

<b>Drucksache DS-19/0018</b>	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 27.08.2019
<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus"</b>	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum                      Gremium	Ja    Nein    Enth.
10.09.2019    FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
24.09.2019    Hauptausschuss	
26.09.2019    Stadtvertretung	

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ ist mit Ablauf des 22.03.2016 wirksam geworden.

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung gestellt, da die nun geplante Erweiterung des Schwimmbades nicht mit der Baugrenze im Bebauungsplan übereinstimmt.

Der Vorhabenträger hat beantragt, die Festsetzung der Baugrenze an das Vorhaben Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage anzupassen.

Die Kostenübernahme für die Planungsleistungen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

**Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ für das Gebiet in 17373 Ueckermünde, Dorfstraße 35, gelegen auf den Flurstücken 130/1, 171/2, 171/3 tlw. und 178/1 der Flur 1, Gemarkung Bellin, angrenzend an das Stettiner Haff (Bundeswasserstraße Kleines Haff) und südlich an die Landesstraße L31 (Dorfstraße) wird geändert. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ hat eine Größe von 0,36 ha. Der Planbereich liegt am Haupthaus der Hotelanlage. Er umfasst das Flurstück 171/3 tlw. der Flur 1 in der Gemarkung Bellin.

Der Plangeltungsbereich wird allseitig von der Hotelanlage Haffhus auf dem Flurstück 171/3 begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird die Baugrenze am Hauptgebäude so verändert, dass die gewünschte Erweiterung des Schwimmbades zulässig wird. Diese Veränderung des Baufensters für einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die anderen Festsetzungen und Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ sind vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 ausgeschlossen und bleiben unberührt.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die geplante Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im Rahmen des Planungsprozesses zum wirksamen Bebauungsplan waren FFH-Vorprüfungen erforderlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetrieb) zu beachten sind.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und der Entwurf der Begründung werden auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Den berührter Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Kliewe  
Bürgermeister

**Anlagen:** 1. Entwurf 1. Änderung B-Plan  
2. Entwurf Begründung 1. Änderung B-Plan

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung M-V waren keine Mitglieder der Stadtvertretung tätig, die dem Mitwirkungsverbot unterlagen.

Folgende Mitglieder der Stadtvertretung waren von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

# Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus"

## Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wirksam seit Ablauf des 22.03.2016 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ Flurstück 171/3 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Bellin wie folgt geändert:

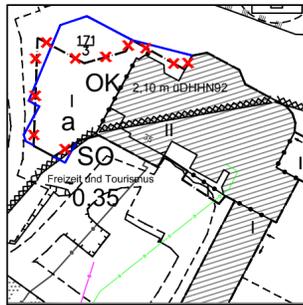
### A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung

### B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

## Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Buse 03/2015 Höhenbezug DHHN92

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-30	

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.  
Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Lage des Änderungsbereichs



## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ nach § 13 BauGB gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar.
4. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ueckermünde, den .....

Siegel

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den .....

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den .....

Siegel

Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Ueckermünder Stadtreporter“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ueckermünde, den .....

Siegel

Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30  
"Hotelanlage Haffhus" der Stadt Seebad Ueckermünde  
Stand: August 2019

# **Stadt Seebad Ueckermünde**

## **1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“**

### **Begründung**

**Stand: Entwurf**

August 2019

**Auftraggeber:**

Stadt Seebad Ueckermünde  
Der Bürgermeister  
Am Rathaus 3  
17373 Ueckermünde

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung .....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2.3	Planverfahren .....	4
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	5
3.2	Bebauung und Nutzung .....	5
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen .....	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Landschaftsplan.....	8
5.	Planungskonzept .....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Kennzeichnungen .....	9
6.3.1	Hochwasserschutz.....	9
6.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	9
6.4.1	FFH-Gebiet.....	9
6.4.2	Naturpark „Am Stettiner Haff“ .....	10
6.4.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen.....	10

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ grenzt an das Stettiner Haff (Bundeswasserstraße Kleines Haff) an und die südliche Grenze bildet die Landesstraße L31 (Dorfstraße). Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ hat eine Größe von 0,36 ha. Der Planbereich liegt am Haupthaus der Hotelanlage. Er umfasst das Flurstück 171/3 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Berlin.

Der Plangeltungsbereich wird allseitig von der Hotelanlage Haffhus auf dem Flurstück 171/3 begrenzt.

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ ist mit Ablauf des 22.03.2016 wirksam geworden.

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung gestellt, da die nun geplante Erweiterung des Schwimmbades nicht mit der Baugrenze im Bebauungsplan übereinstimmt.

Der Vorhabenträger hat beantragt, die Festsetzung der Baugrenze an das Vorhaben Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage anzupassen.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplans soll die das Baufenster verändert werden, was die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die anderen Festsetzungen und Bereiche des

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“

---

Plangebietes des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ sind vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 ausgeschlossen und bleiben unberührt.

Die geplante Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B-30 wurde eine UFP-Vorprüfung erstellt.

Die Entfernungen zum nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ vom Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 beträgt nur gut 70 m. Das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ tangiert im Nordosten den Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30. Im Rahmen des Planungsprozesses zum wirksamen Bebauungsplan waren FFH-Vorprüfungen für beide Gebiete erforderlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Erhaltungsziele der Natura – Gebiete durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“*

### **Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ befindet sich im Ortskern von Bellin, innerhalb der Hotelanlage Haffhus, die durch die Lage am Stettiner Haff geprägt ist.

