

Der Erholungsort am Stettiner Haff

**SEEBAD UECKERMÜNDE**

## **Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“**

**1. Änderung** (Verfahren nach § 13 BauGB)

**Stadt Seebad Ueckermünde**

Begründung

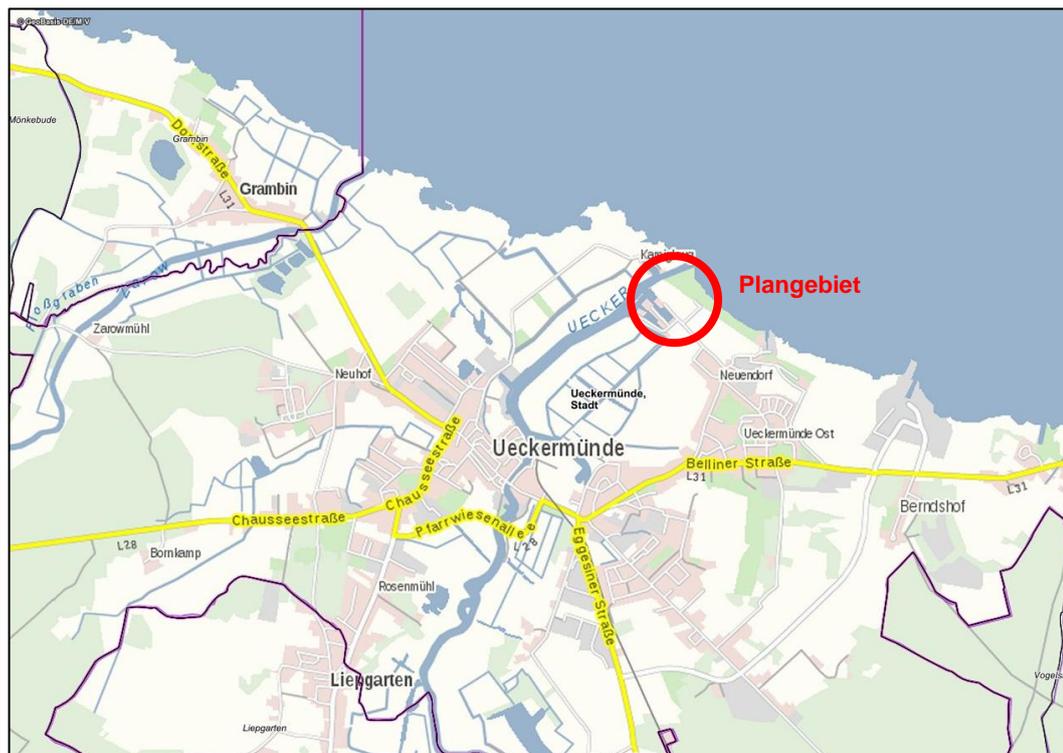
Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 26.08.2022)

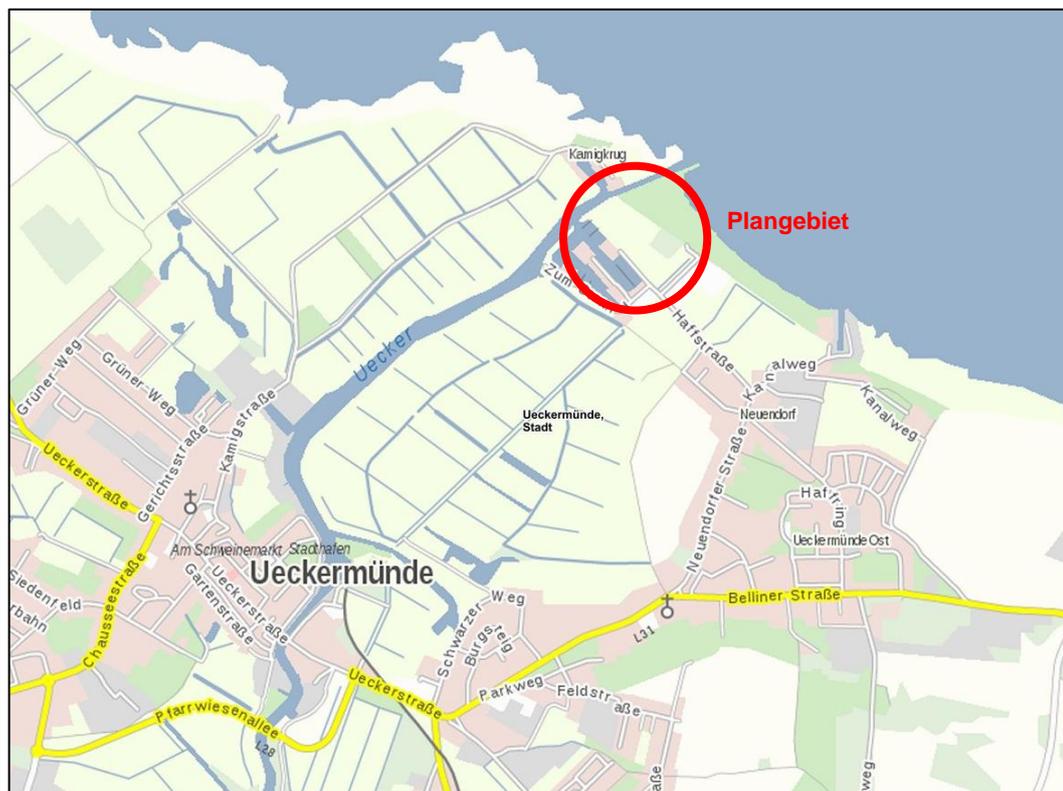
Dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

