

Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-23/0311	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 02.02.2023
Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. B-54 "Photovoltaikanlage Berndshof II"	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
20.02.2023 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
21.02.2023 Hauptausschuss	
09.03.2023 Stadtvertretung	

Begründung:

Der Stadt Seebad Ueckermünde liegt ein Antrag auf Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage auf dem derzeit unbebauten Areal südlich anschließend an die bestehende Photovoltaikanlage Berndshof vor. Beabsichtigt ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, wie unter Punkt 5 des Medienversorgungskonzeptes für die Errichtung des Hotelresorts am Haff im Seebad Ueckermünde dargestellt (vgl. DS-21/0202). Die Erschließung der geplanten Bebauung soll über den Anschluss an den Weg nach Berndshof erfolgen. Dies ist über eine Baulasteintragung abzusichern.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, denn sein Geltungsbereich ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des FNP ist erforderlich, dies soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabenträger, die Sybac Solar GmbH, getragen, hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Seebad Ueckermünde geschlossen.

Hinweis: Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 mehrheitlich die Verpachtung einer Fläche im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. B-21 „Erweiterung Industriehafen Berndshof - 1. Abschnitt“ an die SPM Solarpark Mayen GmbH & Co. KG aus Kehrig zum Zweck der Aufstellung einer PV-Anlage zur direkten Versorgung des geplanten Resorthotels am Strand beschlossen (vgl. DS-22/0271).

Beschluss:

1. Für das unbebaute Gebiet südlich der Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Hausmülldeponie Berndshof, umgrenzt

im Norden durch die bestehende Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Hausmülldeponie Berndshof und einen Gehölzrandstreifen (Flurstücke 7/1, 8/1, 9/1, 18/2, 19/2, 20/2, 21/2, 22/2, 23/2, 24/2, 25/2, 26/2, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 31/2, 32/2, 33/2, 34/2, 35/2 und 18/3, Flur 1, Gemarkung Bellin),

im Osten durch Wald (Flurstück 4/4, Flur 1, Gemarkung Eggesin),

im Süden durch Wald (Flurstück 7/1, Flur 1, Gemarkung Eggesin) und

im Westen durch einen Weg, Wald (Flurstücke 5/4 und 28/1, Flur 1, Gemarkung Eggesin), Ackerland (Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Bellin) und Wald (Flurstück 37/25, Flur 3, Gemarkung Bellin).

soll der Bebauungsplan Nr. B-54 „Photovoltaikanlage Berndshof II“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 1, Gemarkung Bellin, die Flurstücke 2 bis 6, 7/2, 8/2, 9/2, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 26/1, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 31/1,

32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36 bis 62 und hat eine Größe von ca. 14,7 Hektar. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Es werden folgende Planziele verfolgt: Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage, wie im Medienversorgungskonzept für die Errichtung des Hotelresorts am Haff im Seebad Ueckermünde dargestellt, geschaffen werden. Dabei sind die Belange der Erschließung und der Waldabstand zu beachten.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 BauGB soll durch Auslegung des Vorentwurfs über einen Monat erfolgen.

Kliewe
Bürgermeister

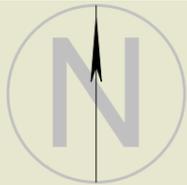
Anlage/n:

1. Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. B-54 „Photovoltaikanlage Berndshof II“
2. Medienversorgungskonzept zum Vorhaben im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Absatz 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:



©Geobasis-DE/M-V (2016)

Anlage zur Drucksache Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. B-54 "Photovoltaikanlage Berndshof II"		Datum: 02.02.2023 Maßstab: 1:2500
	Seebad Ueckermünde Am Rathaus 3 17373 Ueckermünde	Tel.: 03 97 71 / 2 84-0 Fax.: 03 97 71 / 2 84 70 WEB: www.ueckermuende.de Höhensystem: DHHN2016 (NHN)

