

Drucksache DS-23/0313	Status: öffentlich
Verfasser: Bau- und Ordnungsamt Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 02.02.2023
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
20.02.2023 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
21.02.2023 Hauptausschuss	
09.03.2023 Stadtvertretung	

Begründung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ werden die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des Rechtsplanes vom 26.08.2021 geändert, sodass die Wegeführung mit der geplanten Bebauung der Teilflächen im SO-2a vereinbar wird. Dazu fasste die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 29.09.2022 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ (vgl. DS-22/0275). Abweichend vom Aufstellungsbeschluss sind die Flurstücke 3/9 und 3/10 (entstanden aus dem früheren Flurstück 3/8) und die Erschließungsflächen (Flurstücke 87 tlw., 4/1 tlw., 39/10 tlw., und 57/1 tlw.) analog zum gültigen Rechtsplan in den Geltungsbereich einzubeziehen (vgl. Satzungsbeschluss laut DS-21/0155-1).

Der Aufstellungsbeschluss wurde beim Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 26.10.2022 angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 15.12.2022 vor. Es wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, der die veränderte Wegeführung verdeutlicht, lag in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 02.12.2022 öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel statt. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs einbezogen.

Beschluss:

1. Der Plangeltungsbereich wird dem gültigen Rechtsplan angeglichen und umfasst die Flurstücke 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/9, 3/10, 87 tlw., 4/1 tlw., 39/10 tlw., und 57/1 tlw., der Flur 10, Gemarkung Ueckermünde.
2. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat die Stadtvertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: Berücksichtigt/teilweise berücksichtigt/nicht berücksichtigt werden Anregungen und Hinweise gemäß den Ausführungen in der Anlage 1 zur Drucksache.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ für das Gebiet am Weg Zum Strand in Ueckermünde zwischen Lagunenstadt und Strandbad, umgrenzt

im Nordosten durch den Wirtschaftsweg, den Strandpark und das Strandbad (Flurstück 2/11),

im Südosten durch den Weg Zum Strand, den Eingang zum Strand, den Strandparkplatz und die Haffstraße (Flurstücke 87, 2/11, 4/1 und 39/10),

im Südwesten durch die Lagunenstadt, den Weg Zum Strand und eine Grünlandfläche (Flurstücke 97/1, 96/1, 93/1, 92/1, 87 und 57/1) und im Nordwesten durch einen Weg an der Uecker und einen Gehölzstreifen (Flurstück 2/11),

(Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ueckermünde, Flur 15.)

gelegen auf den Flurstücken 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/9, 3/10, 87 tlw., 4/1 tlw., 39/10 tlw. und 57/1 tlw. der Flur 15, Gemarkung Ueckermünde, und der Entwurf der Begründung, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt (Anlagen 2 und 3).

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung, werden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB über einen Monat öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über das Bau- und Planungsportal M-V¹ zugänglich zu machen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 4 Absatz 2 in Verbindung mit § 4a Absatz 2 BauGB parallel beteiligt.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage/n:

1. Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung
2. Entwurf B-Plan
3. Entwurf Begründung

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:

¹ Das Bau- und Planungsportal M-V ist das Landesportal im Sinne des § 4a Absatz 4 BauGB, erreichbar unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>.

Stadt Seebad Ueckermünde
Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung

STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN;
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Nach § 4 Abs. 1 BauGB

ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN
Nach § 2 Abs. 2 BauGB

STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT
nach § 3 Abs. 1 BauGB

ABWÄGUNGSMATERIAL
nach § 1 Abs. 7 BauGB

Beratungsstand:
Fachausschuss für Bau, Ordnung und Sicherheit vom 20.02.2023
Hauptausschuss vom: 21.02.2023
Stadtvertretung vom: 09.03.2023

Aufgestellt:
Ueckermünde / Neustadt (Wied), den 19.01.2023

<p>Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 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.</p> <p>SB Denkmalpflege Eine Stellungnahme liegt mir nicht vor.</p> <p>SG Naturschutz Eine Stellungnahme liegt mir nicht vor.</p>	
<p>Nr. 1: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022 Straßenverkehrsamt, SG Verkehrsstelle</p> <p>Bearbeiter: Herr Guderjan; Tel.: 03834 8760 3635 Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes; SB Verkehrslenkung als untere Verkehrsbehörde gibt es unter Beachtung der folgenden Hinweise zu o. g. Bauvorhaben keine Einwände: Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 1:</u> Die vorgetragenen Belange betreffen den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, sind dort als Hinweise aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Bezogen auf die vorliegende 1. Änderung werden keine planungsrelevanten Anregungen vorgetragen.</p>
<p>Nr. 2: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022 Amt für Bau u. Naturschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz SB Bauleitplanung</p> <p>Bearbeiterin: Frau Kügler; Tel.: 03834 8760 3141</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 2:</u> <i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