### **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 .....	12



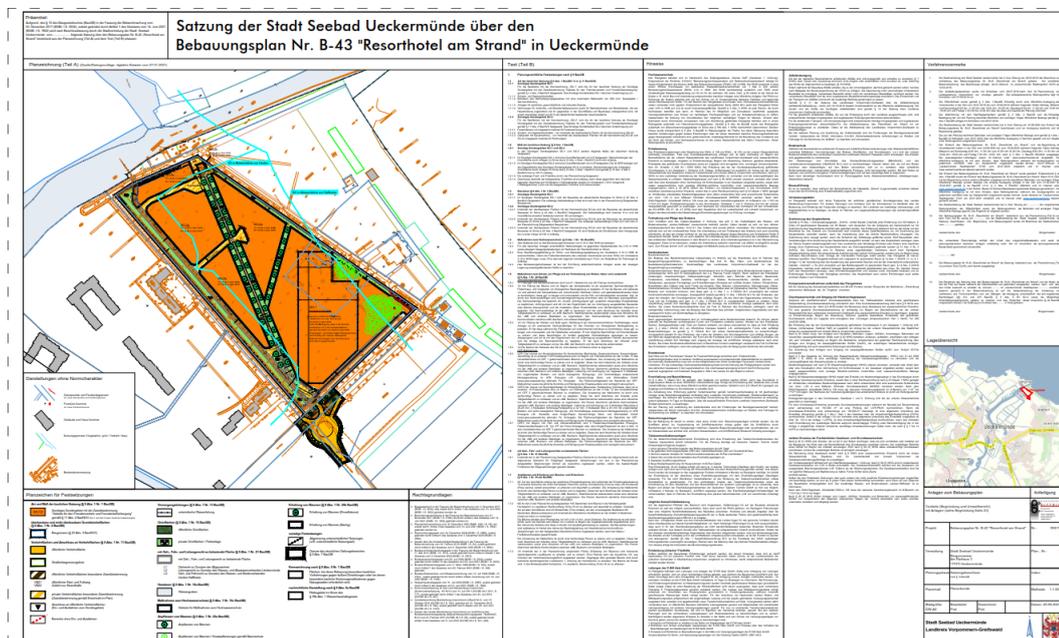
Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)



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, wurden 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)

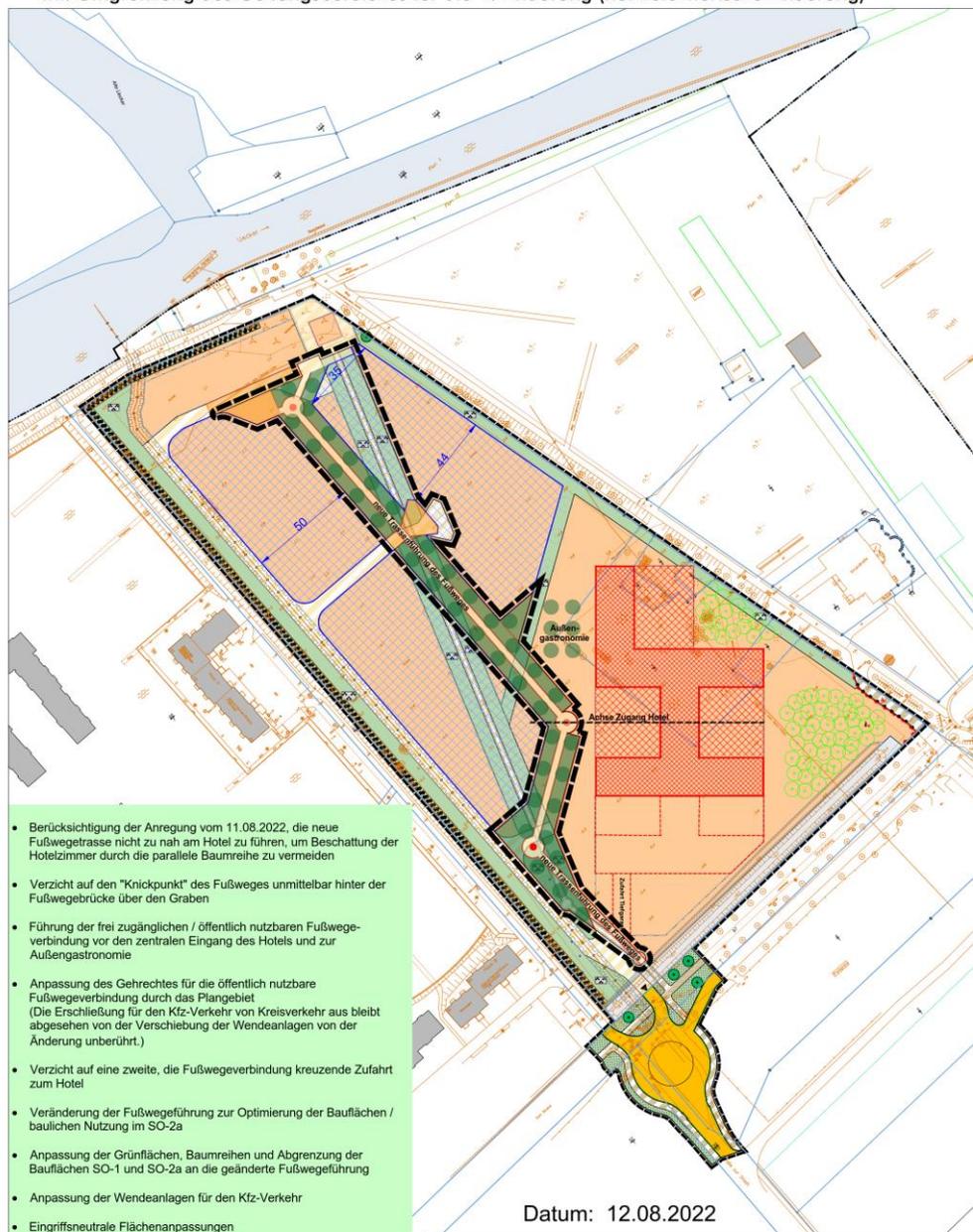
Datum: 21.07.2022



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 von 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 Verfahren.

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 ....., bekanntgemacht am ....., 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. Gleichzeitig erfolgt die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

... (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

---

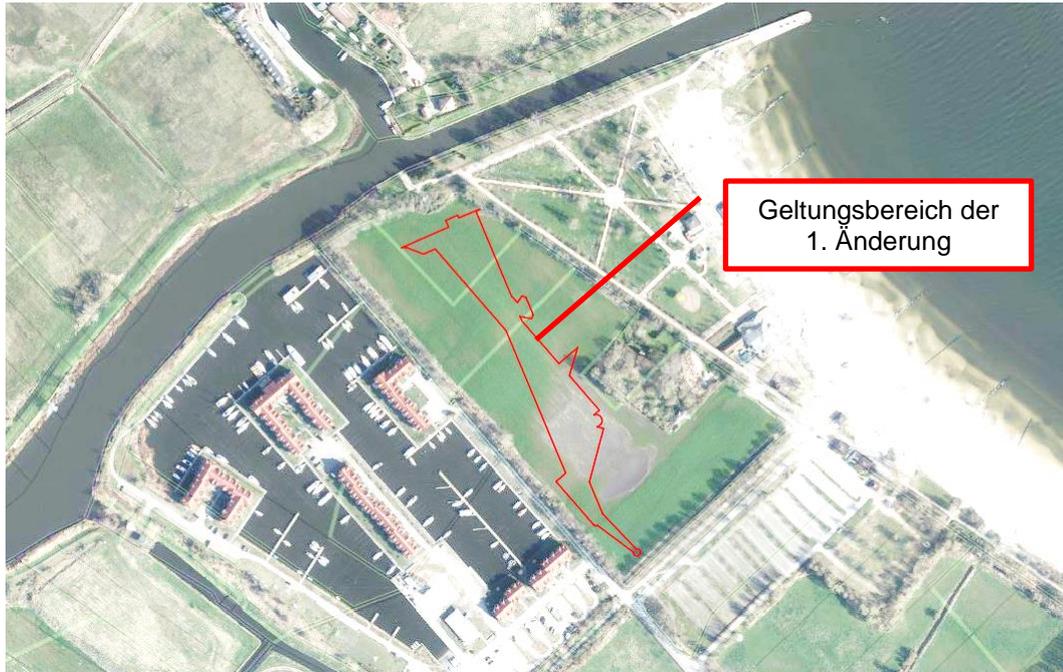
Gesamtbilanz der Eingriffe durch bauliche Anlagen - 184 qm

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

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

## 6. Kosten

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Stadt Seebad Ueckermünde  
Der Bürgermeister