MEDIENVERSORGUNGSKONZEPT

für die Errichtung des Hotelresorts am Haff
im Seebad Ueckermünde



Sybac Immobilien GmbH

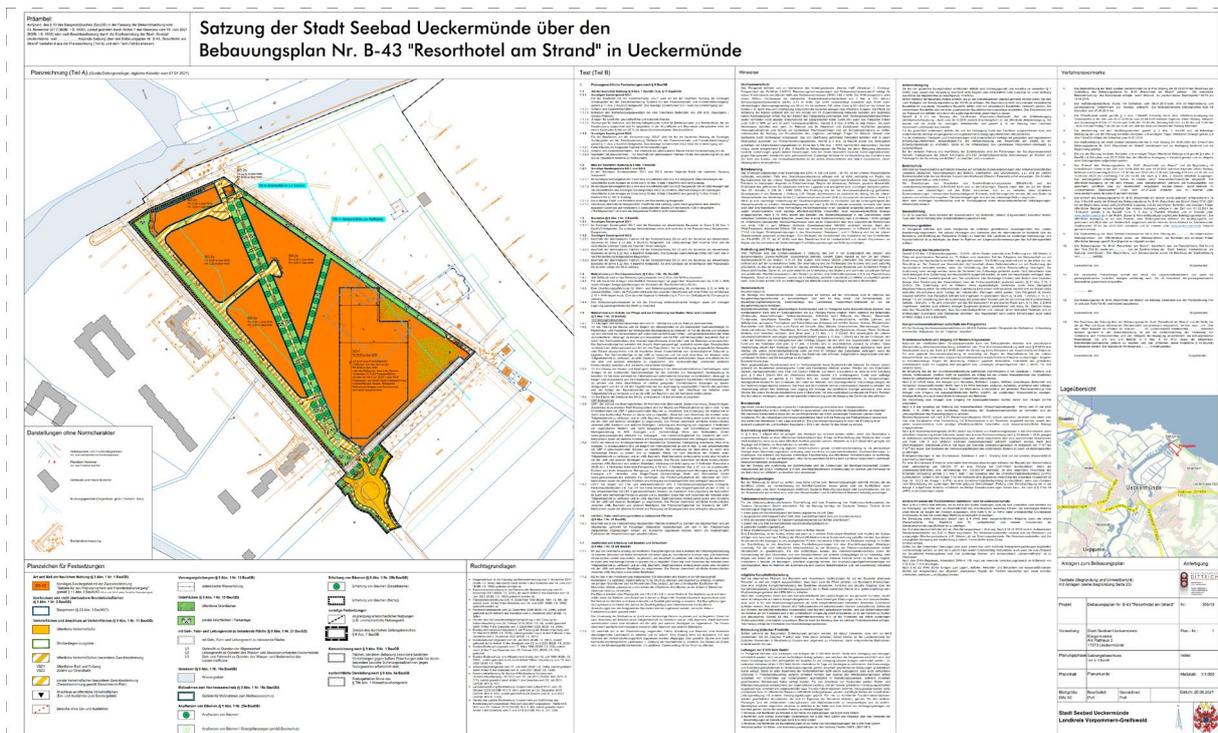
Rote Hohl 10

56729 Kehrig

Tel.: +49-(0)2654-88192-243

Fax: +49-(0)2654-88192-249

Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat beschlossen, dass sich der Investor des geplanten Hotelresorts am Haff verpflichtet, ein Medienentwicklungskonzept zur Ver- und Entsorgung des Hotelkomplexes mit öffentlichen Medien zu erarbeiten. Dies ist zwar in der Regel nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens, weil der konkrete Bedarf an Strom, Wasser usw. erst mit der Erarbeitung des Bauantrages feststehen wird und auch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden muss, aber eine Mehrheit der Stadtvertretung hat jedoch den Wunsch, frühzeitig sicher zu stellen, dass das Hotelresorts nicht mit den notwendigen Medien versorgt werden kann.



Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorhotel am Strand“ in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 26.08.2021

Geplant ist ein Hotelresort mit 280 Hotelbetten, Restaurants, Konferenzräumen sowie 50 Ferieneinheiten sowie einige Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt, für die es die entsprechende Versorgung sicherzustellen gilt.

Es ist selbstverständlich ein besonderes Anliegen sowohl des Investors als auch des künftigen Betreibers, das Hotel nach den neuesten Standards zu errichten und den allgemeinen Nachfrage entsprechend ökologischen Belangen und Anforderungen gerecht zu werden.

Für den Betrieb des Vorhabens / der Anlage werden folgende Medien benötigt und im Folgenden auch untersucht:

- Löschwasser
- Regenwasser
- Wasser-/Abwasser
- Elektroenergie
- Breitband/Telefon

1. Löschwasser

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Ordnungsamt, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz in seinem Schreiben vom 22.09.2020 zur Löschwasserversorgung folgendes ausgeführt.

„Es wird vorerst in der Begründung zum Entwurf kein Mindestvolumen für die Löschwasserbereitstellung angegeben. Es ergeht die Forderung, dass die Löschwasserversorgung durch die Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle lt. DIN in der Uecker für das Objekt zu sichern ist. Diese würde im zulässigen Löschwasserbereich liegen. Das örtliche Trinkwassernetz, hier Hydranten, kann nicht in der Planungsphase für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes hinzugezogen werden. Der Versorgungsträger hat u. a. die Aufgabe zur Trinkwasserversorgung. Dies umfasst nicht automatisch die Löschwasserbereitstellung. Die Trinkwasserversorgungssysteme sind so geplant und errichtet, dass Stagnation minimiert wird. Bei der Planung wird die Löschwasserversorgung nicht berücksichtigt. Das in Zusammenarbeit mit dem Fachnormenausschuss "Feuerwehrwesen" erstellte DVGW — Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" macht deutlich, dass die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur eine und nicht einmal die vorrangige der in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten der Vorhaltung von Löschwasser ist. Die Brandschutzdienststelle ist somit der Auffassung, dass Trinkwasser nur für den Ernstfall zur Verfügung steht, siehe Befugnisse der Feuerwehr lt. Brandschutzgesetz M-V § 7 (3) 2. Dies wird in der Praxis zusätzlich durch Zweckvereinbarungen zwischen der Kommune und dem Versorgungsträger geregelt. Ein erhöhter Bedarf an Löschwasser für dieses Objekt wird auf Grund der Art und Weise der Bebauung (notwendige Riegelstellung bei einem Vollbrand) zu fordern sein. ... Die örtlich zuständige Feuerwehr ist unter den bereits genannten Voraussetzungen in der Lage, eine Brandbekämpfung durchzuführen. Voraussetzung ist eine ausreichende und intakte Löschwasserversorgung. Es müssen eine ausreichende Anzahl von Handfeuerlöcher für die Brandklasse A und B sichtbar und kenntlich vorgehalten werden.“

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung durch Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle lt. DIN in der Uecker im Zuge der Erschließung des Plangebietes wurde in die Hinweise auf der Planurkunde aufgenommen.

Den Anforderungen entsprechend wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eine jederzeit zugängliche frostfreie Saugstelle am östlichen Ueckerufer errichtet und dauerhaft unterhalten. Die Entnahme stellt eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h sicher. Zudem wird im Regelfall Löschwasser aus den angrenzenden offenen Gewässern zur Brandbekämpfung entnommen. Das Haff ist je nach Lage eines Brandes auf dem Gelände 140 – 280 m entfernt, die Uecker etwa 20 – 300 m. Bei Bedarf kann aus beiden Gewässern Löschwasser entnommen werden.

