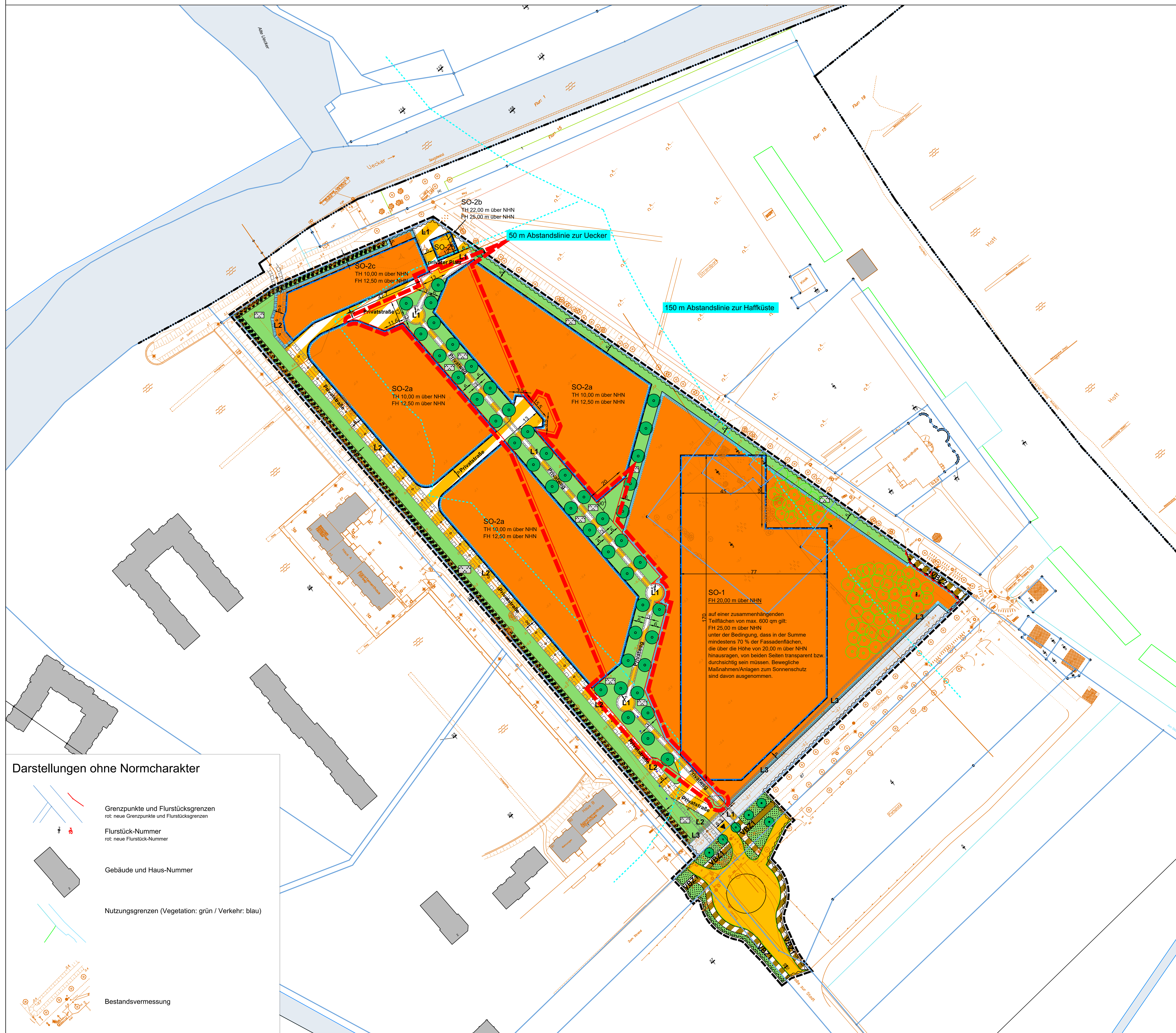
Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde vom .... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" in Ueckermünde - 1. Änderung

