptes Hafen Usedom ergab sich im Sinne des § 1 Punkt 19 (Raumordnungsverordnung) ROV in Verbindung mit §15 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) eine Raumbedeutsamkeit resultierend aus der geplanten Nutzungen. Für das Vorhaben wurde deshalb ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Abs. 1 Raumord-

nungsgesetz (ROG) durchgeführt.

Das Raumordnungsverfahren wurde mit der Landesplanerischen Beurteilung vom xx.05.2006 abgeschlossen. Die untere Landesplanungsbehörde stellt in Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung fest, dass das Vorhaben unter Einhaltung der Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Usedom entwickelt. Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Usedom als sonstiges Sondergebiet dargestellt.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Belange des Denkmalschutzes

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der geplanten Straße, befindet sich ein Bodendenkmal, welches nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) dem Denkmalschutz unterliegt. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, um die Belange der Denkmalpflege im nachfolgenden Zulassungsverfahren berücksichtigen zu können und eine entsprechende Anstoßwirkung zu initiieren.

Die Stadt Usedom hat rechtzeitig ein Antrag auf eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß §7 Absatz 1 des DSchG M-V gestellt. Mit Schreiben vom 26.05.2015 hat das Landkreis Vorpommern-Greifswald als untere Denkmalschutzbehörde eine Genehmigung unter folgender Bedingung erteilt:

„ Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation (Ausgrabung) der geschützten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.“

3.2 Belange des Bodenschutzes

Kampfmittelbelastung

Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das angefragte Bauvorhaben besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) LV. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Anklam“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die CEP Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

Das Bergwerkseigentum stellt lediglich eine Berechtigung „Erlaubnis „Anklam“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“ dar. Sollte es tatsächlich zum Abbau kommen, müssten dabei die vorhandenen Anlagen etc. beachtet werden.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

3.3 Belange des Umweltschutzes

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Umweltbericht erarbeitet worden, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet worden. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) unterliegt.

3.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Untersuchung zum Vorkommen und zu einer möglichen Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie).

3.5 Infrastrukturelle Situation

Fuß- und Radweg

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radwege entlang der Peenestraße und Wieckstraße gut an die anschließenden Stadtgebiete angebunden.

Trinkwasserversorgung

Der überplante Stadtbereich gehört zum Versorgungsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Betriebsfertige und ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen sind daher in den angrenzenden Straßen vorhanden. Die auf den Nachbargrundstücken vorhandene Bebauung ist bereits an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Versorgung der neuen Baufläche mit Trinkwasser kann durch den Anschluss der neuen Gebäude an das bestehende Leitungsnetz problemlos erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im geplanten Baugebiet muss über eine neu zu bauende Leitungsverbindung in das existierende Schmutzwasserkanalnetz in der Wieckstraße und Peenestraße abgeleitet werden. Das dort vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert und kann die zu erwartenden Abwassermengen aus dem Planbereich problemlos aufnehmen.

Im Zuge der Bebauung können die erforderlichen Hausanschlüsse an den neuen Hauptsammelkanal hergestellt werden. Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeführt und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser muss an das bestehende Regenwasserkanalssystem angeschlossen werden. Um die Oberflächenentwässerung zu sichern, ist in der Kanalgasse die Verlegung eines neuen Regenwassersammelkanals erforderlich. Der neue Kanal wird entsprechend ausreichend dimensioniert.

Mit der Erweiterung des Leitungsnetzes in der Kanalgasse wird sichergestellt, dass das im Planbereich anfallende Oberflächenwasser aufgenommen und ordnungsgemäß abgeleitet werden kann.

Abfallentsorgung

Die Grundstücke in diesem Teil des Stadtgebietes sind bereits an die regelmäßigen Müllabfuhr der Stadt Usedom angeschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Ostvorpommern vom 06.11.2000.

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der neue Landkreis Vorpommern-Greifswald. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Elektrizitäts- und Gasversorgungsversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas wird durch die E.ON sichergestellt.

3.6 Küstenschutzstreifen

Das Vorhaben befindet sich im Küstenschutzstreifen des Usedomer See (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) liegen. Nach § 29 Abs.1 des Naturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden.

Diese Regelung gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Gemäß § 89 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden, der unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde zu Stande gekommen ist.

3.7 Bundeswasserstraße

Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Kleines Haff/Usedomer See.

Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1, S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine ström- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

4 PLANINHALT

Die Konzeption sieht die planmäßige Weiterentwicklung des Gebietes, übereinstimmend mit den Festlegungen und Entwicklungszielen vor. Im Wesentlichen sollen den vorhandenen Nutzungen Möglichkeiten zur Erweiterung gegeben werden. Durch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen soll der vorhandene Nutzungsmix gefestigt und erweitert werden.

Für die zukünftige Bebauung ist die Art der Nutzung aus der Umgebung abzuleiten. Als Maßstab für die Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung sollen die städtebauliche Situation und die vorhandenen Strukturen im Gebiet und der näheren Umgebung maßgebend sein.

Im nördlichen Geltungsbereich soll durch die Ausweisung eines ca. 600 m² großen Baufeldes (SO_{Hafen}), die Möglichkeit geboten werden, ein neues Gebäude zu errichten, das gewerbliche, touristische und freizeitorientierte Nutzungen beherbergen kann. Am nördlichen Rand des Hafens ist die Errichtung einer Slipanlage für Boote und Fischerhütten vorgesehen.

Die geplante Nutzung als Hafenvorplatz bietet Raum für verschiedenste Angebote und soll sich aufgrund der städtebaulich günstigen Lokalisierung in der Nutzung der künftigen Bebauung widerspiegeln.

Das Erschließungssystem des Plangebietes verfügt bereits über eine Anbindung an das örtliche Verkehrssystem. Für das künftige Verkehrsaufkommen ist zusätzliche eine neue Anbindung an die Wickstraße vorgesehen, die künftig die Hauptanbindung an das Stadtzentrum darstellen soll. Südlich und östlich der geplanten Straße vorhandene Stellplatzanlage ist auch für den geänderten Teil des Bebauungsplanes genutzt werden sollen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung des Hafenbereiches werden hier das sonstige Sondergebiet „Hafen“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Das sonstige Sondergebiet „Hafen“ soll der Unterbringung hafenbezogener Betriebe und Anlagen sowie wassersportbezogener touristischer Einrichtungen dienen. Dazu gehören neben Betrieben und Anlagen für hafenbezogene Dienstleistungen, wie z. B. Fischereihütten und Bootsslipanlagen, auch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung und soll in seinen Festsetzungen möglichst offen sein, um flexibel auf die Wünsche und Ansprüche potentieller Investoren reagieren zu können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Geschossigkeit wird unter Berücksichtigung der Planungsziele mit einer 2-Geschossigkeit festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf maximal 10,00 Meter über Erdgeschoßfußboden limitiert.

Für die künftigen Gebäudestandorte im Hafenbereich ist eine maximale Grundfläche festgesetzt. Somit werden die Gebäudegrundflächen unabhängig von zukünftigen Grundstückszuordnungen definiert.

4.3 Bauweise, überbaubaren Grundstücksgrenze

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um einen breiten Handlungsrahmen für die geplanten Entwicklungsabsichten anbieten zu können. So kann eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Aufgrund der im Entwurfskonzept vorgeschlagenen baulich-räumlichen Begrenzung der Hafenvorplatzes, ist es erforderlich, die Kubatur der Gebäude an besonderen Stellen im Plangebiet bzw. städtebaulich wichtige Raumkanten genau zu fixieren. Aus diesem Grunde wird nördlich des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches eine straßenseitige Baulinie festgesetzt. Dies soll bewirken, dass neue, prägnante Raumkanten in der Nähe des Hafenrandes entstehen, die dem Bereich sein unverwechselbares Erscheinungsbild geben sollen und die gewünschte klare Gliederung der Raumstruktur gewährleisten.

Die landseitigen Einrichtungen zum Zweck der Hafenversorgung dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Standort der einzelnen Einrichtungen und Anlagen ist dementsprechend nach deren funktionaler Zuordnung zu bestimmen.

4.4 Höhenlage und Bezugspunkt baulicher Anlagen

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine optimale städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Unterkante des Gebäudes, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, einen hochwassersicheren Aufenthaltsraum besitzen, d.h. eine Geschossfußbodenhöhe über 2,10 m über NHN (Normal Null) aufweisen.

Weiterhin sollte eine Mindesthöhe von 1,45 m über NHN (Normal Null) für die Unterkante des Gebäudes ohne Wohnzweck (z.B. Hafenmeisterbüro, Sanitärgebäude) und von 1,35 m über NHN für fischereigewerblich genutzte Gebäude zur Verminderung des Schadensrisikos im Hochwasserfall beachtet werden (s.h. Pkt. 5 HOCHWASSERSCHUTZ).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (zulässigen gewerblichen) Nutzung unter 2,10 m über NHN mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen für den Nutzer gerechnet werden muss. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von 2,10 m über NHN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße. Hierbei stellt die Peenestraße die einzig mögliche Anbindung des Hafens an das Stadtgebiet dar.

Für die verkehrliche Anbindung des Hafengebietes an das städtische Verkehrsnetz sind in der Machbarkeitsstudie für dieses Gebiet verschiedene Varianten untersucht worden. Aus der Gesamtbetrachtung der Erfordernisse des Verkehrs im Bereich Hafen ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 5 die Notwendigkeit, den Zu- und Abfahrtsverkehr vorrangig über eine neue Sammelstraße direkt von der Wieckstraße zu realisieren. Die Straßenplanung wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Mit der Satzung wird die Gesamtbreite des Verkehrsraumes mit 9.0 m verbindlich festgesetzt. Die innere Verkehrsgestaltung (Straßenquerschnitte) ist informell und kann in Abhängigkeit vom weiteren Planverfahren Änderungen erfahren.

4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich

Der zentrale Bereich ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - im Mischprinzip geplant.

In den verkehrsberuhigten Bereich wird ein kommunikativer Eventplatz integriert, auf dem bspw. kleinere Konzerte oder auch Theateraufführungen stattfinden können. Die Anlage dieser Fläche ist auch eine Maßnahme zur Wohnumfeldverbesserung und folgt damit der städtebaulichen Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes, auch die öffentlichen Freiräume attraktiv zu gestalten.

4.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Entsprechend der Planungsziele der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.

5 soll eine neue fußläufige Anbindung zwischen der Stadt Usedom und den Ort Panske entstehen. Damit wird der Weg zum Zentrum für die Anwohner des Ortsteiles Paske entscheidend verkürzt. Die Verbindung vom Hafenplatz zur neuen Brücke wird im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Breite von 3,0 m für die mit Geh- und Radfahrrechten belasteten Flächen ist ausreichend, um die zugewiesene Funktion zu erfüllen.

Der Bebauungsplan begründet damit Eingriffe in private Eigentumsrechte. Es werden innerhalb privater Flächen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die im Bebauungsplan gewählte Lage der Festsetzung am nordöstlichen Rand des privaten Grundstückes erlaubt lediglich eine geringe Beeinträchtigung der privaten Belange zugunsten des öffentlichen Interesses. Eine sinnvolle Ausnutzung der privaten Flächen ist immer noch gegeben.

4.8 Grünflächen

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Entwurfskonzept für die Änderung des Bebauungsplanes sieht entlang der Planstraße einseitige öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen mit der Zweckbestimmung „Abschirmungsgrün“ (A) und „Verkehrsgrün“ (VG) vor. Für die festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte einheimische, großkronige Laubgehölze (Linde – *Tilia cordata* „Greenspire“) zu verwenden.

Mit der getroffenen Festsetzung wird der Straßenverlauf durch eine geschlossene Baumreihe gegliedert und gleichzeitig eine visuell abschirmende und maßstabsbildende Eingrünung des durch Hafennutzung geprägten Teils des Plangebiets gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnnutzung erreicht. Mit den Anpflanzungen soll darüber hinaus ein gestalterisch und ökologisch wirksames Grünvolumen entwickelt werden.