Die frostfreie Saugstelle wird im Frostfalle benötigt, wenn Haff und Uecker aufgrund längerer Temperaturen unter dem Gefrierpunkt eine Eisdecke aufweisen.

2. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Gelände ordnungsgemäß versickert. Dazu werden ausreichende Rückhalte- und Ablaufflächen vorgesehen. Im Bebauungsplan sind zahlreiche Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgeführt, die selbstverständlich bei der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens beachtet werden. Folgende Hinweise sind für den Umgang mit Niederschlagswasser relevant.

„Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 46 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen. Zum Nachweis der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltzielen der EG-WRRL (55 27, 44, 47 WHG) sind dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vor Beginn des Bauvorhabens die Detailunterlagen/Erschließungsplanungen zur Prüfung vorzulegen.“

Die geforderte Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern erfolgt im Rahmen der weiteren Projektplanung.

3. Wasserversorgung

Der Wasserverbrauch des geplanten Hotelresorts kann aufgrund noch nicht vorhandener Ausführungsplanungen nur anhand von Vergleichsbauten geschätzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einem Tagesverbrauch unter Volllast von 135 – 150 m³ Wasser ausgegangen. Das entspricht etwa einem Verbrauch von 300 m³ pro Gast inkl. Anteil an Wellness.

Mit diesen Zahlen wurde an den Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde als Versorgungsträger für Trinkwasser eine konkrete Anfrage gestellt, die mit Mail vom 25. August 2021 wie folgt beantwortet wurde:

„Die Versorgung mit Trinkwasser der Städte Ueckermünde und Eggesin ist über das Wasserwerk Eggesin sichergestellt. Vom Sommer 2020, mit diversen Versorgungsunterbrechungen, bis zum Frühjahr 2021 wurden mehrere Einzelmaßnahmen zur Erhöhung der Förderleistung und zu Herstellung neuer Netzverbindungen durchgeführt. Diese sichern im Regelbetrieb die Wasserversorgung und haben dazu geführt, dass im Jahr 2021 die Wasserversorgung nicht eingestellt werden mussten. Die wichtigste Maßnahme war hier die Verbindung des Netzes des Wasserwerkes (WW) Eggesin mit dem Netz des WW Altwarp über eine neue Verbindungsleitung zwischen Bellin und Berndshof. Über diese konnte eine erhebliche Netzentlastung realisiert werden. Für die langfristige Sicherstellung der Versorgung laufen zurzeit die Planungen einer neuen, zusätzlichen Trinkwasserleitung von den Brunnen in Altwarp zum Wasserwerk Eggesin. Mit dieser können hohe, längerfristige Spitzen, wie im Sommer 2020 aufgetreten, sicher abgedeckt werden. Die örtliche Wasserversorgung des Standortes Hotel ist über den derzeit vorhandenen Leitungsbestand nicht sicher realisierbar. Hier wird eine Planung durchgeführt, um das

Dargebot zu erhöhen. Wir gehen davon aus, dass bis zum Hausanschluss des Hotels eine neue Trinkwasserleitung verlegt werden muss. Die genaue Lage wird im Planungsprozess festgelegt. Zusammenfassend kann der Wasser und Abwasser Verband Ueckermünde, über die GKU, nach Ausführung der beiden durchgeführten Netzergänzungen bzw. Netzerweiterungen und die in Planung befindlichen Maßnahmen eine sichere und zuverlässige Ver- und Entsorgung des geplanten Hotels, gewährleisten.“

Somit ist davon auszugehen, dass spätestens zur Inbetriebnahme der Anlagen eine dem Bedarf und den allgemeinen Anforderungen entsprechende Trinkwasserversorgung sichergestellt sein wird.

4. Abwasserentsorgung

Entsprechend dem unter Punkt 3 angegebenen Verbrauch an Trinkwasser muss am Standort es selbstverständlich auch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung erfolgen. Auch hierfür zeichnet der Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde mit seinem Dienstleister GKU Eggesin verantwortlich. Die entsprechenden Entsorgungsleitungen liegen in der Haffstraße. Es handelt sich um ein Druckleitungsnetz.