<p>Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.</p> <p>Anregungen oder Bedenken bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:</p> <p>Die Stadt Ueckermünde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt daher nicht der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB.</p>	
<p>Nr. 3: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022 Kataster und Vermessungsamt SG Geodatenzentrum</p> <p>Bearbeiterin: Frau Kundy; Tel.: 03834 8760 3491</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Kataster und Vermessung bestehen keine Bedenken. Es erfolgte jedoch keine Überprüfung des Datenbestandes auf Übereinstimmung mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters. Diese Leistungen sind nach der Landesverordnung über Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden sowie anderer Vermessungsstellen (VermGebVO) vom 2. April 1993 (GVOBl. M-V S. 259), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 10. Dezember 2001 (GVOBl. M-V S. 526) gebührenpflichtig. Hierzu ist ein gesonderter Antrag des Auftraggebers notwendig.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 3:</u> <i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
<p>Nr. 4: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022 Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz SB Abfallwirtschaft/Altlasten</p> <p>Bearbeiter: Herr Wiegand; Tel.: 03834 8760 3271</p> <p>Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 4:</u> Wie bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan sind auch bei der vorliegenden 1. Änderung die Belange der Abfallentsorgung berücksichtigt. Durch die 1. Änderung werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Wendeanlagen nur verschoben, in ihrer Grundform und Funktionsfähigkeit jedoch nicht verändert. Das gilt auch für die privaten Erschließungsstraße, die durch die 1. Änderung lediglich verkürzt</p>

<p>Auflagen Abfall: Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29). • Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. • Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. • Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. <p>Die Belange der unteren Bodenschutzbehörde sind im vorliegenden B-Plan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" berücksichtigt. Weitere Auflagen werden nicht erhoben.</p>	<p>werden, ohne die Erreichbarkeit der zulässigen Gebäude nachteilig zu verändern.</p>
<p>Nr. 5: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 12.12.2022 Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung SG Wasserwirtschaft</p> <p>1.1 SG Wasserwirtschaft Bearbeiterin: Frau Küster; Tel.: 03834 8760 3265 Dem geplanten o. g. Vorhaben wird seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Hinweise zugestimmt: Das Gebiet des geplanten Vorhabens befindet sich in einem potentiellen Hochwasserrisikogebiet. Es kann daher von Zeit zu Zeit zur Überflutung des Gebietes kommen, was bei der Errichtung von Bauwerken berückdichtet werden muss. Die Regenspende beträgt 117,78 l/s pro ha.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 5:</u> Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind bereits umfangreiche Hinweise zu Grundwasserschutz und Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Gewässerschutz enthalten. Die vorgetragenen Belange sind damit hinreichend berücksichtigt. Ungeachtet dessen werden die von der 1. Änderung betroffenen Wege und Privatstraßen in der Summe nur geringfügig um 21 qm vergrößert. In der Gesamtbilanz wird die zulässige Versiegelung durch die 1. Änderung sogar um 184 qm reduziert.</p>

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befindet sich das Gewässer II. Ordnung der Graben: 30:14.01.01. Diesbezüglich ist eine Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ anzufordern. Eine Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt ist bezüglich der Nähe zu einem Gewässer I. Ordnung (Stettiner Haff) zu beteiligen.

Auflagen

1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung (z.B. Rigolenversickerung) stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar. Versickerungsmaßnahmen sind gemäß § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und § 5 Abs. 1 Nr. 1 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer, ist vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen.
3. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.
4. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten

trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.
6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
7. Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (Haff) ist zusätzlich ein Antrag bei dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen.
8. Für das Überfahren eines verrohreten Gewässers ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

<p>Nr. 6: Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 21.12.2022</p> <p>Hiermit erhalten Sie den noch ausstehenden Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2022. Ich möchte Sie bitten, diesen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz SG Naturschutz <i>Bearbeiterin: Frau Weißig; Tel.: 03834 8760 3212</i></p> <p>Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wird ohne Auflagen zugestimmt.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 6:</u> <i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
<p>Nr. 7 Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Schreiben vom 15.12.2022</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige</p> <p>Mit der o. g. Änderung soll die Erschließung, insbesondere die Wegeführung, der aktuellen Umsetzungskonzeption angepasst werden. Die Anzahl der möglichen Beherbergungskapazitäten soll beibehalten werden.</p> <p>Die Grundzüge des Bebauungsplans werden von der geplanten Änderung, nach raumordnerischen Maßstäben, nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 7:</u> <i>kein Beschluss erforderlich</i></p>
<p>Nr. 8 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte Schreiben vom 04.01.2023</p> <p>Anlage(n): Schreiben des LK VG zum Az. 04636-22-44</p> <p>Landkreis Vorpommern-Greifswald Schreiben vom 21.12.2022</p> <p>Hiermit erhalten Sie den noch ausstehenden Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 12.12.2022.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag Nr. 8:</u> <i>kein Beschluss erforderlich</i></p>

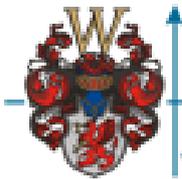
Ich möchte Sie bitten, diesen bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Weißig; Tel.: 03834 8760 3212

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wird ohne Auflagen zugestimmt.