In Ergänzung zu den o.g. grünordnerischen Festsetzungen wird im Kreuzungsbereich Wieckstraße/Planstraße eine Fläche für die Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweiligen Träger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften. Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, werden sich die Erschließungsmaßnahmen im wesentlichen auf eine Verbesserung der vorhandenen technischen Infrastruktur beschränken. Es werden lediglich durchzuführende Erschließungsmaßnahmen für den Hafenbereich erforderlich sein, die in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern erfolgen. Hierzu zählen die Verlegung von Leitungen sowie der Weiterbau der Kanalisation.

Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass die **Löschwasserversorgung** aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht sichergestellt werden kann. Weitere Wasserentnahmemöglichkeiten stehen im Löschwasserbereich nicht zur Verfügung. Daher ist zu prüfen, ob andere Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung vorrangig in Anspruch genommen werden können.

In diesem Fall kann die fehlende Löschwassermenge durch Löschwasserentnahme aus dem Usedomer See, bereitgestellt werden. Im Zuge des Hafenausbaus ist eine Löschwasserentnahmestelle mit einer frostfreien Ansaugmöglichkeit Hafen zu schaffen.

Das anfallende **Oberflächenwasser** vom versiegelten Hafenbereich ist zunächst einer Vorbehandlung auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften zu unterziehen, bevor es in Usedomer See eingeleitet werden kann.

Belastete **Bauabfälle** sowie Abbruchteile und eventuelle Bodenverunreinigungen sind auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen und im Vorwege der Entsorgung orientierend zu bewerten.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Errichtung und dem Betrieb eines Hafens wird insbesondere auf die Vorgaben im Gesetz über die **Entsorgung von Schiffsabfällen und Ladungsrückständen** im Land Mecklenburg-Vorpommern (Schiffsabfallentsorgungsgesetz SchAbfEntG M-V) vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 679) hingewiesen.

Nach § 4 dieses Gesetzes haben Hafensbetreiber für die den Hafen üblicherweise anlaufenden

Schiffe ausreichende Hafenauffangeinrichtungen für Schiffsabfälle und Ladungsrückstände zur Verfügung zu stellen. Gemäß § 5 Schiffsabfallentsorgungsgesetz ist durch den Hafentreiber ein Abfallbewirtschaftungsplan aufzustellen, der einer gesonderten Genehmigung durch die zuständige Behörde (gem. § 13 Abs. 2 SchAbfEntG M-V die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt als untere Abfallbehörde) bedarf. Der zuständigen Behörde ist der aufgestellte Abfallbewirtschaftungsplan für den Hafen vom Betreiber zur Genehmigungserteilung vorzulegen.

5 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im direkten Küstenbereich des Usedomer See / Stettiner Haff und ist infolge der natürlichen Höhenlage überflutungsgefährdet sowie auch entsprechend den Seegangbelastungen ausgesetzt. Aufgrund des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) wurde ein Bemessungshochwasser angesetzt, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Gemäß Richtlinie 2-5 /2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser eingehenden Seegang berücksichtigt, für die Stadt Usedom am Stettiner Haff / Usedomer See 2,10 m über Höhennormal (NHN).

Die hochwassergefährdeten Bereiche Usedom sind nicht förmlich als Überschwemmungsgebiet festgelegt. Es handelt sich um überflutungsgefährdete Bereiche, deshalb sind die Fragen des Hochwasserschutzes unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung Usedom im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentliche Belange mit dem Bebauungsplan zu klären.

Aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zwischen etwa +1,00 m NHN und +1,50 m NHN liegen das Plangebiet und damit die vorhandenen Gebäude sowie die geplanten Einrichtungen mit der Zweckbestimmung "Hafen" im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von +2,10 m NHN (BHW). Bei Hochwasserereignissen ist daher nicht auszuschließen, dass die Gebäude überflutet und durch Wellenschlag beschädigt werden können. Das Plangebiet wird dementsprechend gekennzeichnet.

Durch **die Kennzeichnung** in der verbindlichen Bauleitplanung ist für die betroffenen Bereiche eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden. Die Kennzeichnung der Flächen bedeutet auch, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende Sicherungsmaßnahmen durch geeignete bauliche Maßnahmen u.a. eigene Schutzanlagen, Geländeerhöhung, Festlegung von Fußbodenoberkanten, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen oder wasserdichtes Mauerwerk, vorgenommen werden müssen. Die erforderlichen Sicherungs- und Abwehrmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Bei der Festsetzung von Baugebieten in den hochwassergefährdeten Gebieten ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen auf der Ebene der Vorhabensplanung und im Bauantrag zu präzisieren.

Der Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern empfiehlt zum Schutz der Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen der Anlagen Dritter (z.B. durch Abschwellen von Anlagen bzw. Bauwerksteilen) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- Bezüglich der Standsicherheit aller baulichen Anlagen sind neben dem BHW auch etwaige Seegangbelastungen zu beachten.

- Für die Gebäude im Hafenbereich ohne Wohnzweck (Hafenmeisterbüro, Sanitärgebäude) ist eine Überflutungsgefährdung mindestens gegenüber Wasserständen von 1,45 m NHN (entspricht in etwa HW100) durch geeignete bauliche Maßnahmen u. a. eigene Schutzanlagen, Geländeerhöhung, Festlegung von Fußbodenoberkanten, Verschlusseinrichtungen in Gebäu-

deöffnungen oder wasserdichtes Mauerwerk auszuschließen.

- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist der BHW ebenfalls zwingend zu beachten.

Die oben beispielhaft beschriebenen Maßnahmen zum Sach- und Personenschutz gegenüber Überschwemmungen sind durch den Bauherren zu berücksichtigen und sicherzustellen. Eine Prüfung im Bauantragsverfahren wird nach Bauordnungsrecht nur für Sonderbauten erfolgen. Alle weiteren Vorhaben werden im vereinfachten Verfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Landesbauordnung (LBO) zu beurteilen sein. Für die Hochwasserschutzsicherung verantwortlich ist der jeweilige Bauherr.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde textlich festgesetzt, dass die Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, einen hochwassersicheren Aufenthaltsraum besitzen, d.h. eine Geschossfußbodenhöhe über 2,10 m über NHN aufweisen. Damit erreicht man eine Hochwassersicherheit vor einem 100-jährigen Hochwasser.

Es sind für die Gebäude objektbezogene Hochwasserschutzmaßnahmen vorzusehen. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde textlich eine Höhe Unterkante eines Gebäude festgesetzt. Damit erreicht man eine Hochwassersicherheit vor einem 100-jährigen Hochwasser.

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist der BHW ebenfalls zwingend zu beachten.

Eine Unterkellerung von Gebäuden ist nicht zu empfehlen. Im hochwassergefährdeten Bereich sollen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden.

Alle Gebäude und Nebenanlagen sind hochwassersicher und standsicher gegenüber Hochwasser und eventuellem Wellenschlag zu gründen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach einem Hochwasser auf Grund eines verzögerten Wasserabflusses, eine länger andauernde Vernässung des Baugrundes eintreten kann. Eine solche Vernässung darf keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gründung und die Gesamtstatik der Gebäude haben.

Es wird davon ausgegangen, dass die o. g. Vorkehrungen dazu führen, dass die durch Hochwasser möglichen verbleibenden Zerstörungen und Beschädigungen auf den Grundstücken zumutbar sind und damit die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Hochwasser von der Ostsee nicht plötzlich über die überflutungsgefährdeten Gebiete hereinbricht, sondern auf Grund von Wetter- und vor allem von Windverhältnissen so früh erkennbar ist, dass die Menschen in den voraussichtlich gefährdeten Gebäuden rechtzeitig hochwassersichere Räumlichkeiten aufsuchen können. Eine Gefahr für Leib und Leben ist nicht gegeben.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebiet des Hafens der Stadt Usedom ist gekennzeichnet durch eine historisch gewachsene Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und eine damit verbundene Verkehrsbelastung. Das gesamte Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist geprägt durch die zur Zeit aufgegebene hafentypische (Fischereihafen) Nutzung, Lagerflächen und –hallen, Hafenbecken. Diese Nutzung kann aufgrund der planungsrechtlichen Situation jederzeit wieder aufgenommen werden. Nördlich und westlich des Hafengebietes ist eine Wohnbebauung entstanden.

Die Umwandlung in einen Freizeithafen lässt gegenüber der gewerblichen (Fischerei-) Hafennutzung keine signifikant erhöhten Lärmemissionen erwarten.

Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bezüglich der angrenzenden, gegenüber Lärm schutzbedürftigen Wohnnutzung sind maßgebliche Lärmimmissionen mit Überschreitung von Orientierungswerten (wie nach DIN 18005) nicht auszu-

schließen.

Diese Möglichkeit ist ausdrücklich durch die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abgedeckt.

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und **Gemengelagen** lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen ... vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.“*

Für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist auch entscheidend, dass trotz einer kurzzeitigen Lärmbelastung die Flächen am Wasser wegen des attraktiven Umfeldes und des Blicks auf Wasser und Hafen für Wohnnutzungen interessant sind. Das Angebot ist insbesondere für Interessenten gedacht, die die besondere Lage und Atmosphäre am Hafendrand suchen und bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen einschließlich des Lärms zu akzeptieren. Städtebaulich ist die Belebung des Standorts durch Wohnen und Beherbergungseinrichtungen erklärtes Ziel der Stadt Usedom.

Betriebsbedingte Lärmbelastungen (z. B. durch Wassersport, Gastronomie und sonstiges Gewerbe) sind als verträglich einzuschätzen. Ruhezeiten und Ausnahmeregelungen können durch eine Betriebsordnung bzw. Hafenbenutzungsordnung weiter geregelt werden. Musikveranstaltungen können und sollen ordnungsrechtlich geregelt werden.

Durch den derzeitigen und künftig zu erwartenden Verkehr auf der Wickstraße können die Immissionsrichtwerte für den Schall temporär überschritten werden. Das Plangebiet bezieht seine besondere Lagegunst jedoch allein aus seiner Standortgunst am Wasser. Diese Qualität kann aus städtebaulichen Gründen nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen zerstört werden.

Als Fazit bleibt demjenigen, der den Vorteil der hervorragenden Lagegunst einer Bebauung am Ufer des Usedomer Sees mit einem einmaligen Ausblick genießen will nur, den Nachteil einer temporären Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallschutz im Städtebau hinzunehmen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 0,9 ha

davon:

• Sondergebiet SO _{Hafen}	2350 m ²
• Verkehrsflächen	1970 m ²
• Verkehrsberuhigter Bereich	3860 m ²
• Grünflächen	735 m ²
• Flächen für Maßnahmen	200 m ²
• Wasser	165 m ²

8 HINWEISE

Kataster und Vermessungsamt

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 032 (siehe Anlage Festpunktbild), dessen Erhalt gesichert werden muss. Dieser Festpunkt ist mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713), gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt

werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

Sicherung von Bodendenkmalen

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

II. UMWELTBERICHT

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Aufstellung der **Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“** holte das Amt Usedom-Süd für die Stadt Usedom zunächst Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein, in denen der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1.548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - (Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m. W. v. 15.08.2013;
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36);
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)(Nr.51), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724);
- Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S.383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. November 2006 (VOBl.

M-V S. 814), letzte berücksichtigte Änderung in Anlagen 1 und 3, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35);

- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.
- Verordnung zur Ausübung der Fischerei in den Küstengewässern (Küstenfischereiverordnung-KüFVO M-V) vom 28. November 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 843), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Mai 2014 (GVOBl. M-V S. 269)

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Vorentwurf über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“. Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 04. März 2014 durch die Stadtvertretung Usedom gefasst.