Der Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde teilte dazu folgendes mit.

„Die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Druckleitungsnetz sichergestellt werden. Der tatsächliche Umfang des bzw. der Abwasserpumpwerke sind im Planungsprozess zu prüfen. Wir gehen davon aus, dass mit dem Neubau des Kreisverkehrs auch das Pumpwerk versetzt werden muss, hier wird dieses dann an neuen Anforderungen angepasst.“

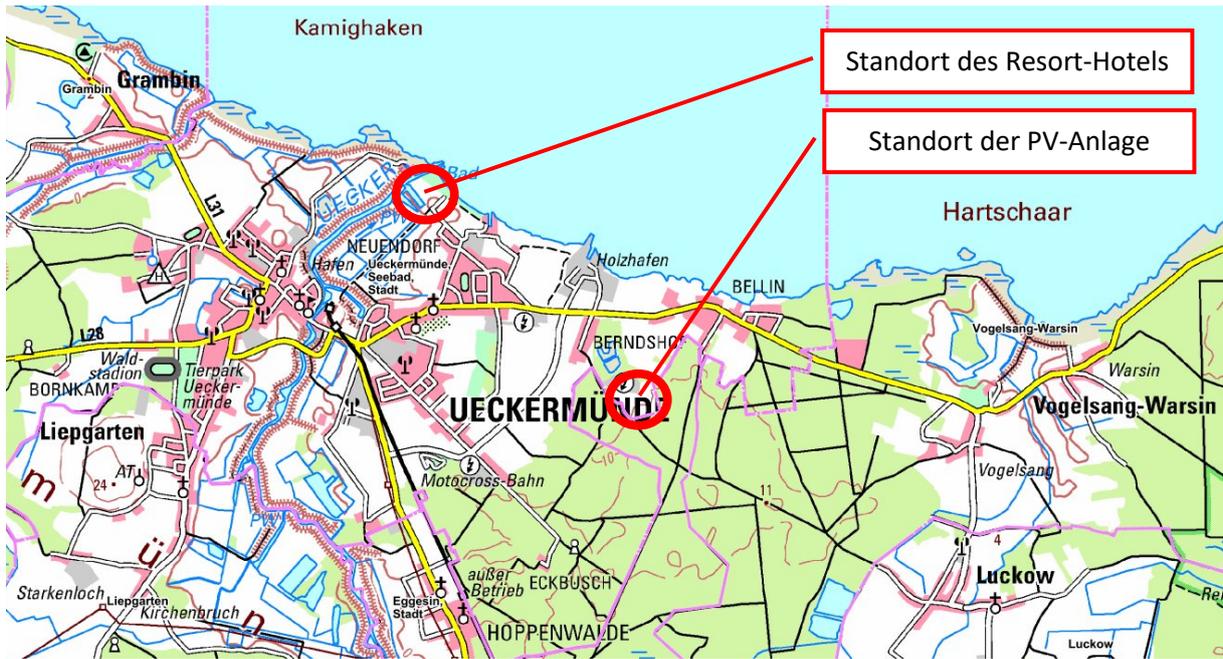
5. Energieversorgung

Ein wichtiges Medium der Versorgung des Hotels ist die Energieversorgung. Geplant ist, dass Beheizung und Kühlung des Hotels über effiziente Anlagen mit Strom dargestellt werden. Es ist nicht geplant, einen Gasanschluss zu beantragen.