Der Erholungsort am Stettiner Haff

SEEBAD UECKERMÜNDE

Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

1. Änderung (Verfahren nach § 13 BauGB)

Stadt Seebad Ueckermünde

Begründung

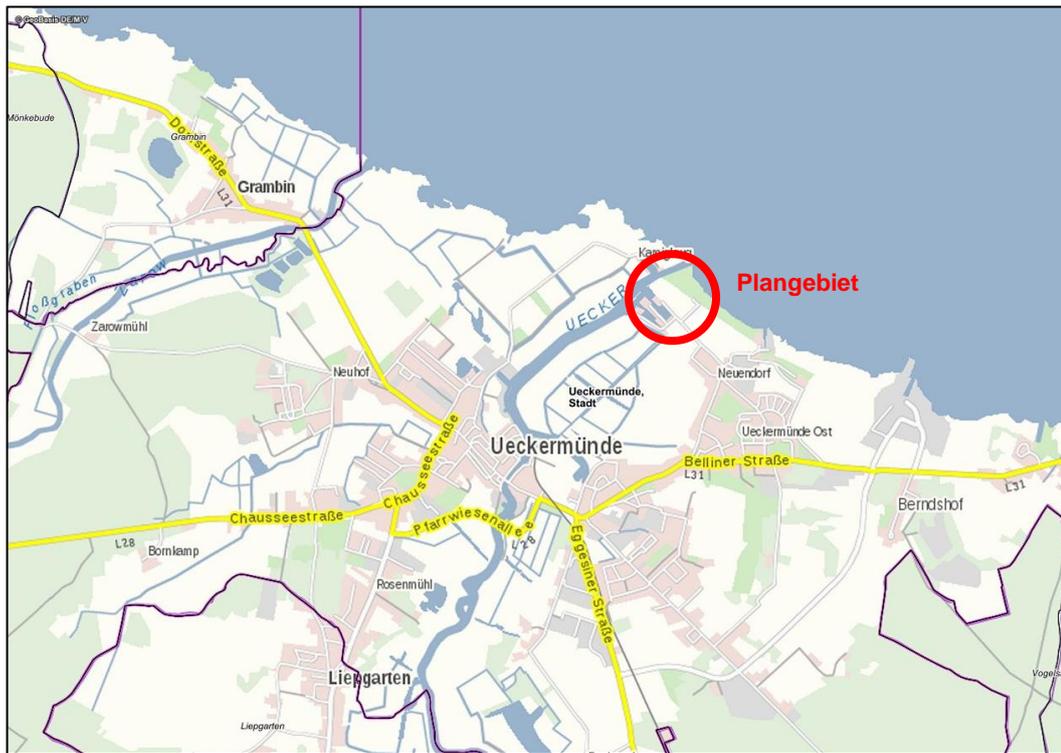
Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

(Stand: 24.01.2023)

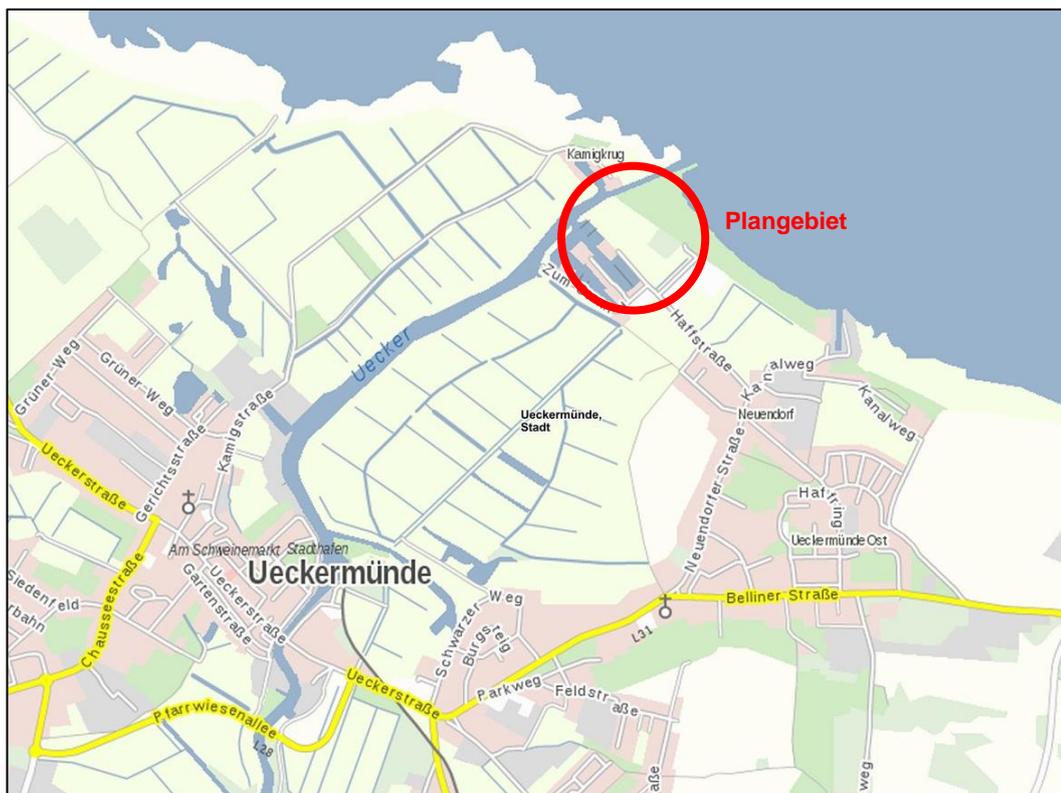
Dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Begründung der Änderung	4
2. Planverfahren.....	10
3. Planungsstand	10
4. Umweltbelange / Umweltauswirkungen	11
5. Ergebnis der Abwägung	12
6. Kosten	13