Vorhabenträger ist die Stadt Usedom.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Stadt Usedom die Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gezielte Entwicklung auf dem Hafengelände und eine gesicherte Erschließung.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB werden mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 folgende Planungsziele verfolgt:

- Fortsetzung einer differenzierten öffentlichen Raumfolge und von Nutzungsangeboten in Anbindung an die Usedomer Altstadt und räumliche Anbindung der angrenzenden Stadtbereiche
- Aufschluss der Entwicklungspotentiale des Hafens mit Hafenplatz
- Sicherung und Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung am Usedomer Hafen
- Schaffung einer öffentlichen Raumstruktur - Entwicklung eines Kultur- und Veranstaltungsortes in Ergänzung des Stadtzentrums
- Herstellung eines städtischen Überganges zum Landschaftsraum des Usedomer Sees
- Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr
- Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und weiterer umweltrelevanter Belange und Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung eines integriert gelegenen Standortes

1.3 Aufstellung der Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“

Für das Plangebiet der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ der Stadt Usedom werden in der Art der baulichen Nutzung das sonstige Sondergebiet „Hafen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich soll durch die Ausweisung eines ca. 600 m² großen Baufeldes (SO_{Hafen}), die Möglichkeit geboten werden, ein neues Gebäude zu errichten, das gewerbliche, touristische und freizeitorientierte Nutzungen beherbergen kann. Am nördlichen Rand des Hafens ist die Errichtung einer Slipanlage für Boote und Fischerhütten vorgesehen.

Die geplante Nutzung als Hafenvorplatz bietet Raum für verschiedenste Angebote und soll sich aufgrund der städtebaulich günstigen Lokalisierung in der Nutzung der künftigen Bebauung widerspiegeln.

Das Erschließungssystem des Plangebietes verfügt bereits über eine Anbindung an das örtliche Verkehrssystem. Für das künftige Verkehrsaufkommen ist zusätzliche eine neue Anbindung an die Wieckstraße vorgesehen, die künftig die Hauptanbindung an das Stadtzentrum darstellen soll.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Das sonstige Sondergebiet „Hafen“ soll der Unterbringung hafenbezogener Betriebe und Anlagen sowie wassersportbezogener touristischer Einrichtungen dienen. Dazu gehören neben Betrieben und Anlagen für hafenbezogene Dienstleistungen, wie z. B. Fischereihütten und Bootsslipanlagen, auch Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, wie Beherbergungsangebote und Läden.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festland auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Usedom bei Werten um 7,9 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4 - 5 m/s.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum liegt geomorphologisch im „Ostseeküstengebiet“.

Der Untersuchungsraum befindet sich südwestlich der Stauchendmoränenzüge der Nordrügen-er-Ostusedomer Staffel des Mecklenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit. Weite Bereiche sind neben Bildungen der Grundmoräne auch von Bildungen der Satzendmoränen mit Sandern geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch wechseleiszeitliche Bodenbildungen gekennzeichnet, wobei neben Geschiebemergelböden auch Sande auftreten können.

Das Untersuchungsgebiet ist oberflächennah durch holozäne Bodenbildungen geprägt.

Infolge der anthropogenen Nutzung des Plangebietes (Bebauung, Ufer- und Hafengebäuden, Geländeauffüllungen) sind die organischen Bodenschichten durch Auffüllungen überschüttet.

2.1.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die hydrologischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden weitgehend durch das oberflächennah anstehende Grundwasser bestimmt und von den Wind- und Strömungsverhältnissen im Usedomer See/Oder-Haff beeinflusst.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Entsprechend sind derzeit keine verordnungsbedingten Einschränkungen zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend $\leq 2,00$ m.

2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als potentiell natürliche Vegetation kommen gehölzfreie Bereiche eutropher Moore in der Ausprägung als Röhrichte und Großseggenriede der eutrophen Moore vor.

Im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern werden das Plangebiet und das nähere Umfeld als Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ausgewiesen.

• Biototypen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde eine Biotypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ angefertigt.

Folgende Biotypen sind im Planbereich der Satzung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ vorhanden:

KBC/OVH	Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage
OVL	Straße
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht
PZB	Bootsschuppen
OVH	Hafen
GIM	Intensivgrasland auf Mineralstandorten
GMF	Frischwiese
FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung
BBA	Älterer Einzelbaum
BBJ	Jüngerer Einzelbaum

Nach der Kartierung des LUNG der gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich um das Biotop mit der Bezeichnung Boddenge-

wässer mit Verlandungszonen (OVP 10933). Das vorhandene Hafenbecken sowie der Bereich der Spundwand wurden in der Biotoptypenkartierung als Flachwasserzonen der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH) kartiert. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Hafenanlage ist die Erfassung als geschütztes Biotop falsch. Aus diesem Grund ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes nicht erforderlich.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird überwiegend von befestigten Flächen aus Spurplattenbeton und Beton eingenommen. Auf dieser Fläche finden im Sommer Theateraufführungen statt.

Innerhalb der Plangebietsfläche sind Baumstrukturen aus vorwiegend jüngeren Einzelbäumen und vereinzelt älteren Einzelbäumen (Birke, Erle, Esche, Weide, Walnuss) vorhanden.

Der Vorhabenstandort befindet sich am Usedomer See. Der Usedomer See ist eine Bucht des Stettiner Haffs. Die durchschnittliche Tiefe liegt bei 1,00 m, die maximale Tiefe bei ungefähr 2,00 m. Der Uferbereich ist im Plangebiet durch vorhandene Bebauung und Stege sowie mit Spurplattenbeton befestigte Flächen anthropogen überformt. Negativ wirkt sich der starke anthropogene Einfluss durch Eutrophierung, Verbauung und Hafenbetrieb aus.

• **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH)
- Bootsschuppen(PZB)
- Hafenanlage (OVH)
- Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)
- Intensivgrasland auf Mineralstandorten (GIM)
- Frischwiese (GMF)
- Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN)
- Straße (OVL)
- Älterer Einzelbaum (BBA)
- Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Das Plangebiet wird von den baulichen Anlagen und Einrichtungen der Hafennutzung gekennzeichnet. Die Biotope im direkten Hafenbereich sind stark anthropogen überformt und stimmen nicht mehr mit der für die jeweiligen Biotopen typischen Ausprägung überein.

• Tiere

Im Zuge des Vorhabens „Hafen Usedom“ wurden durch die UmweltPlan GmbH Stralsund Kartierungen folgender Artengruppen vorgenommen:

- Fischotter und Biber (Untersuchungsraum: Vorhabensbereich mit Puffer von 500,00 m)
- Brutvögel (Untersuchungsraum: Vorhabensbereich mit Puffer von 50,00 m Erfassung aller Brutvogelarten sowie im Umfeld von 500,00 m Erfassung der naturschutzfachlich relevanten Arten wie Arten der Roten Liste, des Anhangs I der VS-RL)
- Rastvögel (Untersuchungsraum: gesamter Usedomer See und unmittelbar vorgelagerter Boddenbereich des Kleinen Haffs)

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten sowie die darüber hinaus im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten wurden untersucht.

Im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Die nachfolgenden Aussagen für den Hafenbereich bzw. den engeren Untersuchungsraum wurden den Kartierberichten der UmweltPlan GmbH entnommen.

- Bericht zur Brutvogelkartierung (UmweltPlan GmbH, Dezember 2014)
- Bericht zur Rastvogelkartierung (UmweltPlan GmbH, April 2015)
- Bericht zur Fischotter- und Biberkartierung (UmweltPlan GmbH, Dezember 2014)

Avifauna

• Brutvögel

Als Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna wurde im Zeitraum April bis August 2014 eine Brutvogelkartierung durchgeführt.

Der Untersuchungsraum und das zu erfassende Artenspektrum gliederten sich wie folgt:

engerer Untersuchungsraum:

Vorhabensbereich mit 100,00 m-Umfeld, insbesondere Uferlebensräume = Erfassung aller Brutvogelarten

erweiterter Untersuchungsraum:

Vorhabensbereich mit 500,00 m-Umfeld, insbesondere Uferlebensräume = Erfassung aller Brutvogelarten.

Folgende Brutvogelarten mit Schutzstatus wurden im engeren Untersuchungsraum erfasst:

Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Feldsperling, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rohrammer, **Rohrschwirl**, **Schilfrohrsänger**, Stieglitz, Stockente, **Teichhuhn**, Teichrohrsänger, Zaunkönig, Zilpzalp (streng geschützte Arten fett gedruckt).

Landseitig ist der engere Untersuchungsraum vorrangig durch den Siedlungsbereich von Usedom und Paske geprägt. Die Avifauna setzt sich daher aus kommunen und häufigen Arten zusammen (sog. Allerweltsarten).

Wasserseitig grenzen insbesondere am Westufer breite Schilfgürtel an den Vorhabensbereich an. Mit Teichhuhn und Stockente sowie Rohrschwirl, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger und Rohrammer wurden sechs typische im Röhricht brütende Arten festgestellt. Unter den Schilfbrü-

tern weisen drei Arten eine **naturschutzfachliche Bedeutung** auf (**Teichhuhn, Rohrschwirl, Schilfrohrsänger**).

Raumnutzung Greifvogelarten

Während der Kartierungen konnten regelmäßig Seeadler und Schwarzmilan am Usedomer See beobachtet werden. Des Weiteren konnte auch der Rotmilan mehrfach erfasst werden.

Der Usedomer See ist in die Raumnutzung von Greifvogelarten eingebunden. So wird der See durch die in den umliegenden Waldbereichen brütenden Greifvogelvorkommen zur Nahrungssuche genutzt bzw. der See kann ein maßgebliches Funktionselement darstellen, das erst die Ansiedlung in den benachbarten Gehölbereichen bewirkt. Insbesondere die Brutansiedlung des Schwarzmilans im Bereich Weißer Berg ist auf diese enge Wechselbeziehung des Standorts mit dem Nahrungsraum des Usedomer Sees zurückzuführen.

• **Rastvögel**

Als Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Avifauna wurde im Zeitraum April 2014 bis April 2015 eine Rastvogelkartierung durchgeführt.

Der Untersuchungsraum für die Rastvogelkartierungen umfasste die gesamte Wasserfläche des Usedomer Sees und den unmittelbar vorgelagerten Boddenbereich des Kleinen Haffs. Das gesamte Gebiet wurde während eines Kartierungsdurchgangs systematisch nach Vorkommen von Rastvogelarten abgesucht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Usedomer See signifikante Rastfunktionen für kleinfischfressende Wasservogelarten aufweist. So wurden insbesondere von den Arten **Gänsesäger, Zwergsäger** und **Haubentaucher** Rastbestände von landesweiter Bedeutung erfasst.

Weiterhin ist eine Ruheplatzfunktion des Usedomer Sees für **Aythya-Tauchenten** (insb. Reiherente) sowie für **Kleinmöwen** festzuhalten. Zum Nahrungsspektrum der Kleinmöwen gehören ebenfalls Kleinfische. Über mögliche Nahrungsfunktionen des Usedomer Sees für die benthophagen (d. h. muschelfressenden) Tauchenten kann keine Aussage getroffen werden.

Als weitere dominante Rastvogelart trat die **Stockente** auf. Sie ernährt sich vorrangig von Unterwasservegetation, so dass für den Usedomer See auch von einer diesbezüglichen Ausstattung an Nahrungsressourcen ausgegangen werden kann.

Die Attraktionswirkung des Usedomer Sees für kleinfischfressende Wasservogelarten lässt sich durch seine Ausweisung als Laichschongebiet begründen. Letzteres lässt auch auf eine reiche Ausstattung mit Unterwasservegetation schließen, die der Fischfauna als Laichsubstrat und Aufzuchtlebensraum dient.

Das gehäufte Auftreten des Gänsesägers südlich des alten Hafenbeckens lässt auf eine spezielle Nahrungsfunktion der Nordspitze des Usedomer Sees für kleinfischfressende Wasservogel schließen. Möglicherweise weist das Hafenbecken und die unmittelbar vorgelagerten Gewässer zumindest im Winter eine Funktion als Rückzugsraum für Kleinfische auf (sog. Winterlager), aus der eine Attraktionswirkung insbesondere auf den kleinfischfressenden Gänsesäger resultiert.

Nach I.L.N. & IFAÖ (2009) zählt der Usedomer See zum Rastzentrum „Westlicher Teil des Kleinen Haffs, südlicher Peenestrom und Peene-Haff-Moor“, das im engen Verbund mit dem Rastzentrum „Kleines Haff“ liegt. Insbesondere für Gänse- und Zwergsäger stellt die Haff-Region ein Rastgebiet internationaler Bedeutung dar, da die Bestände voraussichtlich regelmäßig oberhalb des diesbezüglichen Kriteriums von 1 % der jeweiligen flyway-Population liegen (I.L.N. & IFAÖ 2009).