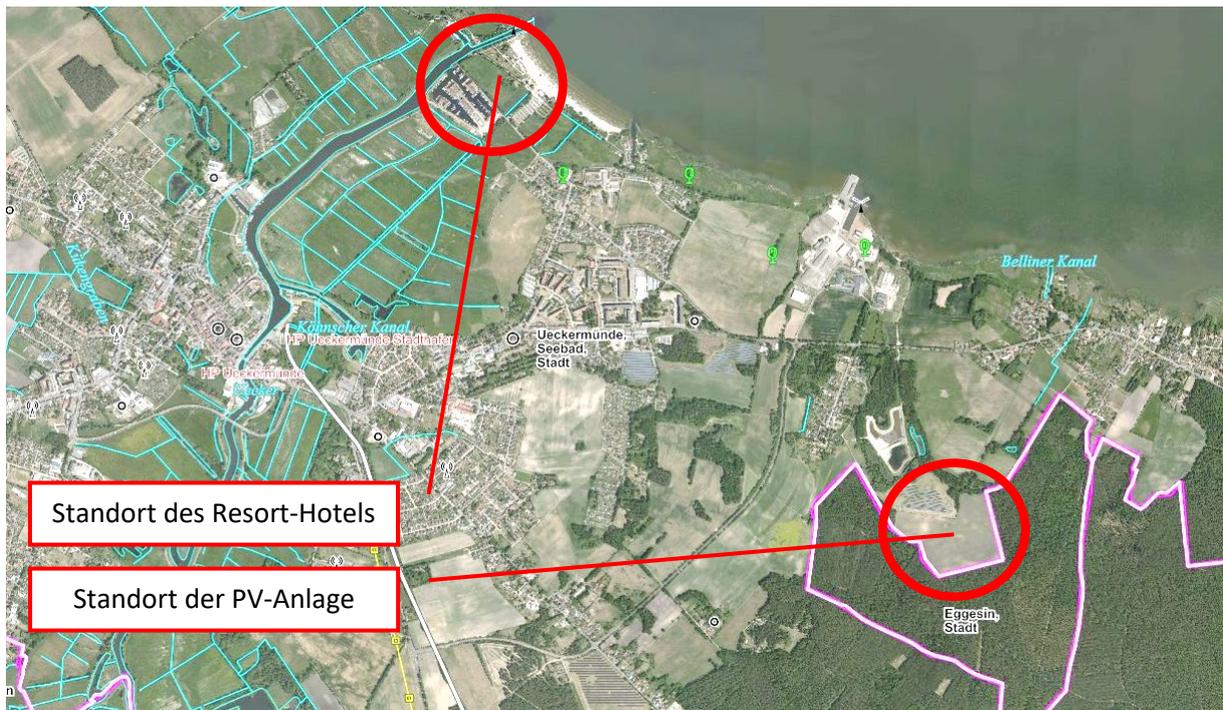
Grundversorger in der Stadt Ueckermünde ist die E.DIS-Netz GmbH. Der zuständige Netzmeister des Bereiches Torgelow der E.DIS hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf vorhandene Leitungen hingewiesen und Anforderungen zum Umgang mit diesen hingewiesen.

Auf Anfrage, ob es ausreichende Netzkapazitäten gibt, um ein neues Hotelresort mit den benötigten Mengen an Strom zu versorgen, verwies die E.DIS-Netz GmbH auf die gesetzlichen Bestimmungen, nachdem in Deutschland eine Anschlusspflicht besteht und das vorhandene Netz entsprechend angepasst wird. Näheres kann dazu noch nicht bestimmt werden, da detaillierte Bauunterlagen Voraussetzung dafür sind, das örtliche Netz entsprechend auf den Bedarf anzupassen und zu erweitern. Das Vorhaben kann so selbstverständlich mit Elektroenergie in der benötigten Menge versorgt werden.

Ungeachtet dessen soll zumindest auf indirektem Wege ein Teil der eigenen Stromversorgung über eine Freiflächen-Photovoltaikanlage erzeugt werden. Dazu ist in Verbindung mit der Realisierung des Resort-Hotels und der Ferienhausanlage auch die Erweiterung des bestehenden Solarparks in der Gemarkung Bellin, Flur 1, auf einer Fläche von etwa 15 ha geplant.

