

Drucksache DS-20/0052	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 12.02.2020
Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus"	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
03.03.2020 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
19.05.2020 Hauptausschuss	
18.06.2020 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Die Änderung ist erforderlich, um die Baugrenze am Hauptgebäude so zu verändern, dass die gewünschte Erweiterung des Schwimmbades zulässig wird. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes der 1. Änderung fand in der Zeit vom 28.10.2019 bis 03.12.2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 beteiligt. Die Stellungnahmen sind zu prüfen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

Beschluss:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat die Stadtvertretung mit folgendem Ergebnis geprüft. Berücksichtigt werden Hinweise gemäß den Ausführungen in der Anlage 1 zur Drucksache.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Hinweise erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, beschließt die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“, gelegen in 17373 Ueckermünde, Dorfstraße 35, angrenzend an das Stettiner Haff (Bundeswasserstraße Kleines Haff) und südlich an die Landesstraße L31 (Dorfstraße) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ hat eine Größe von 0,36 ha und liegt am Haupthaus der Hotelanlage. Er umfasst das Flurstück 171/3 tlw. der Flur 1 in der Gemarkung Bellin. Der Planungsbereich wird allseitig von der Hotelanlage Haffhus auf dem Flurstück 171/3 begrenzt.
4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan soll ergänzend in das Internet eingestellt werden.

Kliewe
Bürgermeister

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung
2. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Januar 2020)
3. Begründung (Januar 2020)

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:

Seebad Stadt Ueckermünde

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

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
nach § 4 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Sicherheit vom 03.03.2020
Hauptausschuss vom 17.03.2020
Stadtvertretung vom 19.03.2020.

Aufgestellt:
Ueckermünde/ Neubrandenburg, den 30.01.2020

Stadt Seebad Ueckermünde					
Bau- und Ordnungs- amt	Am Rathaus 3	17373 Ueckermünde	Tel.: 039771-284-67	Fax: 039771-284-70	stadtpla- nung@ueckermu- ende.de
In Zusammenarbeit mit					
Gudrun Trautmann	Architektin für Stadt- planung	Walwanusstraße 26	17033 Neubranden- burg	Tel.: 0395-5824051	Fax.: 0395- 36945948

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	Landkreis Vorpommern-Greifwald	27.11.2019 08.01.2020	

Während der öffentlichen Auslegung vom 28.10.2019 bis zum 03.12.2019 wurde keine Stellungnahme vorgebracht.		
1.		
2.		

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Seebad Stadt Ueckermünde
Bau- und Ordnungsamt
Am Rathaus 5
17373 Ueckermünde

eingegangen:
2. NOV. 2019
Stadt Ueckermünde

Standort: An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Frau Kügler
Zimmer: 325
Telefon: 03834 8760-3141
Telefax: 03834 876093141
E-Mail: Petra.Kuegler@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Datum: 27.11.2019

Aktenzeichen: 03915-19-44

Grundstück: Ueckermünde, OT Bellin, Dorfstraße 35

Lagedaten: Gemarkung Bellin, Flur 1, Flurstück 171/3

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus"
der Stadt Ueckermünde
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Ihr Anschreiben vom 08.10.2019 (Eingangsdatum 10.10.2019)
- Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben die Fachämter des Landkreises Vorpommern-Greifswald den vorgelegten Entwurf der o.g. Satzung der Stadt Ueckermünde begutachtet.

Ich möchte Sie bitten, die Hinweise, Ergänzungen und Einschränkungen der einzelnen Sachgebiete (SG) bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

1. Amt für Bau und Naturschutz

1.1 SG Bauordnung

Bearbeiter: Frau Stahlkopf; Tel.: 03834 8760 3346

Es bestehen keine Einwände.

1.2 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

1.2.1 SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Frau Kügler; Tel.: 03834 8760 3141

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Anregungen oder Bedenken bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.

Hinweis:

Die Stadt Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt daher nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Kreissitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE59 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Gläubiger-Identifikationsnummer DE11220000000000000000	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
--	--	--	--	--

Abwägungsvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Vorpommern-Greifswald** werden im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

Begründung:

Die Stadt Seebad Ueckermünde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauordnung und SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, SB Bauleitplanung keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung bestehen.

1.3 SG Naturschutz

Eine Stellungnahme liegt mir nicht vor.

2. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

2.1 SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272

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

Auflagen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Petra Kügler
Sachbearbeiterin

Verteiler

Seebad Stadt Ueckermünde
z.d.A.

Die Stadt Seebad Ueckermünde nimmt zur Kenntnis, dass die untere Wasserbehörde der gemeindlichen Planung unter Hinweisen zustimmt.

Die fachtechnischen Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben durch den Vorhabenträger und seine Beauftragten zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Seebad Stadt Ueckermünde
Bau- und Ordnungsamt
Am Rathaus 5
17373 Ueckermünde

eingegangen:

13 JAN 2020
Stadt Ueckermünde

Standort: An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Amt: Amt für Bau-, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Frau Kügler
Zimmer: 325
Telefon: 03834 8760-3141
Telefax: 03834 876093141
E-Mail: Petra.Kuegler@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 03915-19-44

Datum: 08.01.2020

Grundstück: Ueckermünde, OT Bellin, Dorfstraße 35

Lagedaten: Gemarkung Bellin, Flur 1, Flurstück 171/3

Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus"
der Stadt Ueckermünde
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.11.2019 die Stellungnahme des Amtes für Bau-, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760.

Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die geplante Baugrenzenveränderung.

Auf Grund der veränderten Baugrenzenausweisung ist nicht von einem erhöhten Bedarf im Rahmen der E/A Bilanz auszugehen.

Da es sich um eine unwesentliche Änderung der Baugrenzen handelt, bedarf es keiner geänderten Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG MV.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petra Kügler
Sachbearbeiterin

Quellenangaben

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Kreissitz Greifswald	Standort Anklam	Standort Pasewalk
Feldstraße 85 a	Demminer Straße 71-74	An der Kürassierkaserne 9
17489 Greifswald	17389 Anklam	17309 Pasewalk
Postfach 11 32	Postfach 11 51/11 52	Postfach 12 42
17464 Greifswald	17381 Anklam	17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0 Internet: www.kreis-vg.de
Telefax: 03834 8760-9000 E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRVW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Die Stadt Seebad Ueckermünde nimmt zur Kenntnis, dass die untere Naturschutzbehörde der gemeindlichen Planung zustimmt.

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:

Siehe Planzeichnung

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

 Baugrenze
 Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B-30

§ 23 Abs. 3 BauNVO

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 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 mit Schreiben vom 08.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haiffhus“ und die Begründung in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 03.12.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.10.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10/19 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: Januar 2020

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Stadt Seebad Ueckermünde

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

Begründung

Stand:

Januar 2020

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

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	6
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
6.5	Hinweise	10
6.5.1	Untere Wasserbehörde.....	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.

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 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.

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

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 26.09.2019 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.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und die Begründung in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 03.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.10.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10//19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Bis zum 31.12.2019 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 13.01.2020 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörde wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde 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 eine 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“.

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

Das Landschaftsschutzgebiet L 34 Haffküste befindet sich ebenfalls nördlich des Geltungsbereiches 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 × 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

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

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 Naturgefahren erforderlich sind.

Für künftige Bebauungen 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 Biotoptypen (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.

6.5 Hinweise

6.5.1 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 27.11.2019 hin:
„Das anfallende Abwasser (Schwimmbadwasser) ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

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

Ueckermünde, den

Siegel

Bürgermeister