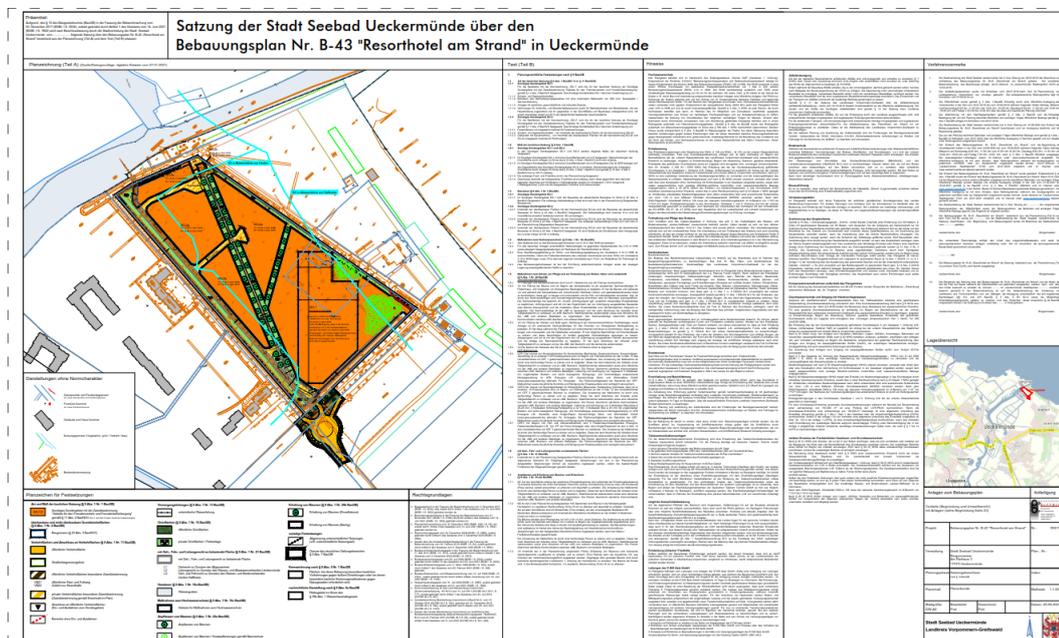
Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)



Lage im Stadtgebiet von Ueckermünde (Quelle Geoportal NRW)

1. Anlass und Begründung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wurde am 17.06.2021 seitens der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2021 im Ueckermünder Stadtreporter (ISSN 1439-1464) öffentlich bekanntgemacht und der Bebauungsplan somit rechtswirksam.



rechtswirksamer Bebauungsplan von 2021

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung und Fortführung der Projektplanung hat sich insbesondere ergeben, dass die öffentliche Förderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Vorhaben deutlich reduziert und damit dessen Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wurde.

Im Ergebnis führt dies dazu, die für die Ferienhäuser vorgesehenen Teilflächen SO-2a effektiver nutzen zu müssen und die über die Teilfläche SO-2a diagonal verlaufende öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung entsprechend anzupassen. Bei der bisherigen Wegeführung und der sich daraus ergebenden Form und Abgrenzung der Teilflächen SO-2a, die aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept von 2019 resultierten, ergeben sich spitz zulaufende Eckpunkte, die für die Platzierung der geplanten Ferienhäuser nicht geeignet sind.