Planzeichnung (Teil A) *(Quelle/Datengrundlage: digitales Kataster vom 07.01.2021)*



Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen (rot: neue Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen)
- Flurstück-Nummer (rot: neue Flurstück-Nummer)
- Gebäude und Haus-Nummer
- Nutzungsgrenzen (Vegetation: grün / Verkehr: blau)
- Bestandsvermessung

Planzeichen für Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO-1/2 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO *(SO-1 und SO-2 siehe Textliche Festsetzungen)*

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrflächen und Anschluss an Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - VBZ1 — öffentlicher Rad- und Fußweg
  - VBZ2 — Zufahrt zur Strandhalle
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung gemäß Einschrieb im Plan)
- Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Wasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen / Parkanlage

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - L1 — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
  - L2 — Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde
  - L3 — Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Uecker-Haffküste

Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Wassergraben

Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- Gebiete für Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen / Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutz

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume)
- Erhaltung von Bäumen (flächig)

sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. unterschiedliche Nutzungsart)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

nachrichtliche Darstellung nach § 9 Abs. 6a BauGB

- Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert am 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO-1

Für die Baufläche mit der Kennzeichnung „SO-1" wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sonderbebiet SO-1 dient der Unterbringung von:

1.1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften,
1.1.1.2 Betrieben des Berherbergungsgewerbes mit eine maximalen Bettenzahl von 280 (incl. Dauergäste / Service-Wohnen),
1.1.1.3 Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
1.1.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit einem maximalen Anteil von 20 % der tatsächlichen/realisierten Geschossfläche

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2

Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „SO-2" wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sonderbebiet SO-2 dient der Unterbringung von:

1.1.2.1 Ferienhäusern mit insgesamt maximal 50 Ferienwohnungen,
1.1.2.2 Schank- und Speisewirtschaften - nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung SO-2b,
1.1.2.3 Gebäuden mit Dauerwohnen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2b und SO-2c (insgesamt maximal 20 Wohnungen).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Sonstige Sondergebiete SO-1 und SO-2

In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 und SO-2 werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig.
1.2.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die ist GRZ bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes SO-2 zu ermitteln. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 100 % zulässig.
1.2.1.3 Die zulässige Trauf- und Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.
1.2.1.4 Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig, wenn diese gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf mindestens 3 Gebäudeseiten jeweils um mindestens 1,00 m eingerückt ("Staffelgeschoss") sind und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Sonstiges Sondergebiet SO-1

1.3.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2

1.3.2.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2a wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 15 m und die Grundfläche einzelner Gebäude maximal 150 qm betragen.
1.3.2.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2b wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
1.3.2.3 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2c wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude als Einzelhäuser oder Hausgruppe bis zu einer Länge von 60 m zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

1.4.1 Alle Gebäude sind an das Bemessungshochwasser von 2,10 m über NHN anzupassen.
1.4.2 Für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen ist gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen ein Nachweis der Standsicherheit zu führen.
1.4.3 Eine Überflutungsgefährdung für Wohn- und Beherbergungsbebauung bis mindestens 2,10 m NHN ist auszuschließen, indem die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses auf einer Höhe von mindestens 2,10 m NHN liegen muss. Eine darunter liegende Unterkellerung in Form von Stellplätzen für Fahrzeuge ist zulässig.
1.4.4 Das Bemessungshochwasser ist bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

1.5.1 V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
1.5.2 V2 Vor Fällung der Bäume und vor Beginn der Abrissarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fäll- und Abrissarbeiten anzuleiten. Ggf. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
1.5.3 V3 Vor Fällung der Weiden und Äpfel (gem. Abbildung 6 der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, siehe Anlage) ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
1.5.4 V4 Die Dächer der Gebäude des SO-2a sind extensiv mit Sedum-Arten zu begrünen.