Der Planbereich liegt nördlich der Landesstraße L31.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Im Planbereich liegt das Haupthaus der Hotelanlage Haffhus. In dem zweigeschossigen Gebäude befinden sich u. a. Gastronomie, Wellness- und SPA-Bereich, Bowling und die Rezeption.

Auf dem Dach der Bowlinganlage befindet sich ein Photovoltaikanlage. An dem Gebäude wurden 2 Elektroladestationen installiert.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 18.08.2019

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird durch die Landesstraße L 31, Dorfstraße im Süden verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Hotel- und Ferienanlage ist an den Abwasserhauptsammler angeschlossen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Pumpwerk.

Der Geltungsbereich ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Eine Gas-Hochdruckleitung führt von der Belliner Straße zum Haupthaus der Hotelanlage.

Das Haffhus ist inzwischen komplett stromautark, einen Netzanschluss gibt es nicht mehr.

Eine Solaranlage mit 118 Kilowatt Leistung auf insgesamt fünf Dachflächen wurde installiert.

Neu hinzu kamen außerdem ein BHKW, ein Batteriespeicher und eine Wärmepumpe. Für die Wärmeleistung sorgt das neue Holz-BHKW, das zudem auch Strom produziert.

Im Geltungsbereich gibt es Telekommunikationslinien der Telekom.

### 3.4 Natur und Umwelt

Nördlich des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ liegen das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und das SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“.

Das Landschaftsschutzgebiet L 34 Haffküste befindet sich ebenfalls nördlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30. Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Uferschutzzone des Stettiner Haffs. Das dort bestehende Bauverbot gilt nicht für den Innenbereich nach § 34 BauGB.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Plangeltungsbereichs liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“.

Das derzeit festgesetzte Baufenster lässt den Bau des 7 x 18 m großen Außenpools nicht zu.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 wurde Ueckermünde als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt hat einen bedeutsamen Seehafen und ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen. Teile des Stadtgebietes sind Vorbehaltsflächen für Naturschutz und Landschaftspflege.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Das Seebad liegt wegen seiner Lage am Stettiner Haff in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.1.3 (6) *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

Ueckermünde stellt auch einen Schwerpunkt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion dar. Die Lage im Naturpark „Am Stettiner Haff“ bietet potenziell hohen Erlebnis- und Erholungswert und kann zur Entwicklung des Tourismus beitragen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

In der seit dem 11.06.2013 wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ Sonderbauflächen (Freizeit und Tourismus) dargestellt.

Außerdem befindet sich der Planbereich vollständig innerhalb des Küstenstreifens (150 m vom Haff) und der nördliche Bereich der Bauflächen in Flächen, für deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind (Flächen unterhalb BHW = 2,40 m ü HN).

In der Dorfstraße liegt ein Abwasserhauptsammler.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Die Stadt Ueckermünde hat einen Landschaftsplan vom August 2003. Für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 sind hier keine Maßnahmen vorgesehen.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird die Baugrenze am Hauptgebäude so verändert, dass die gewünschte Erweiterung des Schwimmbades zulässig wird.

#### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### **6. Planinhalt**

#### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung Sondergebiet Freizeit und Tourismus festgesetzt.

Im Sondergebiet sind neben der Hotelnutzung allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Wohnung für Betriebsleiter und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für touristische Dienstleistungen und
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Das Schwimmbad und seine Erweiterung sind als Anlage für sportliche Zwecke zulässig.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgte so, dass Gebäudelängen bis 60 m zulässig sind.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde mittels Baugrenzen im Bereich des Schwimmbades neu definiert.

Die Baugrenze des geplanten Anbaus überschreitet die Abstandsforderung zum Bettenhaus 1 nach § 32 der LBauO M-V. Hier ist es erforderlich, dass der entsprechende Bereich in F 90 A ausgeführt wird.

## **6.2 Verkehrsflächen**

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird über die Landesstraße und den im wirksamen Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich erschlossen.

## **6.3 Kennzeichnungen**

### **6.3.1 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich unweit der Küste des Kleinen Haffs (Gewässer I. Ordnung). Nach der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für die gesamte Küste des Kleinen Haffs 2,10 m NHN.

Öffentliche Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen sind für die Ortslage Bellin nicht vorhanden und auch nicht geplant, da sich die Bebauung in Bellin fast ausschließlich auf überflutungsfreiem Gelände befindet und somit das Schadenspotential relativ gering ist.

Die Höhen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ liegen teilweise unter dem Bemessungshochwasser. Die Bauflächen unter dem BHW wurden gekennzeichnet als Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Für künftige Bauungen wurde hier 2,10 m DHHN92 als Mindestmaß für den Erdgeschossfußboden festgesetzt.

## **6.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.4.1 FFH-Gebiet**

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (Arten: Finte, Rapfen, Hochmoorlaufkäfer, Europäischer Biber, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Sumpf-Glanzkrout, Fischotter, Großer Feuerfalter, Europäischer Schlammpeitzger, Eremit, Meerneunauge, Bitterling, Atlantische Lachs, Schmale Windelschnecke und Bauchige Windelschnecke). Es ist ein umfangreiches, sehr komplex ausgestattetes Ökosystem (53.256 ha) des westlichen Oderästuars, das aus den Hauptbestandteilen Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff inklusive zahlreicher angrenzender Biototypen (Küsten- und Feuchtlebensräume) besteht.

#### **6.4.2 Naturpark „Am Stettiner Haff“**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Am Stettiner Haff“.

#### **6.4.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ befindet sich in einem Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Die Ausnahme von den Verbotsregeln wurde im Rahmen der Planung zum wirksamen Bebauungsplan von der UNB genehmigt.

Ueckermünde, den .....

Siegel

Bürgermeister