Fischotter/Biber

Als Grundlage zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Fischotter und Biber wurden im Rahmen von zwei Begehungen Hinweise auf Vorkommen dieser Arten im Umfeld des Vorhabensbereichs erfasst.

Die Erfassung erfolgte in einem Untersuchungsraum, der den Vorhabensbereich und dessen 500,00 m -Umfeld beinhaltet.

- **Biber**

Am 08.07.2014 wurden südlich des Hafenbeckens Äsungsnachweise vom Biber in einem kleinen Weiden-Pappel-Gehölz festgestellt.

Während der Bootsbefahrung am 18.09.2014 konnten im Kanal weitere Äsungsspuren nachgewiesen werden. Für eine längerfristige Ansiedlung des Bibers südlich des Hafens spricht auch der während der Baugrunduntersuchung im zurückliegenden Winter entdeckte Erdbau, der unterhalb einer alten Betonplattenkonstruktion am Nordufer des Kanals errichtet wurde (nachrichtl. Mitteilung der UNB des LK VG vom 19.09.2014). Der Standort wurde am 16.12.2014 nochmals kontrolliert. So konnten Eingänge zum Erdbau am Kanal bestätigt werden. Im Eingangsbereich befanden sich weiterhin alte geschälte und verbissene Holzknüppel. Auf die aktuelle Anwesenheit des Bibers ließen zudem die frischen Äsungsspuren an einer kleinen, zwischen dem Gehölz und dem Südrand des Hafenbeckens stehenden Pappel schließen.

- **Fischotter**

Vom Fischotter gelang ein Nachweis im Untersuchungsraum. So konnte während der Bootsbefahrung am 18.09.2014 Losung auf einer nicht mehr in Nutzung befindlichen Steganlage im Schilfsaum nördlich des Hafens etwa auf Höhe des noch sichtbaren Schiffswracks gefunden werden.

Weitere Nachweise gelangen nicht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einige der vorgefundenen Wechsel dem Fischotter zuzuordnen sind bzw. zumindest vom Fischotter mit genutzt werden.

Zudem konnten während der Baugrunduntersuchung im Winter 2013/2014 im Bereich des Biber-Erdbaus Losungsspuren vom Fischotter nachgewiesen werden (nachrichtl. Mitteilung der UNB des LK VG vom 19.09.2014).

- **Fledermäuse**

Auf dem B-Plan-Gebiet bzw. dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich mehrere Altgebäude, die Quartierpotenziale für Fledermäuse aufweisen können. Diese werden nachfolgend aufgelistet:

- Gaststätte auf B-Planfläche mit Nischen- und Höhlenstrukturen in den Dachkasten- und voraussichtlich auch Unterdachkonstruktionen
- unbewohntes Altgebäude auf teilversiegeltem und als Parkplatz genutztem Gelände zwischen B-Planfläche und Planstraße mit Einflugmöglichkeiten
- weiteres unbewohntes Altgebäude auf teilversiegeltem und als Parkplatz genutztem Gelände zwischen B-Planfläche und Planstraße mit Nischen- und Höhlenstrukturen im Bereich der Giebelverkleidung sowie Dachkasten
- Garagengebäude auf der Planstraße mit Nischen- und Höhlenstrukturen im Bereich der Dachkastenkonstruktion
- alte Fischhütten im Nordbereich der B-Planfläche (geplanter Sanitärbereich) mit Nischenstrukturen im Giebelbereich und möglicherweise in den Unterdachkonstruktionen

Auf der B-Planfläche befindet sich entlang der Zufahrtsstraße zum Hafen eine Baumreihe aus 8 Altbäumen (Erle, Linde, Esche, Ulme, Birke). Stamm und tragende Äste der meisten Bäume weisen Borkenrisse und Höhlenstrukturen auf, die potenzielle Fledermausquartiere darstellen können. Aufgrund der Größe der Strukturen ist eine Funktion als Zwischenquartier möglich. Potenziale als Wochenstubenquartier werden hingegen ausgeschlossen.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Gemäß Landschaftsbildanalyse des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet in dem Landschaftsbildraum Usedomer Winkel und Usedomer See (Westlicher Teil) und somit in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit des Landschaftsbildes. Der Bereich weist eine gute naturräumliche Eignung für das Natur- und Landschaftserleben auf.

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu erhalten. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen im Folgenden als Kriterium für die Bewertung des Landschaftsbildes gelten.

Im derzeitigen Zustand ist der Hafen für Wasserwanderer und Besucher wenig attraktiv. Die Hafengastronomie verfügt über eine kleine Terrasse und Sanitärcontainer. Das Hafengelände ist mit Betonplatten befestigt und wird als Veranstaltungsplatz und Stellfläche für Wohnmobile genutzt. Im Hafenbecken liegen ein Zeesenboot und einige Sportboote längsseits an der Kaimauer. Die Steganlage wird ebenso genutzt, macht aber keinen einladenden Eindruck. Die Fahrgastschiffahrt läuft die Stadt Usedom selten an. Ein Fährbetrieb ist nicht mehr vorhanden. Sonderfahrten können mit dem Zeesenboot gebucht werden. Im Hafen befindet sich ein Kanuverleih.

Wasserflächen, Wasserfahrzeuge, die Seeluft und visuelle sowie akustische Wirkungen der Seevögel erzeugen eine maritime Atmosphäre als typische Elemente des Landschaftserlebens.

Die räumlichen Qualitäten des Gebietes am Usedomer See rund um den Hafen sollen gestärkt und weiter entwickelt werden.

- **Vielfalt**

Die Vielfalt einer Landschaft äußert sich in ihrer Verschiedenartigkeit und Abwechslung im Relief, in der Vielzahl unterschiedlicher Flächen durch Form, Farbe, Wuchshöhe etc., durch Strukturelemente im Landschaftsraum wie Linien (z. B. Wege, Küstenlinien, Alleen) und Punkte (z. B. Solitärbäume, Feldgehölze).

Der Untersuchungsraum wird von der Hafenanlage und den angrenzenden Wasserflächen des Usedomer Sees dominiert. Verschiedenartige Ausprägungen der Gewässerränder geben der Landschaft einen vielfältigen Charakter. Die angrenzenden Feuchtgrünlandflächen in extensiver Nutzung, Intensivgrünlandflächen und Gehölzflächen sind flächenhaft unterscheidbare Landschaftselemente.

Die Ortslage Usedom bildet eine dominante Siedlungsfläche in der Landschaft. Zwischen dem Ort und dem Hafen ergeben sich Blickbeziehungen über den Usedomer See. Die ebenen Flächen bieten weite Sichtverhältnisse.

- **Eigenart**

Die Eigenart der Landschaft zeigt sich in ihrer Unverwechselbarkeit und Wiedererkennbarkeit, die zu einer Identifizierung des Menschen mit der Landschaft führen und damit zum Heimatgefühl beitragen können.

Der Ausbau des Hafens Usedom führte zum Eigenartverlust. Durch den Erhalt unberührter Teile bzw. weniger anthropogen überformter Bereiche ist dennoch eine ausgeprägte Eigenart der Boddenlandschaft vorhanden.

- **Schönheit**

Schönheit wird in diesem Zusammenhang als Naturnähe verstanden. Je naturnäher eine Landschaft ist, je geringer der menschliche Einfluss (Nutzung) ist oder wahrnehmbar wird, umso höher wird die Schönheit der Landschaft bewertet.

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen Hafenstrukturen geprägt.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen beeinflusst.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Hafenbetrieb

Im derzeitigen Zustand ist der Hafen für Wasserwanderer und Besucher wenig attraktiv. Die Hafengastronomie verfügt über eine kleine Terrasse und Sanitärcontainer. Das Hafengelände ist mit Betonplatten befestigt und wird als Veranstaltungsplatz und Stellfläche für Wohnmobile genutzt. Im Hafenbecken liegen ein Zeesenboot und einige Sportboote längsseits an der Kaimauer. Die Steganlage wird ebenso genutzt, macht aber keinen einladenden Eindruck. Die Fahrgastschiffahrt läuft die Stadt Usedom selten an. Ein Fährbetrieb ist nicht mehr vorhanden. Sonderfahrten können mit dem Zeesenboot gebucht werden. Im Hafen befindet sich ein Kanuverleih.

Die derzeitigen Hauptnutzer des Usedomer Sees sind die ca. 25 Gast- und Dauerlieger und das Zeesenboot sowie einige Freizeit-Fischer. Der Kanuverkehr ist noch im Entwicklungsstadium.

Fischerei

Der Usedomer See wird fischereilich genutzt. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Laichschongebietes „Usedomer See“ mit besonderer Bedeutung für die Frühjahrslaicher Hecht, Barsch und Zander.

Wohnnutzung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern an. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 0,5 km. Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor

2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegt die archäologische Fundstätte Usedom Fundplatz Nr. 4.

Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen, daher sind Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Bebauungsplan und für die Bauausführung zu berücksichtigen (siehe Pkt.2.3.7).

2.1.8 Wechselwirkungen

Für die Zusammensetzung und Ausbildung von Vegetation und Fauna sind die abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Klima, Grundwasser, Oberflächenwasser) von Bedeutung. Wechselwirkungen ergeben sich besonders zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden, da die Eigenschaften des Grundwassers u. a. auch von den vorkommenden Bodenarten beeinflusst werden. Sowohl Boden und Wasser als auch Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung von Pflanzen- und Tiergemeinschaften. In direktem Zusammenhang stehen auch das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholungseignung des Menschen. Für die menschliche Gesundheit ist u. a. Klima -und Gewässerschutz von Bedeutung.

Das Lokalklima wird wiederum durch die Ausbildung der Biotopstrukturen und dem Vorhandensein von Wasserflächen beeinflusst.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung bestehen folgende Schutzgebiete für Natur und Landschaft, deren Schutzbestimmungen zu beachten sind:

EU-Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (DE 2250-471) an bzw. liegt in nächster Nähe zu dessen aquatischen Lebensräumen des Usedomer Sees.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Süd Usedom“ (DE 2050-404) schließt an den Uferbereich des Usedomer Sees an.

FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302) liegt südlich des Usedomer Sees in mehr als 2,5 km Entfernung zum Vorhaben.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Untersuchungsgebiet liegt zum Teil in dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Naturpark

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturpark Insel Usedom.

Küstenschutzstreifen nach NatSchAG M-V

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzstreifen des Usedomer Sees. Zum Schutz der Küsten- und Gewässerstreifen dürfen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150,00 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Für das geplante Vorhaben wird ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gestellt.

Laichschongebiet

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Laichschongebietes „Usedomer See“ (§ 12 Küstenfischereiverordnung M-V vom 28.11.2006, geändert am 22.10.2009). In den Laichschongebieten bedürfen u. a. die Beseitigung von Wasserpflanzen, die Entnahme oder das Einbringen von Sediment oder das Einleiten von Stoffen der Zustimmung der oberen Fischereibehörde.

Geschützte Objekte

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt.

Für die Gesamtmaßnahme „Hafen Usedom“ wurde ein Fällantrag gemäß Baumschutzkompensationserlass bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gesondert gestellt.

Nach der vorliegenden Kartierung gesetzlich geschützter Biotope befinden sich im Plangeltungsbereich und dessen näherer Umgebung folgende gesetzlich geschützte Biotope:

Gesetzesbegriff	Nummer	Landkreis	Biotop
Boddengewässer mit Verlandungsbereichen	10933	OVP	Flachwasserzone der Bodden- gewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm (KBC)
Naturnahe Feldgehölze	10911	OVP	Feldgehölz aus heimischen Baumarten (BFX)

Das vorhandene Hafenbecken ist im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope als gesetzlich geschütztes Biotop aufgeführt. Aufgrund seiner vorhandenen Nutzung ist dies als Erfassungsfehler zu werten.