CEF-Maßnahmen

1.5.5 CEF1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Zaunkönig) ist zu ersetzen Fünf Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 1 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von insgesamt: 5 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF-Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.
1.5.6 CEF2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star) ist zu ersetzen. 10 Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fällmaßnahmen an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 2 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung von 3 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm, 4 Nistkasten Kohlmeise/Feldsperling ø 32 mm, 3 Nistkasten Star ø 45 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung im AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papen Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF-Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.
1.5.7 CEF3 Vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen sind 3 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den in Abb. 12 des Umweltberichtes mit CEF 3 gekennzeichneten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Die Flächenverfügbarkeit der Standorte der CEF-Maßnahmen sowie die jährliche Kontrolle und Reinigung der Ersatzquartiere sind vertraglich abzusichern.

1.6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) wird ein allgemeines Gehrecht für Fußgänger festgesetzt. Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die beabsichtigten Funktionen der Wegeverbindungen gewahrt bleiben.

1.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

1.7.1 M1 Auf der Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind außerhalb der Erhaltungsfestsetzung 10 einzelne Sträucher der Arten Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas) und Hundsrose (Rosa canina) verteilt anzuordnen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
1.7.2 M2 An den in der Planzeichnung festgesetzten 105 Standorten sind Bäume in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind 43 Winterlinden (Tilia cordata), auf den unversiegelten Bauflächen 60 Moorbirken (Betula pubescens) und innerhalb der öffentlichen Grünflächen an der Zufahrt 2 Stieleichen (Quercus robur) zu verwenden.
Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, wenn der Alleen-/ Freiflächencharakter gewahrt bleibt.
Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
1.7.3 V5 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche (Erhaltung von Bäumen) sind heimische standortgerechte Laubbäume zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstämme zu ersetzen. Die Bäume als Ersatz sind in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen.

Hinweise

Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Kleines Haff" (Gewässer 1. Ordnung). Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand' beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN. Der RHW entspricht in etwa einem HW2oo (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren) Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,10 m NHN. Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre. Gem. § 83 LWaG ist der Schutz der Küsten z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen eine öffentliche Aufgabe. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten und begründet keinen Rechtsanspruch Dritter. Für den Bereich des Plangebietes sind Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen weder vorhanden noch geplant. Entsprechend der topografischen Karte (GAIA MV) weist das Plangebiet Höhen unter 2,00 m NHN auf und ist somit hochwassergefährdet. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Das von Überflutung gefährdete Plangebiet befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wurde das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wurde entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan die Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist die untere Wasserbehörde des StALU Vorpommern. Deren Stellungnahme ist anzufordern.

Entwässerung
Das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA -- M 153, ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzustellen. Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Ch. Schaller, 2 038 34 / 8760 3263). Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. 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 $1*10^{3}$ bis 1*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.

Freihaltung und Pflege des Grabens
Vom Vorhaben wird das Graben-Gewässer 2. Ordnung, das sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste" Ueckermünde befindet, berührt. Dabei handelt es sich um den offenen Gewässerabschnitt des Graben 14.01.01. Der Graben wird einmal jährlich unterhalten. Die Unterhaltungstrasse befindet sich auf der nordwestlichen Seite. Die Unterhaltung und der Fortbestand des Grabens sind auch zukünftig erforderlich, da dies der einzige Vorfluter ist, der das anfallende Wasser dieses Bereiches zum Schöpfwerk Polder 8 (Neuendorf) frachtet. Daher ist, um auch weiterhin die Unterhaltung des Grabens und somit den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in dem Bereich zu sichern, eine Unterhaltungstrasse (L3) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist so bemessen, sodass die Unterhaltung weiterhin maschinell und effektiv durchgeführt werden kann. Zum Einsatz kommt i.d.R. ein Kettenbagger mit Mähkorb sowie ein Schlepper mit einem Mulchmäher.

Denkmalschutz
Baudenkmalschutz
Die Belange des Baudenkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Strandhalle sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist bei der Baugenehmigung zu beteiligen.
Bodendenkmalschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
Bodendenkmalschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Brandschutz
Das Hotel und die Ferienhäuser müssen für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar sein. Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten sind im weiteren Verfahren auszuweisen und entsprechende Abstandsflächen zu beachten. Die maximale Gebäudehöhe muss sich an den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr Ueckermünde orientieren. Für die notwendige Löschwasserbereitstellung bietet sich die Nutzung des Fließgewässers Uecker bzw. des stehenden Gewässers in der Lagunenstadt an. Die Löschwasserversorgung ist durch die Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle lt. DIN in der Uecker für das Objekt zu sichern.

Erschließung und Beschilderung
Im § 4 Abs. 1 LBauO M-V ist geregelt, das Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Erfolgt die Erschließung aller Gebäude über private Verkehrsflächen, dann muss diese öffentlich rechtlich gesichert werden. Weiterhin ist in § 5 LBauO M-V geregelt, wie Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken zu schaffen sind.
Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen. Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.
Bei der Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Beleuchtungsanlagen
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen

Telekommunikationsanlagen
Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH frühestmöglich folgende Angaben:
1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei
2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus
3. Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
4. Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
5. Geplanter Ausführungszeitraum
6. Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau erfolgen wird, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden. Aus diesem Grund werden die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn benötigt. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen; dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerohrnetz) mitverlegt wird.

mögliche Kampfmittelbelastung
Auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn wird hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.
Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen für das genannte Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Entdeckung jüdischer Friedhöfe
Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem bearbeiteten Ort ein jüdischer Friedhof oder Teile davon befunden haben könnte, ist der Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern umgehend zu informieren, damit entsprechende Maßnahmen einleitet werden können.

Leitungen der E.DIS Netz GmbH
Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage kann dem Antragsteller ein Angebot für die Umlegung unserer Anlagen unterbreitet werden. Zu konkreten Vorhaben ist die E.DIS Netz GmbH mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu informieren. Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden. Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden. Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Bei den weiteren Planungen sind die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte zu berücksichtigen und zu sichern. Nachfolgend werden allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:
1. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH
2. Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH
3. Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH

Ansprechpartner für Strom- und Gasversorgungsanlagen ist: Herr Karberg Telefon 03976 / 2807-3512

Abfallentsorgung
Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).
Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.
Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.Für die Abfallentsorgung des Resorthotel am Strand ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Dabei ist die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu berücksichtigen.
Bei der weiteren Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Bodenschutz
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Bauausführung
Es ist zu beachten, dass während der Baumaßnahme die Haltestelle „Strand" (Lagunenstadt) erreichbar bleiben muss oder die Einrichtung einer Ersatzhaltestelle zugesichert wird.

Vermessungsdaten
Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage) zu beachten. Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde ist zu beteiligen, da dieser im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbaut.

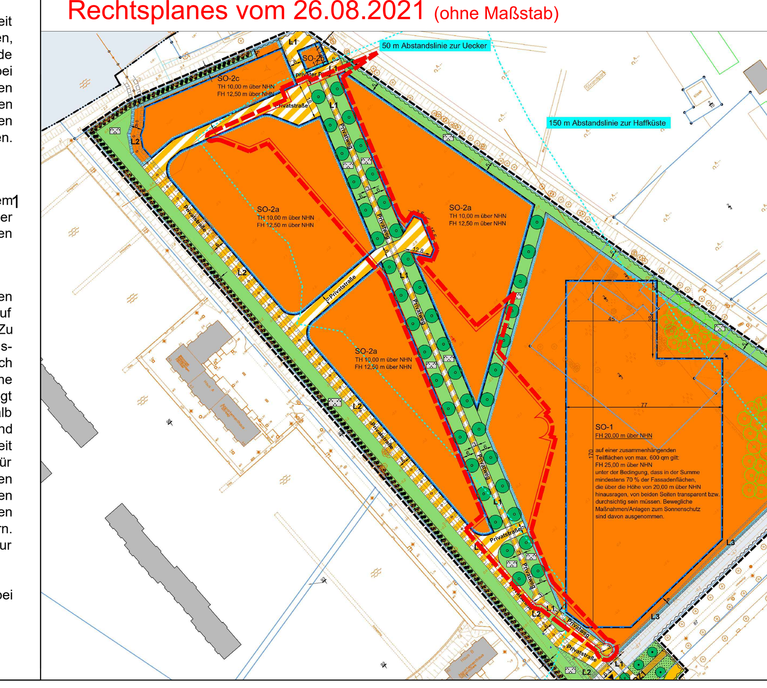
Zustimmung des Hauptzollamts
Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen. Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG hingewiesen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 Ebendort).

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
M3 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 68.435 Punkten werden Ökopunkte der Maßnahme „Entwicklung artenreicher Mähwiesen bei Alt Torgelow" erworben.

Grundwasserschutz und Umgang mit Niederschlagswasser
Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für eine geplante Grundwasserabsenkung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr J. Werth, Tel. 038 3418760 3269).
Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser, Stettiner Haff) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen.
Nach § 20 LWaG muss, wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.
Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18.April 2017ist einzuhalten.
Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (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 Wasserhaushaltsgesetz (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 $1*10^{-3}$ bis $1*10^{-8}$ m/s liegen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch ein Bodengutachten zu erbringen.
Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen.
Für eine Grundwasser-Entnahme (eventuelle Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit) bei Überschreitung einer Jahresmenge von 100.000 m³ ist eine Prüfung der UVP-Pflicht durchzuführen. Wenn die Grundwasser-Entnahme eine Jahresmenge von 100.000 m³ übersteigt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) gemäß § 7 Abs.1, Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist (hier: Nr. 13.3.2 der Anlage 1 UVPG), ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 7 bis 14 UVPG zu berücksichtigen wären.

weitere Hinweise der Fachbehörden Gewässer- und Grundwasserschutz
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.
Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als Gewässerunterhaltungspflichtiger ist zu beteiligen.
Am Vorhabenstandort befindet sich ein Oberflächengewässer I. Ordnung. Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.
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 „Uecker-Haffküste" ist zu informieren.
Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.
Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung des Rechtsplanes vom 26.08.2021 (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am .... den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" .... am ....
2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom .... bis zum .... 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 bis 12.00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.
3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ....
4. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am .... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" und die Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren im Internet unter www.ueckermuende.de eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" .... vom .... ortsüblich und im Internet unter www.ueckermuende.de bekannt gemacht worden.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am .... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .... gebilligt.

Ueckermünde, den   Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

.... den

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ueckermünde, den   Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im „Ueckermünder Stadtreporter .... ortsüblich bekannt gemacht. 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 mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ueckermünde, den   Bürgermeister

12. Die vorliegende Planurkunde mit der Planzeichnung , den Textlichen Festsetzungen und Hinweisen ersetzt mit der Rechtkraft der 1. Änderung die Planurkunde des bisher rechtwirksamen Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" vom ....
13. Die Änderungen der zeichnerischen Fetsetzungen, 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.

Lageübersicht

Anlagen zum Bebauungsplan			Anfertigung
Textteil (Begründung)			PLANUNGSBÜRO DITTRICH, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt/Wied, Telefon: 02683/9850-0, Telefax: 02683/9850-99, www.pd-dittrich.de, info@pd-dittrich
Projekt	Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" 1. Änderung		Nr.: 588/22
Verwaltung	Stadt Seebad Ueckermünde, Bürgermeister, Am Rathaus 3, 17373 Ueckermünde		Plan - Nr.: 1
Planungsphase	frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB		Index:
Planinhalt	Planurkunde		Maßstab: 1:1.000
Blattgröße: DIN A0	Bearbeitet: Pott	Gezeichnet: Pott	Datum: 26.08.2022

Stadt Seebad Ueckermünde
Landkreis Vorpommern-Greifswald