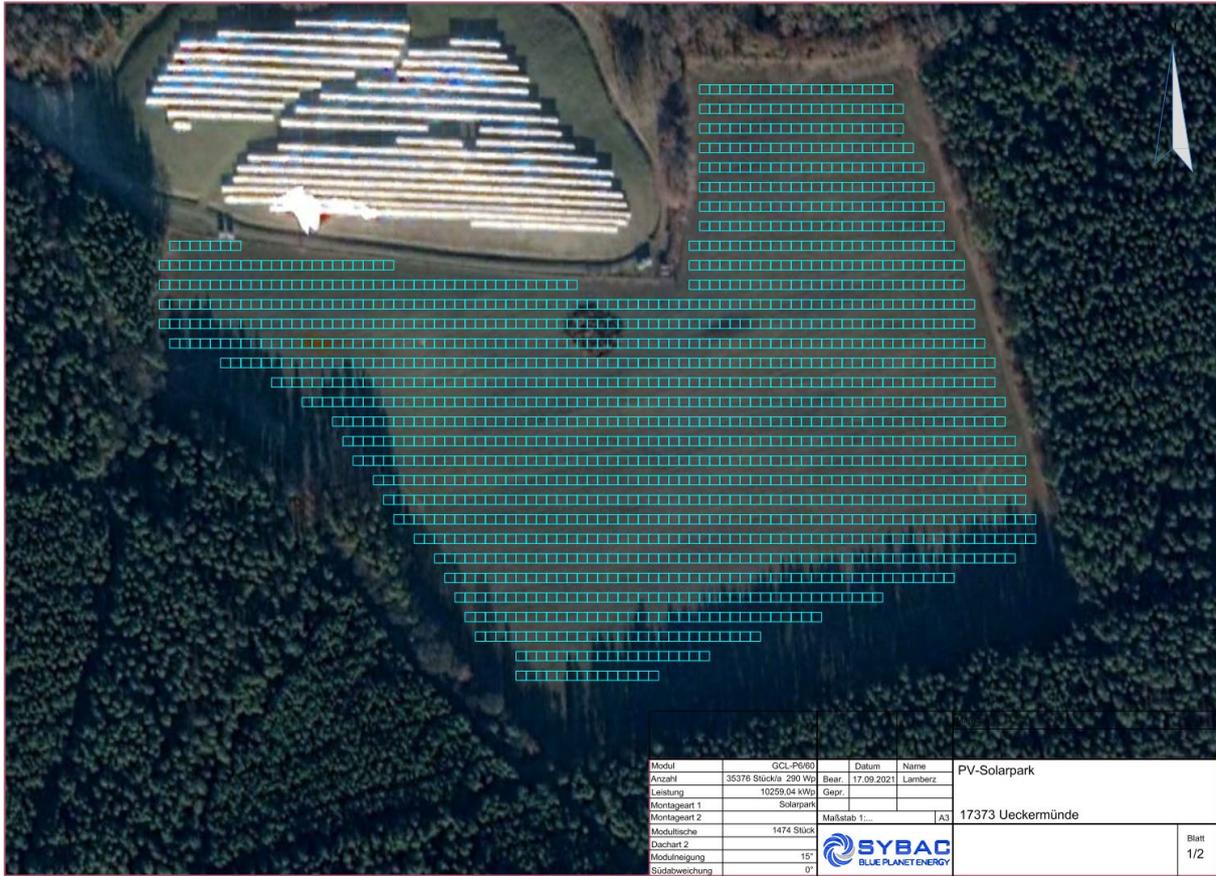


Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)