Konzept von 2019

Bei der ursprünglich zugesagten Förderung wäre es wirtschaftlich vertretbar gewesen, insbesondere die östliche Teilfläche des SO-2a ggf. mit kleineren und/oder weniger Ferienhäusern zu bebauen, die unter dem im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsrahmen bleiben, und großzügige Freiflächen in den Eckbereichen baulich nicht zu nutzen.



Auszug aus dem derzeit rechtwirksamen Bebauungsplan von 2021

Um die Platzierung der Ferienhäuser entgegen der ursprünglichen Planungen von 2019 nunmehr jedoch zweckmäßiger und effektiver gestalten zu können, wurde in einer gemeinsamen Videokonferenz mit Vertretern des Landkreises Mecklenburg-Vorpommern, u.a. dem Landrat, der Stadt Seebad Ueckermünde, des Investors und des Planungsbüros am 11.08.2022 das nachfolgende, vom Investor vorgelegte Änderungskonzept besprochen.

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"

Anpassung der Wegeachse (ohne Maßstab)

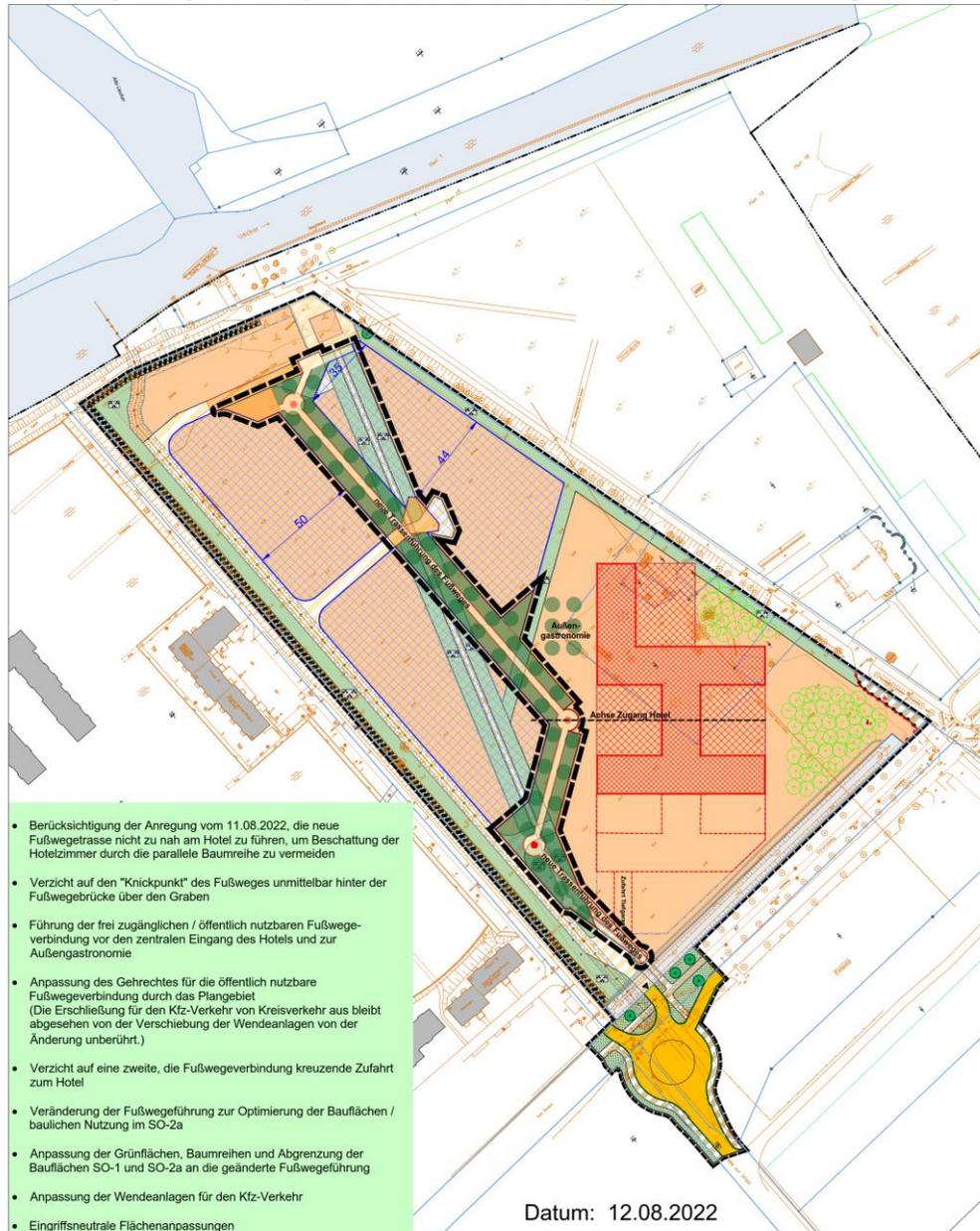
Datum: 21.07.2022



In der Besprechung wurde seitens der Beteiligten u.a. angeregt, die parallel zum Hotelgebäude vorgesehene Baumreihe so zu platzieren, dass keine unerwünschten Verschattungen der Hotelzimmer entstehen. Diesen Anregungen folgend wurde das Änderungskonzept nochmals angepasst und am 12.08.2022 allen Beteiligten der Videokonferenz übermittelt.