Südlich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop OVP 10911. Es handelt sich um ein Feldgehölz aus heimischen Baumarten.

2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben der Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen weitestgehend erhalten.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt zu Eingriffen in den Boden.

Durch die vorhandene Versiegelung/Überbauung, Verdichtung sowie den relativ hohen Anteil an Aufschüttungen und Oberbodenveränderungen bestehen innerhalb des Plangebietes erhebliche Vorbelastungen für das Bodenpotenzial. Dadurch liegt überwiegend ein Boden mit gestörtem Profil und Gefüge vor, in dem Bodenfauna und -flora nachhaltig beeinträchtigt ist.

Die Bodenfunktionen sind im Plangebiet aufgrund ihrer Überformung als gering zu bewerten. Trotzdem stellen die Erschließung des Standortes und die bauliche Nutzung einen Eingriff in das Schutzgut dar. Beeinträchtigungen ergeben sich durch Überbauung sowie die verkehrliche Erschließung. Dadurch gehen Bodenfunktionen wie die Filterfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte werden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt und zerstört.

Die Neuversiegelung beträgt bei Umsetzung des Vorhabens insgesamt 2.204 m².

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut. Entsprechend sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Boden zu erwarten, zumal es sich im Vorhabensbereich um bereits weitgehend anthropogen vorbelastete Böden handelt.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes.

Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Durch die Neuversiegelung von insgesamt 2.204 m² fällt abzuführendes Oberflächenwasser an, welches nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Durch die Verfüllung des Hafenbeckens findet ein Funktionsverlust von Wasserflächen auf einer Fläche von insgesamt 880 m² statt. Die Flachwasserzonen der Boddengewässer mit Schllicksubstrat, makrophytenarm (KBC) im Hafenbereich sind stark überformt. Aufgrund dessen wurde dieser Biototyp mit dem Überlagerungscode Hafenanlage (OVH) kartiert. Der Usedomer See ist hinsichtlich der Nährstoffverhältnisse ein bereits polytropes Gewässer.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswässern sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtungen sind vorübergehender Art und

können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch die UmweltPlan GmbH Stralsund erarbeitet.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den wasserseitigen Teil, erarbeitet von UmweltPlan GmbH Stralsund, werden die baubedingten Projektwirkungen wie die Entstehung und Ausbreitung von Sedimentfahnen, Freisetzung von Stoffen wie z.B. Schwefelwasserstoff und damit verbunden die Beeinträchtigung von Fischen durch diese Wirkungen untersucht.

- **Biotoptypen**

Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können insbesondere durch zusätzliche Überbauung von bisher unversiegelten Flächen zur Neuanlage von Verkehrsflächen und damit einhergehendem Verlust von Biotopen und der natürlichen Bodenfunktion entstehen.

Durch die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen und dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ werden Flachwasserzonen der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm (KBC) beansprucht.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Neuordnung des Gebietes um den Usedomer Hafen.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen. Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

2.3.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Gebäude werden in den Festsetzungen durch Text Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen. Der durch den Bebauungsplan zugelassene Eingriff in das Landschaftsbild soll über die Festlegung einiger entscheidender Gestaltungsgrundsätze ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten.

In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine Zweigeschossigkeit sowie eine Höhe der baulichen Anlagen/Firsthöhe von 10,00 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe im Hafenbereich soll eine orts- und landschaftsbildstörende Höhenentwicklung von Gebäuden verhindern. Für die künftigen Gebäudestandorte im Hafenbereich ist eine maximale

Grundfläche festgesetzt. Somit werden die Gebäudegrundflächen unabhängig von zukünftigen Grundstückszuordnungen definiert.

Der Planbereich liegt im Küstenschutzstreifen des Usedomer Sees nach § 29 NatSchAG M-V. Nach § 29 Abs. 1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Außen- und Boddenküsten im Abstand von 150,00 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Der Schutzzweck des Gewässerschutzstreifens beinhaltet die Erhaltung des Landschaftsbildes, wobei im besiedelten Bereich der harmonische Übergang vom besiedelten Bereich in den unbesiedelten Bereich im Vordergrund steht.

Die Vielfalt der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da keine Landschaftsstrukturen eliminiert werden.

Die Eigenart der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da das Vorhandensein von Hafenanlagen als landschaftstypisch angesehen werden kann.

Das geplante Vorhaben wird nicht als eine Beeinträchtigung der Natürlichkeit angesehen, da auch das gegenwärtige Hafengebiet nicht als natürlich empfunden wird.

2.3.6 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Infolge des Infrastrukturausbaus ist von einer vermehrten Frequentierung des landseitigen Hafengeländes durch Segelboot- und Yachtnutzer sowie Tagesbesuchern auszugehen.

Das Gesamtkonzept zur Gestaltung und zum Ausbau des Hafens Usedom dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs der Stadt Usedom. Mit der Realisierung der Bauvorhaben wird der Hafen Usedom als touristischer Anziehungspunkt aufgewertet, wobei die Lage am Usedomer See die Attraktivität des Standortes unterstreicht.

Vom Plangebiet werden keine erheblichen Lärmbelastungen ausgehen, da die Nutzungen auf das Erholungsbedürfnis der Wasserwanderer und Urlauber ausgerichtet sind.

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten nicht auf.

Es werden während der Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

Auswirkungen auf das ortsansässige Handwerk und Gewerbe werden gering sein.

Die Fischerei kann im Usedomer See in der gegenwärtig praktizierten Form weiterhin betrieben werden. Beeinträchtigungen der Fangergebnisse durch Veränderung der Fischbewegungen im Usedomer See durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des Kreisanglerverbandes Ostvorpommern e.V. vom 24.02.2015 zum Bauvorhaben „Hafen Usedom“ sind bleibende Auswirkungen auf den Fischbestand im Usedomer See nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie Auswirkungen des Vorhabens auf die Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Kapazitäten für Trinkwasser, Abwasser und Strom wurden hinreichend bemessen.

In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass negative Umwelteinflüsse durch das geplante Vorhaben auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten sind.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen, daher sind folgende Festsetzungen

als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Bebauungsplan und für die Bauausführung zu berücksichtigen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichen: die vorhandenen Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 und 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale.

2.3.8 Wechselwirkungen

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Erschließungsflächen und die Bebauung wirkt sich nachteilig auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus. Dadurch gehen Flächen für die weitere Bodenentwicklung verloren. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen, wodurch die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

Da das Maß der Versiegelungen im Plangebiet begrenzt bleibt und bereits beanspruchte Bereiche des Plangebietes für eine Bebauung vorgesehen sind, werden die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser nicht erheblich sein.

Der Verlust von Gehölzstrukturen wirkt sich wie die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen nachteilig auf die schutzgutabhängigen Wechselwirkungen aus. Dadurch gehen landschaftsbildprägende Elemente des Naturhaushalts verloren, die besonders innerhalb der Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Klima und Landschaftsbild wichtige Bedeutung besitzen.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Die Ausführung der Baggerarbeiten und Sedimentumlagerung ist im Zeitraum 01. September bis 31. Dezember 2015 vorzunehmen.
- Baumaßnahmen im Gewässerbereich wie insbesondere die Errichtung des Wasserwanderastplatzes und die Verfüllung des Hafenbeckens sind nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Mai durchzuführen.
- Im Zuge der Arbeiten ggf. entnommene Fische sind umgehend in geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Gewässerabschnitte zurückzusetzen. Die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Personen sind entsprechend zu belehren.
- Die Verfüllung des Hafenbeckens ist so vorzunehmen, dass ggf. vorhandene Fische in den Usedomer See entweichen können, d.h. es sollen keine toten Abschnitte ohne Fluchtmöglichkeit entstehen.

- Innerhalb des Laichschonbezirkes ist die Ausübung der Fischerei, d.h. auch die Angelfischerei vom 01. April bis 31. Mai verboten. Durch Aufstellen von Hinweistafeln sind die Gäste des Wasserwanderrastplatzes darüber zu informieren.
- Zum Schutz von Tierarten sollten bei der Wahl des Zeitpunktes für die Bautätigkeiten die Brut- und Jungtieraufzuchtzeiten, besonders bei Vögeln, berücksichtigt werden.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Vorhandene Leitungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2.6 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden der Ausbau und die Sanierung der bereits bestehenden Anlage am Usedomer See untersucht. Standortalternativen wurden nicht in Betracht gezogen, da es sich um einen historisch gewachsenen Hafen handelt, der die Stadt Usedom beleben und deshalb möglichst nah am Stadtzentrum angesiedelt sein soll. Der Ausbau ist dem Neubau von wasserbaulichen Anlagen vorzuziehen. Der Ausbau in bereits anthropogen geprägtem Umfeld wird gegenüber dem Eingriff in naturbelassenen Gebieten präferiert.

Der geplante Wasserwanderrastplatz „Stadthafen Usedom“ übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen für die Wasserwanderer und ist mit seinem Freizeitangebot und maritimem Ambiente ein attraktives Ausflugsziel für Besucher der Insel und der Stadt Usedom.

Der Standort

- birgt das geringste Konfliktpotenzial mit Naturschutzgebieten und schützenswerten Biotopen
- verfügt über eine gewisse Infrastruktur und ist weitestgehend erschlossen
- befindet sich sehr nahe zum Zentrum der Stadt Usedom

2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB, § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Einschränkung der freien Wasserfläche durch die geplanten Floatinghäuser.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die

Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen (UmweltPlan GmbH, Juli 2015) wurden Vermeidungsmaßnahmen (VM) festgelegt:

Fischotter/Biber FiBi - VM 1	Keine wasserseitigen Bautätigkeiten (Errichtung Bollwerk und Schiffsanleger, Bagger- und Umlagerungsarbeiten im Hafenbecken) in der Nacht und Dämmerung, d.h. die Bauarbeiten dürfen erst eine Stunde nach Sonnenaufgang begonnen und müssen eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden.
Fledermäuse Flm - VM 1	<ul style="list-style-type: none"> a) Die für den Abriss vorgesehenen baulichen Anlagen sowie die zu fällenden Bäume sind vor Beginn der baulichen Umsetzungen von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten bzw. aktuellen Nutzung als Sommer- und Winterquartier zu untersuchen. b) Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Abriss- und Fällarbeiten vorzugeben (voraussichtlich Oktober), das die Gefährdungspotenziale minimiert. c) Während der Abriss- und Fällarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch den Fledermausexperten vorzunehmen. Die zuvor konkretisierten Quartiere/Quartierpotenziale sind nochmals auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für solche Gebäudequartiere, deren Funktion und Besatzdichte erst durch Öffnung, ggf. per Handabbruch, festgestellt werden kann. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z.B. Umsetzen in ein Ersatzquartier). d) Auf Grundlage der Kenntnisse aus Flm-VM 1a und Flm-VM 1c ist vom Fledermausexperten eine Ausführungsplanung zu entwickeln, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise die vorhandenen Quartierpotenziale des verbleibenden Gebäudebestands einzubeziehen bzw. Ersatzquartiere standortnah im neuen Gebäudebestand bzw. im verbleibenden Baumbestand zu integrieren.
Flm - VM 2	<ul style="list-style-type: none"> a.) Unter Anleitung eines Fledermausexperten sind um die Ein- und Ausflüge der Ersatzquartiere Schutzabstände einzuhalten, um Barrieren in den Flugkorridoren zu vermeiden bzw. Wechselbewegungen zwischen den Quartieren und Jagdarealen zu ermöglichen. b.) Weiterhin sind Positionierungen von Lampen und anderen Leuchtquellen unter Berücksichtigung der zu schützenden Fledermaushabi-

	tate festzulegen. Es sind diesbezüglich durch einen Fledermausexperten Vorgaben zur Beleuchtungsplanung zu entwickeln (u.a. Vermeidung von Beleuchtungsquellen im Bereich unmittelbarer Ein- und Ausflüge zu Quartieren).
Brutvögel Bv – VM 1	<p>a.) Abriss der baulichen Anlagen außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten, d.h. zwischen 01. August bis 28. Februar. Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Ansiedlung gebäudebrütender Vogelarten am und im Gebäudebestand überprüft werden. An Gebäuden ohne nachgewiesene Brutansiedlungen sind die Abrissarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der bauökologischen Überprüfung durchzuführen.</p> <p>b.) Beseitigung von Röhricht in den nördlich des B-Plans angrenzenden Schilfbereichen außerhalb der Brutzeit von Schilfbrütern, d.h. zwischen 01. August bis 01. April. Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Ansiedlung schilfbrütender Vogelarten im Schilfbestand zwischen Nordkante des Hafenvorplatzes und dem nördlichsten Privatsteg überprüft werden. Können Brutansiedlungen ausgeschlossen werden, ist die Baufeldfreimachung sind die Abrissarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der bauökologischen Überprüfung durchzuführen.</p> <p>c.) Beseitigung von Gehölzen jeglicher Art und assoziierte Ruderalfluren außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. August bis 28. Februar.</p>
Rastvögel Rv – VM 1	a.) Im Zeitraum vom 15.11. bis 15.03. sind die Bauarbeiten zur Errichtung des Bollwerks sowie zur Rückverfüllung des Hafenbeckens täglich erst um 09:00 Uhr zu beginnen.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Durch die Neuanlage bzw. Wiederherstellung artgleicher Strukturen an anderen Stellen im Stadtgebiet soll der durch die Maßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

2.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ ist die Aufstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Durch die Bilanzierung soll der Umfang der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Die Bilanzierung wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 12/01) erarbeitet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen.