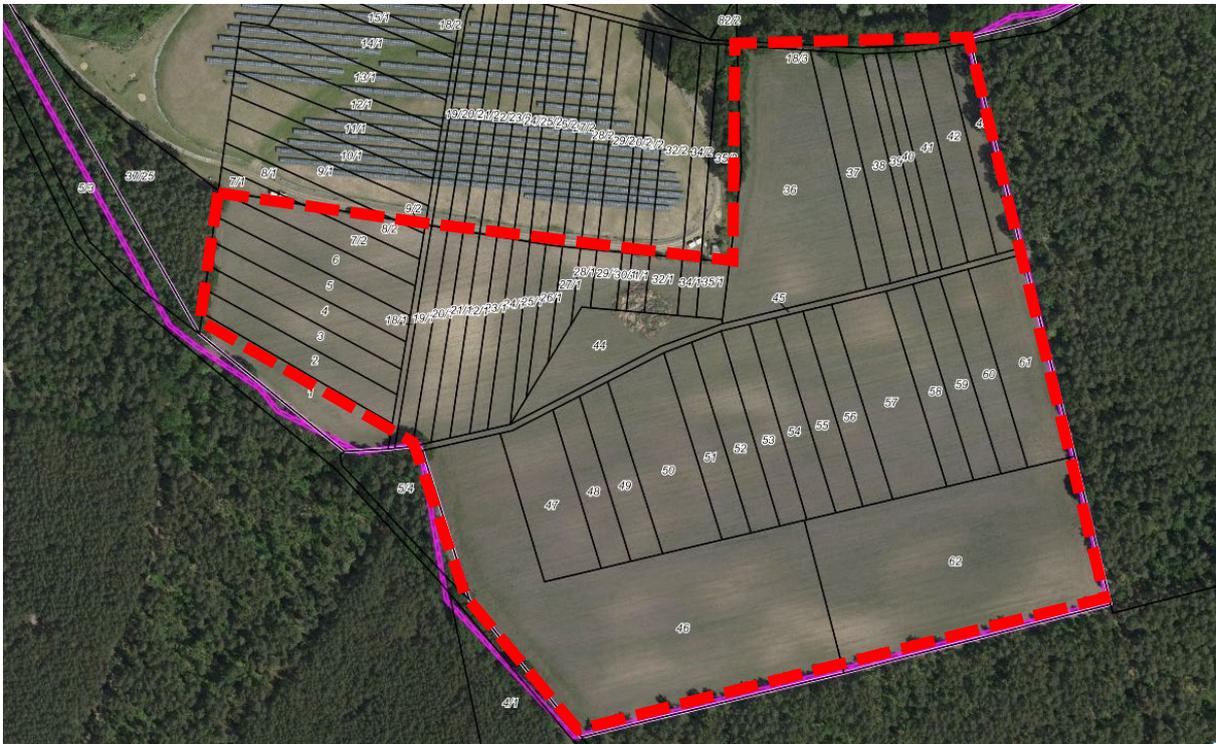


Lageübersicht (Luftbild, Quelle Geoportal MV)

Die neue Anlage soll voraussichtlich mit 35.376 Solarmodulen eine Leistung von 10.259,04 kWp erreichen.



Belegungsplan mit Solarmodulen



Lageplan mit betroffenen Flurstücken (Quelle Geoportal MV)

6. Breitband/Telefon

In einem modernen Hotel möchte der Gast auf seinem Zimmer und in möglichst allen öffentlichen Bereichen selbstverständlich ein stabiles WLAN-Netz zur Verfügung haben. Das ist auch Grundvoraussetzung für das neue Resort.

Im Zuge des geförderten Breitbandausbaus in Ueckermünde ist auch der Bereich Lagunenstadt/Strand für die Verlegung eines Glasfasernetzes vorgesehen. Diese Arbeiten sollen 2024 abgeschlossen sein. Damit wird es auch möglich sein, den Hotelkomplex mit einer Bandbreite von bis zu 1 GB/s anzuschließen und damit sowohl Datennutzung als auch digitale Telefonie im gewünschten Umfang sicherzustellen.