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" **Anpassung der Trasse des öffentlich nutzbaren Fußweges**

mit Umgrenzung des Geltungsbereiches für die 1. Änderung (nur zeichnerische Änderung)



Seitens des Landkreises sollte auf dieser Basis geprüft werden, ob das Änderungsverfahren nach § 13 oder § 13a BauGB erfolgen kann. Der Landkreis hat der Stadt Seebad Ueckermünde schließlich bestätigt, dass die Änderung in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich ist.

Auf dem Konzeptplan vom 12.08.2022 sind die wesentlichen Änderungspunkte und -belange wie folgt formuliert:

- Berücksichtigung der Anregung vom 11.08.2022, die neue Fußwegetrasse nicht zu nah am Hotel zu führen, um Beschattung der Hotelzimmer durch die parallele Baumreihe zu vermeiden
- Verzicht auf den "Knickpunkt" des Fußweges unmittelbar hinter der Fußwegebrücke über den Graben
- Führung der frei zugänglichen / öffentlich nutzbaren Fußwegeverbindung vor den zentralen Eingang des Hotels und zur Außengastronomie
- Anpassung des Gehrechtes für die öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung durch das Plangebiet
(Die Erschließung für den Kfz-Verkehr vom Kreisverkehr aus bleibt abgesehen von der Verschiebung der Wendeanlagen von der Änderung unberührt.)
- Verzicht auf eine zweite, die Fußwegeverbindung kreuzende Zufahrt zum Hotel
- Veränderung der Fußwegeführung zur Optimierung der Bauflächen / baulichen Nutzung im SO-2a
- Anpassung der Grünflächen, Baumreihen und Abgrenzung der Bauflächen SO-1 und SO-2a an die geänderte Fußwegeführung
- Anpassung der Wendeanlagen für den Kfz-Verkehr
- Eingriffsneutrale Flächenanpassungen

Auf Basis dieser Abstimmungen wurde der nunmehr vorliegende Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt, bei dem sowohl alle Textlichen Festsetzungen als auch die Bewertung der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe unverändert bleiben.

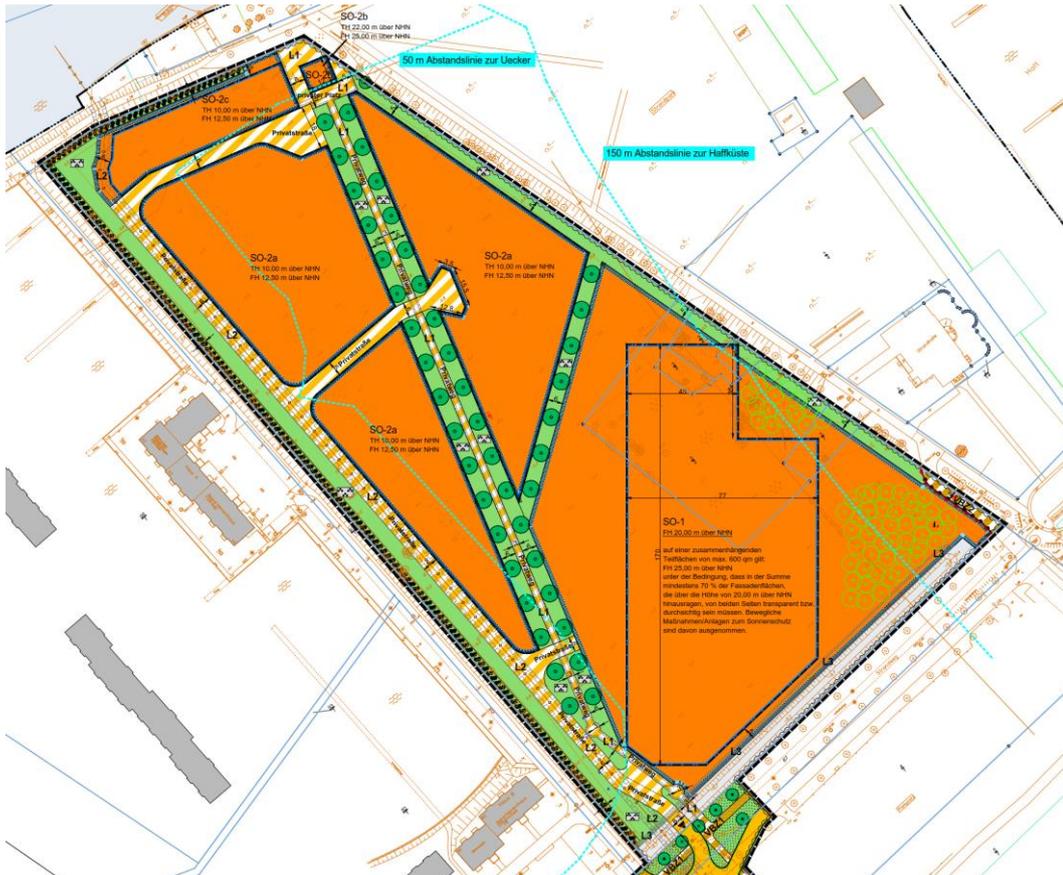
Durch die geplante Änderung verschiebt sich insbesondere die Lage und Führung des öffentlich zugänglichen und frei nutzbaren Fußweges, der von Süden nach Norden durch das Plangebiet führt. Die Wegeführung zerschneidet nach dem vorliegenden Änderungskonzept künftig nicht mehr den Teilbereich diagonal, sondern verläuft weitgehend parallel zur südwestlichen Grenze des Plangebietes und optimiert damit insbesondere die Nutzbarkeit der östlichen Teilfläche SO-2a.