Für die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Hafen Usedom“ zugrunde gelegt. Es werden nur die im Zuge der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 5 „Hafen Usedom“ geplanten Änderungen/Eingriffe bilanziert.

Ausgangsdaten:

Größe des Untersuchungsgebietes: ca. 0,9 ha

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

KBC/OVH	Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage	1.515 m ²
OVL	Straße	420 m ²
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1.925 m ²
KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	980 m ²
PZB	Bootsschuppen	240 m ²
OVH	Hafen	3.855 m ²
GIM	Intensivgrasland auf Mineralstandorten	330 m ²
GMF	Frischwiese	155 m ²
FGN	Graben mit extensiver Instandhaltung	30 m ²
BBA	Älterer Einzelbaum	
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	

Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem bereits durch Störungen belasteten Raum. Das Plangebiet wird als Hafenanlage genutzt. Das Vorhaben grenzt an vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen. Demzufolge wird für den Untersuchungsraum ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 angesetzt.

Wirkzonen: entfällt

2.8.2 Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

- Verlust von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

143 m² Grünland extensiv genutzt (GMF) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

575 m² Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHW) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

332 m² Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR) durch Ausweisung Baufeld SO Hafen

- Verlust von sonstigen Flächen

21 m² Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

73 m² Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (OVU) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

148 m² Intensivgrasland auf Mineralstandorten (GIM) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

185 m² Sonstige Sport- und Freizeitanlage, Spielplatz (PZB) durch gepl. Straßenverkehrsfläche

270 m² Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH) durch Ausweisung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“

428 m² Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH) durch Ausweisung als Straßenverkehrsfläche 29 m² Schilfröhricht (VRP) durch Ausweisung als Straßenverkehrsfläche

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m ²
Frischwiese (GMF)	143	3	$(4+0,5) \times 0,75 = 3,375$	482,625
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHW)	575		$(0,5+ 0,5) \times 1,25 = 1,25$	718,750
Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)	361	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	676,875
Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH)	698	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	1.308,750
Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN)	21	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	39,375
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (OVU)	73	0	$(0,5+0,5) \times 0,75 = 0,75$	54,750
Intensivgrasland auf Mineralstandorten (GIM)	148	1	$(1,5+0,5) \times 0,75 = 1,50$	222,000
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZB)	185	0	$(0,5+0,5) \times 0,75 = 0,75$	138,750
			gesamt:	<u>3.641,875</u>

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

880 m² Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage (KBC/OVH) durch Verfüllung des Hafenbeckens und gepl. Nutzung als Grünfläche

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert stufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation m ²
Flachwasserzone der Boddengewässer mit Schlicksubstrat, makrophytenarm mit Überlagerungscode Hafenanlage(KBC/OVH)	880	2	2 x 0,75=1,5	1.320,000
			gesamt:	1.320,000

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs:

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust):	3.641,875
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust:	1.320,000

Summe : **4.961,875**

Mittelbare Eingriffswirkungen sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Vorhabengebietes als Hafen nicht zu erwarten.

2.8.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensation der durch die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Einzahlung in die folgenden Ökokonten geleistet.

Die Eingriffe in die marinen Biotope werden durch die Einzahlung in das Ökokonto „Renaturierung Quellhang Klotzow“ kompensiert. Ziel ist die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes, die Wiedervernässung durch Wasserstandshebung sowie der Rückbau von Entwässerungsanlagen.

Renaturierung Quellhang „Klotzow“

Die Ersatzmaßnahme erfolgt trassenfern auf einer Fläche westlich der Ortschaft Klotzow. Die Fläche liegt am Rand des LSG sowie des Naturparks Insel Usedom.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Klotzow, Flur 1, Flurstücke 342, 343, 344 und 346.

Die Ersatzmaßnahme ist eine anteilige Kompensation im Rahmen des Projektes "Ökokontierung Quellhang Klotzow".

Ziel der Maßnahme ist die Renaturierung eines Quellbereiches und die Etablierung von Extensivgrünland. Die Maßnahme wird insgesamt mit 237.368 KFÄ (m²) bewertet.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt **2.243 m²**.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der großflächigen Poolmaßnahme "Ökokontierung Quellhang Klotzow" zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme umfasst folgende Zielstellungen:

- Etablierung naturnaher Bodenverhältnisse durch Wiedervernässung von Moorstandorten
- Wiederherstellung eines naturnahen Quellbereichs
- Etablierung von Bereichen für Grundwasserneubildung
- Entwicklung naturnaher Biotope (Hangquellmoor)
- Umwandlung von Intensiv-Acker in Extensiv-Grünland

- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung eines kleinflächigen Wechsels von Bio-top- und Nutzungsarten
- Aufwertung eines landschaftlichen Freiraumes von hoher Bedeutung

Beschreibung der Maßnahme:

Auf einer Fläche westlich der Ortschaft Klotzow mit einer Flächengröße von insgesamt 110.321 m² ist die Wiederherstellung eines Hangquellmoores vorgesehen. Die Fläche liegt am Rand des LSG sowie des Naturparks Insel Usedom. Der derzeit aufgelassene ehemalige Quellmoorbereich ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes DE 2147-401 "Peenetallandschaft", der südliche Hangbereich liegt innerhalb des FFH-Gebietes DE 2049-302 "Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff".

Der überwiegende Teil der Fläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Die Reste des Hangquellmoores sind aufgelassen und mit feuchten Staudenfluren bewachsen. Die Entwässerung erfolgt über offene Gräben quer zum Hang, die Ableitung wird über eine Dränageleitung zum Randgraben am Polder Klotzow hin vorgenommen.

Bestandteile der Maßnahme sind die Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland sowie die Wiederherstellung naturnaher Wasserverhältnisse in den Hangmoorbereichen (Schließen vorhandener Gräben, Verschluss der Dränage, Sukzession):

- Etablierung von extensiv genutztem Grünland
- Renaturierung des Hangquellmoores

Für die Extensivierung des Grünlandes sind folgende Nutzungsformen und -regularien möglich bzw. einzuhalten:

- Etablierung eines artenreichen Frischgrünlandes mit Elementen der Halbtrocken- und Trockenrasen unter zweischüriger Nutzung mit folgenden Maßgaben:
- max. zweimalige Mahd im Jahr je nach Aufwuchs
- Abtransport des Mähgutes in jedem Fall
- der früheste Mahdzeitpunkt richtet sich nach dem Blühaspekt der Fläche, frühestens Anfang/Mitte Juni
- der erste Schnitttermin kann im Rahmen des begleitenden Monitorings festgelegt/verändert werden
- keine mineralische Stickstoffdüngung
- organische Düngung (Festmist, keine Gülle!) mit max. 100 dt/ha als Herbstausbringung
- Mineraldünger von P und K nach Bedarf (max. 20 kg P₂O₅/ha und 100 kg K₂O/ha)
- Düngung max. alle 2 bis 3 Jahre nach Feststellung des tatsächlichen Düngebedarfs vor Ausbringung der Düngergabe entsprechend der Ergebnisse aktueller Bodenproben möglich ist auch die Einrichtung einer extensiven Beweidung mit einer Besatzstärke von 1 bis 2 GV/ha
- Nachmahd zur Weidepflege
- zur Düngung gelten die gleichen Maßgaben wie bei der Mähnutzung
- keine N-Düngung, auch nicht als organische Düngung
- Besatzdichte entsprechend des Futteraufwuchses

Im Bereich des Hangquellmoores ist entsprechend des aktuellen Vernässungszustandes zu prüfen, ob eine Pflegemahd zur Offenhaltung des Standortes erforderlich ist. Dies erfolgt im Rahmen des begleitenden Monitorings.

Das begleitende Monitoring enthält die folgenden Maßnahmen:

- Erfassung des Ausgangszustandes vor Durchführung der Renaturierungsmaßnahme (Aus-

grenzung der Biotoptypen mit zugehörigen Pflanzenartenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen)

- jährliche Bestandsaufnahme (Pflanzenartenspektrum, Ausgrenzung von Biotoptypen mit Artenlisten unter Angabe von Häufigkeitsklassen) in den ersten 5 Jahren nach Beginn der Maßnahme, danach erfolgt die Bestandsaufnahme alle 3 Jahre
- entsprechend der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen erfolgt, wenn nötig, eine Anpassung der Bewirtschaftungsform

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden die verbleibenden Eingriffe durch die Einzahlung in das Ökokonto „Am Kargberg bei Gummlin“ kompensiert.

Ökokonto „Am Kargberg bei Gummlin“

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt am Kargberg westlich des Ortsteils Gummlin der Gemeinde Stolpe.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Gummlin, Flur 1, Flurstücke 375, 376/1 (teilw.), 376/3 und 352/7 (teilw.).

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 2.933 m². Die Gesamtfläche des Ökokontos beträgt 19,60 ha.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der **Ökokontierung „Am Kargberg in Gummlin“** zugeordnet.

Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Erhalt des hochwertigen Offenlandcharakters durch flächenhafte Maßnahmen (Entwicklung und Sicherung einer Magerrasenfläche, extensive Pflege der Grünlandflächen). Intensiv genutzter Acker und Grünlandflächen sollen in extensiv gepflegte Strukturen umgewandelt werden.

In diese Flächen wird neben der Wiederanlage von historischen Strukturelementen (Kopfweiden, Streuobstwiesen) unter Berücksichtigung des hochwertigen Offenlandcharakters auch die Erhöhung des Vorkommens punkt- und linienartiger Landschaftselemente sowie verschiedenartiger Heckenstrukturen (Dornengebüsche, Gehölzinseln trockenen und feuchten Standortes, Kieferngehölzen und Wacholdergebüsch) vorgesehen.

In einer bestehenden Senke wird ein Kleingewässer ergänzt mit einem Kiesfeld angelegt. Diese Maßnahme wird mit Gehölzinseln, Lesesteinhaufen und Ansitzwarten kombiniert, um die Artenvielfalt in diesem Raum maßgeblich aufzuwerten. Bestehende Biotopstrukturen werden nur zurückhaltend, wenn erforderlich, ergänzt. Es ist hier von der Anlage eines gestalterischen Grundgerüsts von Baumreihen und Gehölzinseln, die den Landschaftsraum gliedern sowie gleichzeitig aus naturschutzfachlicher Sicht vernetzen zu sprechen. Auch mit der Schaffung von markanten Einzelelementen (einzelne Großbäume, Baumgruppen) sollen wichtige Zäsuren in dem landschaftlich relativ ausgeräumten Raum gebildet werden.

Wichtig bei der Anordnung der geplanten Strukturen ist es, die freien Sichtbezüge in Richtung der Niederungen entlang des Kleinen Haffs freizuhalten und dichte, riegelartige Bepflanzungen auszuschließen. Deshalb sind die Heckenpflanzungen nur als Gehölzinseln vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahme umfasst folgende Zielstellungen:

- Erhalt des Offenlandcharakters
- Strukturierung durch punkt- und linienförmige Landschaftselemente (Anlage von Gehölzinseln, verschiedenartiger Heckenstrukturen, Lesesteinhaufen, naturnahes Kleingewässer mit einem ausgeformten Kiesfeld, Ansitzwarten, Streuobstwiese)
- Entwicklung und Sicherung einer Magerrasenfläche
- extensive Pflege der Grünlandflächen

Speziell für die Avifauna, Insekten, Amphibien und Reptilien sollen Lebensräume geschaffen werden, die die ökologische Vielfalt des Raumes erhöhen sollen.

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Zur Aufstellung der Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

In der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung berücksichtigt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Für das Gesamtvorhaben „Hafen Usedom“ wurden weiterhin ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sowie eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von hafenspezifischen Betrieben zu schaffen. Neben der Ansiedlung von hafenbezogenen Betrieben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Möglichkeiten für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden.

Die Stadt beabsichtigt mit der Umnutzung des ehemaligen Fischereihafens am südlichen Stadtrand eine touristische Aufwertung und Angebotsverbesserung im Revier des Stettiner Hafes für Wassersportinteressierte. Dies wird zur Attraktivitätserhöhung des Standortes Usedom führen.

Auswirkungen auf die Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können insbesondere durch zusätzliche Überbauung von bisher unversiegelten Flächen zur Neuanlage von Verkehrsflächen und damit einhergehendem Verlust von Biotopen und der natürlichen Bodenfunktion entstehen.

Als Vorbelastung ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich bereits als Hafenanlage genutzt wird und durch Gebäude, Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen vorbelastet ist.

Die Satzung der Stadt Usedom über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hafen Usedom“ bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den B-Plan hervorgerufen werden, können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die marinen Biotope werden durch die Einzahlung in das Ökokonto „Renaturierung Quellhang Klotzow“ kompensiert. Ziel ist die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes, die Wiedervernässung durch Wasserstandsanhhebung sowie der Rückbau von Entwässerungsanlagen.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch die Einzahlung in das Ökokonto „Am Kargberg bei Gummlin“ kompensiert. Zielstellung der Kompensationsmaßnahme ist der Erhalt des hoch-

wertigen Offenlandcharakters durch flächenhafte Maßnahmen (Entwicklung und Sicherung einer Magerrasenfläche, extensive Pflege der Grünlandflächen).

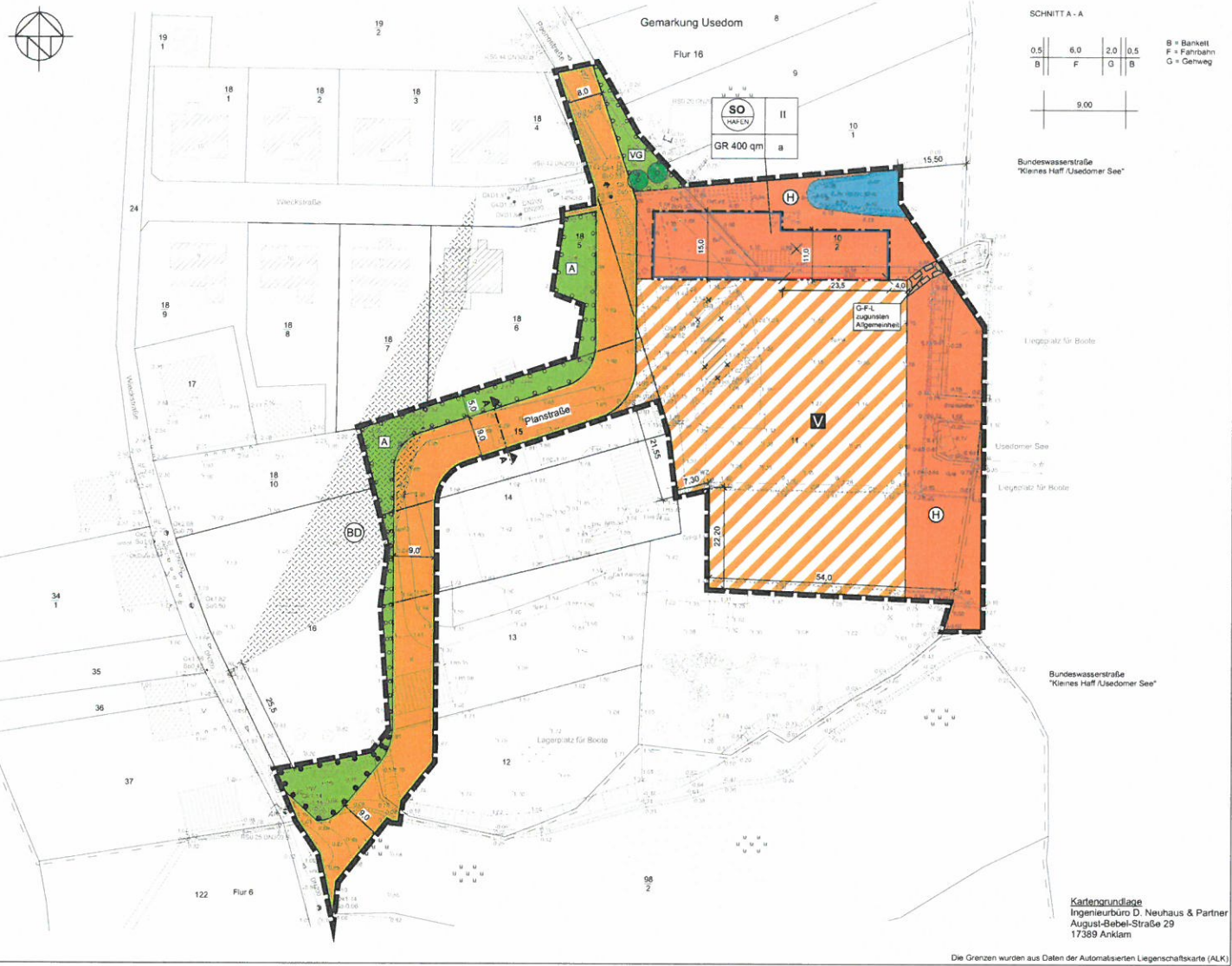
Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu kontrollieren.

Stadt Usedom,

Der Bürgermeister

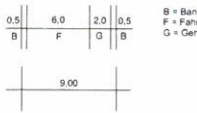
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "HAFEN USEDOM" DER STADT USEDOM

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER STRASSENPROFIL (M. 1 : 250)

SCHNITT A-A



B = Bankett
F = Fahrbahn
G = Gehweg

Bundeswasserstraße
"Kleines Haf. Usedomer See"

Bundeswasserstraße
"Kleines Haf. Usedomer See"

Kartographie
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Die Grenzen wurden aus Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Hafen- (§ 11 BauNVO)</p>	<p>Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)</p> <p>W Wasserfläche</p>	<p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>— Grundstücksgrenze</p> <p>— Flurgrenze</p> <p>11 Flurstücknummer</p> <p>— vorhandene Böschung</p> <p>— vorhandene Mauer</p> <p>1,27 Höhenangabe in Meter über Höhensystem NNH</p> <p>— vorhandene Gebäude</p> <p>— Bäume, künftig fortfallend</p> <p>— Trennung Bäume / Baugrenze</p> <p>— Vermahlung</p> <p>— alle Angaben in Meter</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)</p> <p>GR Grundfläche</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)</p> <p>G-F-L G = Gemeinrecht F = Fahrrecht L = Leitungsrecht</p>	<p>6.1 Dachneigungen sind mit roten und / oder orangefarbenen, ungelassenen, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten. Einseitige Dachneigungen sind ebenfalls zulässig. Alternativ ist beschichtete Metallziegel bzw. Dachbahnen zulässig. Dachgäuben sind als Schiepe- oder Satteldachneigungen mit max. 2,00 m Breite zu gestalten. Die Gesamthöhe der Dachgäube darf je Dachfläche 1/2 der Dachlänge, wasserrecht geneigten, nicht überschreiten.</p>
<p>Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)</p> <p>a Abwechslende Bauweise</p> <p>— Bauweise (§ 23 (2) BauNVO)</p> <p>— Bauweise (§ 23 (3) BauNVO)</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)</p> <p>— Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume, anzupflanzen</p> <p>Bäume, zu erhalten</p>	<p>6.2 Die Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung der Außenfassade, der Dachform und der Dachneigung in den Hauptgebäuden anzupassen oder in naturförmiger Holzkonstruktion zu gestalten.</p>
<p>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</p> <p>— Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)</p> <p>— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)</p>	<p>Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)</p> <p>— Umgrenzung von Flächen für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume, zu erhalten</p>	<p>6.3 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, von Garagenzufahrten sowie der Bootstegplätze und Lagerflächen ist mit wassergeräuschten und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.</p>
<p>Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</p> <p>V Verkehrsbehinderter Bereich</p>	<p>Sonstige Pflanzzeichen</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	<p>6.4 Die Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in gleichem Stil zu gestalten. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind mit einer Breite von max. 1,20 m und einer Höhe von max. 0,60 m zu gestalten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur zulässig, wenn ihre Ausladung max. 0,80 m beträgt. Der Ausleger selbst ist mit einer Breite und Höhe von max. 0,50 m und einer Tiefe von max. 0,15 m zu gestalten. Für großformatige Werbeanlagen ist eine größere Tiefe zugelassen. Werbeanlagen, die durch ihre Ausgestaltung zu Verwechslungen mit Schriftzeichen führen können, oder die Schriftführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders behindern können, sind nicht zulässig.</p>
<p>Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</p> <p>A öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</p> <p>VG Verkehrsgrün</p>	<p>Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)</p> <p>H hochwassergefährdeter Bereich</p>	<p>II. Nachrichtliche Übernahme</p> <p>Das Gebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Kleines Haf. Usedomer See</p> <p>Nach §§ 31 und 34 Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1, S. 971 und 972)</p> <p>— ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, auf oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine stb- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Befreiung der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;</p> <p>— dürfen Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schriftzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigt werden könnte, oder die Schifffahrer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders behindern können;</p> <p>— Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchttürmen im B-Plan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Strand vorab zur Stellungnahme Genehmigung vorzulegen.</p>
	<p>Nachrichtliche Übernahme (§ 7 DStG-M-V)</p> <p>BD Bodendenkmal</p>	<p>Hinweise</p> <p>Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Nach § 84 (1) der Landesbauordnung M-V handelt Ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.</p> <p>Bodendenkmale</p> <p>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation in dem nachrichtlich benannten Bereich für Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 (5) DStG-M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna</p> <p>Baummaßnahmen sind außerhalb der Vegetationszeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen</p> <p>In den Lachschongebieten ist u. a. für die Beseitigung von Wasserplanzen, die Entnahme oder das Einbringen von Sediment oder das Einleiten von Stoffen die Zustimmung der oberen Fischereibehörde erforderlich.</p>

TEXT / TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO -Hafen dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Hafennutzung zugeordnet sind (§ 11 (2) 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen der Hafenerhaltung und betriebsbezogene Büros
- Anlagen und Einrichtungen für Wasser-gemeinschaften
- Anlagen und Einrichtungen für Bootausstattungs-zwecke
- Anlagen und Einrichtungen des Fischereigewerbes
- Sanitär-Einrichtungen
- Schrank- und Speisekassenschränke
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal
- Slip- und Bootsbelegplätze

Ausnahmsweise sind zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 (3) 1 BauGB)

2.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist eine Höhe der baulichen Anlagen von 10,00 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmäß zulässig (§ 16 BauNVO)

2.2 Die Unterkante eines Gebäudes wird

- für die zulässige Wohnbauweise mit 2,10 m ü. NNH (Normhöhenmaß)
- für Gebäude ohne Wohnzweck mit 1,45 m ü. NNH und
- für Fischereigewerblich genutzte Gebäude mit 1,35 m ü. NNH

festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abwechslende Bauweise ist dahingehend anzuwenden, dass im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen an die Grundstücks-grenze herangebaut werden muss (§ 22 BauNVO)

4.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

4.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Abschattungsgürtel“ (A) und „Vegetationsgrün“ (VG) sind standortgerechte Bäume (Linde-Tilia cordata, „Greennapf“) in einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen.

4.2 Auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Strukturen zu erhalten.

5.0 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen auf den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt zugeordnet:

5.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die vorgesehenen markten Eingriffe im Planungsgebiet ist die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (2,243 KFA) zum Ökokonto VG-010 „Renaturierung Quellengebiet Kitzow“ auszuführen.

Der nördlich des Peenestroms bzw. der Peenemündung gelegene Hang liegt westlich der Ortsgemark Kitzow, südlich von Anklam im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Fläche liegt in der Ortsgemark Kitzow, Flur 1, Flurstücke 342, 343, 344 und 348.

Folgende Zielsetzungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Erzielung naturnaher Bodenverhältnisse durch Wiedervermessung von Moorstandorten
- Wiedervermessung eines naturnahen Quellbereichs
- Erhaltung von Bereichen für Grundwasserneubildung
- Entwicklung naturnaher Biotop (Hangweidmoor)
- Umwandlung von Intensiv-Acker in Extensivgrünland
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung eines kleinfächigen Wechsels von Biotoptypen und Nutzungsarten
- Aufwertung eines landschaftlichen Freiraumes von hoher Bedeutung

5.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die vorgesehenen langfristigen Eingriffe im Planungsgebiet ist die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (2,933 KFA) zum Ökokonto Gd-011 „Am Kargberg bei Gummern“ auszuführen.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt am Kargberg westlich des Ortskerns Gummern der Gemeinde Stolpe.

Die Maßnahmefläche liegt in der Gemarkung Gummern, Flur 1, Flurstücke 375, 376/1 (teilw.), 376/3 und 352/7 (teilw.).

Folgende Zielsetzungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Erhalt des Offenlandcharakters
- Strukturierung durch punktförmige Landschaftselemente (Anlage von Gehölzreihen, verschönerter Heckenstrukturen, Lesesaumflächen, naturnaher Kleingewässer mit einem ausgeprägten Karst, Anzapfweiden, Streuobstwälder)
- Entwicklung und Sicherung einer Magerwiesenfläche
- extensive Pflege der Grünlandflächen

6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 i.BauO M-V)

6.1 Dachneigungen sind mit roten und / oder orangefarbenen, ungelassenen, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten. Einseitige Dachneigungen sind ebenfalls zulässig. Alternativ ist beschichtete Metallziegel bzw. Dachbahnen zulässig. Dachgäuben sind als Schiepe- oder Satteldachneigungen mit max. 2,00 m Breite zu gestalten. Die Gesamthöhe der Dachgäube darf je Dachfläche 1/2 der Dachlänge, wasserrecht geneigten, nicht überschreiten.

6.2 Die Nebenanlagen (hier: Nebengebäude) und Garagen sind hinsichtlich der Gestaltung der Außenfassade, der Dachform und der Dachneigung in den Hauptgebäuden anzupassen oder in naturförmiger Holzkonstruktion zu gestalten.

6.3 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten, von Garagenzufahrten sowie der Bootstegplätze und Lagerflächen ist mit wassergeräuschten und luftdurchlässigen Materialien auszuführen.

6.4 Die Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur in der Erdgeschosszone von Gebäuden zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in gleichem Stil zu gestalten. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind mit einer Breite von max. 1,20 m und einer Höhe von max. 0,60 m zu gestalten. Sie dürfen nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur zulässig, wenn ihre Ausladung max. 0,80 m beträgt. Der Ausleger selbst ist mit einer Breite und Höhe von max. 0,50 m und einer Tiefe von max. 0,15 m zu gestalten. Für großformatige Werbeanlagen ist eine größere Tiefe zugelassen. Werbeanlagen, die durch ihre Ausgestaltung zu Verwechslungen mit Schriftzeichen führen können, oder die Schifffahrer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders behindern können, sind nicht zulässig.

Die Ausführung der Baggerarbeiten und Sedimentumlagerung ist im Zeitraum 01. September bis 31. Dezember 2015 vorzunehmen.

Zum Schutz des Lachschongebiets sind störungsintensive Baumaßnahmen wie z. B. Bagger- oder Rammarbeiten und die Verfüllung des Hafenebeckens nicht während der Hauptfortpflanzungszeit der Fische durchzuführen. Als Hauptfortpflanzungszeit ist gemäß § 12 Katerfischereiverordnung (KfVVO) M-V der ausgewiesene Zeitraum des Fischereiverbotes in Lachschongebieten vom 01. April bis 31. Mai anzunehmen.

Im Zuge der Arbeiten ggf. entnommene Fische sind umgehend in geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Gewässerschnitte zurückzusetzen. Die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Personen sind entsprechend zu beauftragen.

Die Verfüllung des Hafenebeckens ist so vorzunehmen, dass ggf. vorhandene Fische in den Usedomer See entweichen können, d. h. es sollen keine toten Abschnitte ohne Fluchtmöglichkeit entstehen.

Artenschutzrechtliche Belange

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna:

Fachlehrer: Biber / FfBj - VM 1
Keine wasserseitigen Baustelleneinrichtungen (Erichtung Botenwerk und Schiffsanleger, Bagger- und Umräumungsarbeiten im Hafenecken) in der Nacht und Dämmerung, d. h. die Bauarbeiten dürfen erst eine Stunde nach Sonnenaufgang beginnen und müssen eine Stunde vor Sonnenuntergang beendet werden.

Fischerei / Fim - VM 1
a) Die für den Abriss vorgesehenen baulichen Anlagen sowie die zu fällenden Bäume sind vor Beginn der baulichen Umsetzungen von einem Fischereisachverständigen hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten vor aktueller Nutzung als Sommer- und Winterquartier zu untersuchen.
b) Werden signifikante Quartierpotenziale (räumliche Einseitigkeit) oder aktuelle Quartierumzügen (Nachweise von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fischereisachverständigen die Quartierfunktion anzuschätzen und ein Zeitfenster für die Abriss- und Fällarbeiten vorzugeben (vorrausichtlich Oktober), das die Gefährdungspotenziale mindert.
c) Während der Abriss- und Fällarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch den Fischereisachverständigen vorzunehmen. Die zuvor konkretisierten Quartier-Quartierpotenziale sind nochmals auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für solche Gebäudestrukturen, deren Funktion und Bestandsziele erst durch Öffnung, ggf. der Handabdruck, festgestellt werden kann. Angelegene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z. B. Umsetzen in ein Ersatzquartier).
d) Auf Grundlage der Kenntnisse aus Fim-VM 1a und Fim-VM 1c ist vom Fischereisachverständigen eine Ausweisung zu entwickeln, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise die vorhandenen Quartierpotenziale des verbleibenden Gebäudebestandes einzubeziehen bzw. Ersatzquartiere standortnah im neuen Gebäudebestand bzw. im verbleibenden Baubestand zu integrieren.

Fischerei / Fim - VM 2
a) Unter Anlebung eines Fischereisachverständigen sind ein Ein- und Ausläufer der Ersatzquartiere Schutzgebiete einzurichten, um Bannern in den Flugzonen zu vermeiden bzw. Wechselbewegungen zwischen den Quartieren und Jagdrevieren zu ermöglichen. Weiterhin sind Positionen von Lärmschirmen und anderen Leuchtquellen unter Berücksichtigung der zu schützenden Fischereisachverständigen festzulegen. Es sind diesbezüglich durch einen Fischereisachverständigen Vorgaben zur Baueinrichtung zu entwickeln (u. a. Vermeidung von Beleuchtungsquellen im Bereich der Fledermausausflüge zu Quartieren).

Brutplätze / Br - VM 1
a) Abriss der baulichen Anlagen außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vögelarten, d. h. zwischen 01. August bis 28. Februar. Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Anlebung gebäudebrütender Vögelarten im und im Gebäudebestand durchzuführen. An Gebäuden ohne feststehende Brutansiedlungen sind die Abrissarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der baubiologischen Überprüfung durchzuführen.

b) Beseitigung von Röhren in den nördlich des B-Plans angrenzenden Schiffbereichen außerhalb der Brutzeit von Schilfbäumen, d. h. zwischen 01. August bis 01. April. Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Anlebung schilfbäuerlicher Vögelarten im Schiffbaubereich nördlich des Hafeneckens und dem nördlichen Privatgelände überprüft werden. Können Brutansiedlungen ausgeschlossen werden, ist die Baueinrichtung und die Abrissarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der baubiologischen Überprüfung durchzuführen.

c) Beseitigung von Gehäusen jeglicher Art und assoziierte Ruderalformen außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 01. August bis 28. Februar.

Rastplätze / Rv - VM 1
Im Zeitraum vom 15.11. bis 15.03. sind die Bauarbeiten zur Errichtung des Bolwerks sowie zur Rückverfüllung des Hafenebeckens täglich erst um 09:00 Uhr zu beginnen.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im direkten Küstenbereich des Usedomer See / Stettiner Haf. Die in Höhe der natürlichen Höhenlage überflutungsgefährdet sowie auch entsprechenden den Seegangsbewertungen ausgesetzt. Der Bemessungswasserstand (BHW) beträgt für die Stadt Usedom 2,10 m NNH.

Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wasserführender Stoffe ist das BHW = 2,10 m NNH zu beachten.

Standortsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NNH zuzüglich etwaiger Seegangsbewertungen ist nachzuweisen.

Bauarbeiten im Wasserbereich

Die Ausführung der Baggerarbeiten und Sedimentumlagerung ist im Zeitraum September bis 31. Dezember 2015 vorzunehmen.

Baumaßnahmen im Gewässerbereich wie insbesondere die Verfüllung des Hafenebeckens sind nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Mai durchzuführen.

Entnommene Baggergut ist außerhalb des Gewässers zu verbringen.

Durch geeignete Maßnahmen ist die Ausbreitung von Sediment- und Trübungsfahnen sowie von Faulschäumen im Gewässer zu vermeiden bzw. soweit möglich einzuschränken.

Beginn und Ende von Arbeiten im Gewässerbereich sind mit der folgenden Aufstellung meiner Behörde umgehend anzugeben:

Fischereiaufsicht Usedom, Bereich Usedom/01 17373 Usedom, Altes Bolwerk 1, Tel. 03971/22700, E-Mail: FAST-Usedom@land.mvnet.de

Ausgetragene fischereiliche Fanggeräte sind zu beachten und Beeinträchtigungen und Beschädigungen sowie Behinderungen der Fischer zu vermeiden.

Im Zuge der Arbeiten ggf. entnommene Fische sind umgehend in geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Gewässerschnitte zurückzusetzen. Die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Personen sind entsprechend zu beauftragen.

Die Verfüllung des Hafenebeckens ist so vorzunehmen, dass ggf. vorhandene Fische in den Usedomer See entweichen können, d. h. es sollen keine toten Abschnitte ohne Fluchtmöglichkeit entstehen.

Sollte es infolge der Baggerarbeiten und Sedimentumlagerung insbesondere durch Freisetzung größerer Mengen Schwefelwasserstoff ggf. zu einem Fischsterben kommen, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständigen Behörden sowie die unter 4. Genannten zu verständigen. Die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Personen sind entsprechend zu beauftragen.

8. Die Stadtvertretung hat die festgemäße abgegebene Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Usedom, den

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Usedom, den

Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lägegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtverordnete Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den

(öffentl. bestell. Vermessung)

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wird hermit ausgeteilt.

Usedom, den

Der Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt „Usedomer Amtsblatt“ am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 Nr. M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Usedom, den

Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) beschreibt die Stadtvertretung am nachstehende Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hafen Usedom" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG DER STADT USEDOM ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 FÜR DAS GEBIET: "HAFEN USEDOM"

SATZUNGSENTWURF SEPTEMBER 2015

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BALM BEHM GbR SCHWERN

Bearbeitet: J. Sawitz Gezeichnet: S. Winkler Projekt Nr.: 2035