Durch die Änderung kommt es innerhalb des 8.920 qm umfassenden Änderungsbereiches zu folgenden Flächenverschiebungen:

- Die Teilfläche SO-1 wird um 1.476 qm (-) verkleinert.
- Die Teilflächen SO-2a werden um 1.066 qm (+) vergrößert.
- Die Fläche der Privatstraße wird um 272 qm (-) verkleinert.
- Die Fläche der Privatwege (öffentlich zugänglich) wird um 293 qm (+) vergrößert.
- Die privaten Grünflächen werden um 389 qm (+) vergrößert.

In der Summe finden im Wesentlichen Verschiebungen von SO-1 zu SO-2a sowie von Privatstraße zu Privatwegen statt, wobei sich die in dieser Form baulich genutzten Flächen insgesamt reduzieren und die private Grünfläche vergrößert wird. Die Versiegelung (ggf. auch wasserdurchlässig) reduziert sich so um etwa 184 qm. Damit wird auch der Eingriff minimal kleiner.

Der nachfolgende Vergleich zeigt, wie die zeichnerischen Festsetzungen von 2021 nunmehr geändert werden sollen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 2021



Auszug aus dem Vorentwurf zur 1. Änderung (Änderung rot umgrenzt)

2. Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soll jedoch auch bei einem vereinfachten Verfahren nicht verzichtet werden.

Der Umweltbericht des Rechtsplanes der Bekanntmachung vom 17.12.2021 sowie alle dazu vorliegenden Gutachten bleiben bezüglich der darin vorgenommenen Bewertungen von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Die zeichnerischen Änderungen betreffen gleichartige Biotope / Bestandsbereiche und sind weder für die qualitative noch für die quantitative Bewertung relevant. Das gilt auch für die minimale Reduzierung des potenziellen/zulässigen Eingriffs, der nicht zu einer Veränderung der im Bebauungsplan von 2021 festgesetzten arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen führt.

Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen, die Gegenstand des vorliegenden Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ sind, sind in der Planzeichnung durch eine rote sowie rot gestrichelte Linie umgrenzt. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind nur zu diesen gekennzeichneten zeichnerischen Änderungen für die planerische Abwägung nach § 1 BauGB relevant. Die Textlichen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden 1. Änderung unberührt und gelten weiterhin unverändert.

Die vorliegende Planurkunde zur 1. Änderung mit der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen ersetzt mit der Rechtskraft der 1. Änderung die Planurkunde des bisher rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ in dessen Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2021.

3. Planungsstand

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 29.09.2022, bekanntgemacht am 18.10.2022, erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 02.12.2022 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr -15.30 Uhr, Dienstag 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr -18.00 Uhr und Freitag 7.30 Uhr - 12.00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.10.2022.

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

4. Umweltbelange / Umweltauswirkungen

Aus der in Kapitel 1 aufgeführten Flächenbilanz wird bereits ersichtlich, dass sich aus der vorliegenden 1. Änderung keine relevanten Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben. Es finden durch die neue Führung und Trassierung des öffentlich nutzbaren Fußweges lediglich Flächenverschiebungen zwischen den Bauflächen SO-1 und SO-2a sowie zwischen Straßen und Wegen statt, wobei sich der zulässige Eingriff durch solche Anlagen sogar insgesamt reduziert und die Grünflächen vergrößert sowie zwei zusätzliche Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb des 8.920 qm großen Änderungsbereiches ergeben sich folgende Flächenanpassungen mit den dazu gehörenden zulässigen Eingriffen durch bauliche Anlagen:

Teilfläche SO-1

Rechtsplan von 2021:	1.480 qm	
1. Änderung	4 qm	
Differenz	- 1.476 qm	
Eingriff - 1.476 qm x GRZ 0,5		- 738 qm

Teilflächen SO-2

Rechtsplan von 2021:	2.419 qm	
1. Änderung	3.485 qm	
Differenz	+ 1.066 qm	
Eingriff + 1.066 qm x Gesamt-GRZ 0,5 (incl. Nebenanlagen)		+ 533 qm

Privatstraße

Rechtsplan von 2021:	724 qm	
1. Änderung	452 qm	
Differenz	- 272 qm	
Eingriff (komplett befestigt)		- 272 qm

Privatwege

Rechtsplan von 2021:	963 qm	
1. Änderung	1.256 qm	
Differenz	+ 293 qm	
Eingriff (komplett befestigt)		+ 293 qm

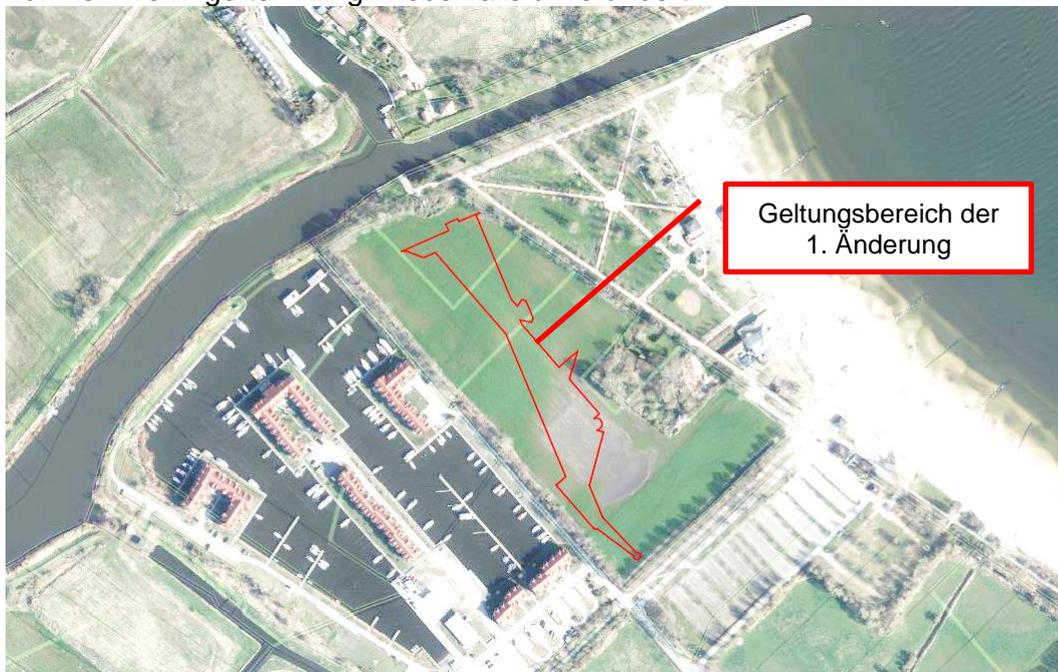
Gesamtbilanz der Eingriffe durch bauliche Anlagen - 184 qm

Neben der Reduzierung der Eingriffe durch bauliche Anlagen findet zudem insgesamt eine Reduzierung der Bauflächen SO sowie der Straßen/Wege zu Gunsten der privaten Grünflächen um 389 qm statt.

Private Grünflächen

Rechtsplan von 2021:	3.334 qm	
1. Änderung	3.723 qm	
Differenz	+ 389 qm	

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2021 getroffenen Textlichen Festsetzungen bleiben sowohl bezogen auf die Eingriffszulässigkeit als auch die Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von der vorliegenden Änderung unberührt. Die festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen von 2021 bleiben trotz nunmehr verringertem Eingriff ebenfalls unverändert.



Luftbild mit Umgrenzung des Änderungsbereiches (Quelle Geoportal MV)

5. Ergebnis der Abwägung

Seitens des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden mit Schreiben vom 12.12.2022 nur allgemeine Hinweise zur Planung vorgetragen, die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan berücksichtigt sind. Spezielle Anregungen zu den Inhalten der vorliegenden 1. Änderung und den damit verbundenen Änderungen der Wegeführung und Erschließung wurden nicht vorgetragen.

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurden in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 15.12.2022 im Rahmen der Planungsanzeige keine Anregungen vorgetragen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hat mit Schreiben vom 04.01.2023 auf die Stellungnahme des Amtes für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Naturschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald verwiesen. In dieser Stellungnahme wurden keine Anregungen vorgetragen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

6. Kosten

Konkrete Kosten für die durch die 1. Änderung festgesetzte geänderte Wegeführung und Erschließung liegen nicht vor. Die Frage der Kosten wird ggf. in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister