

SATZUNG DES SEEBADES STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-30 "Hotelanlage Haffhus"

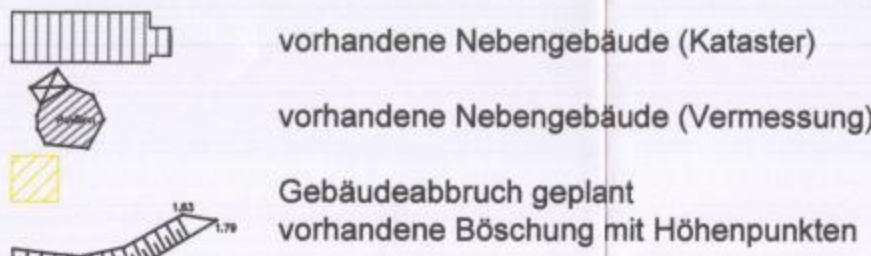
PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
MI	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,35	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
OK	Gebäudeoberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
ED	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 22 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße	
5. Grünflächen		
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Badeplatz	
6. Wasserflächen		
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

8. Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
	Zweckbestimmung: Stellplätze	
	Spielplatz	
OK	Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss- fußbodens als Mindestmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Grünflächen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. Kennzeichnungen		
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des internationalen Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Schutzgebiete: FFH-Gebiet	
	SPA-Gebiet	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des nationalen Naturschutzrechts	
	Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiet	
	gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchAG M-V
	150 m Uferschutzstreifen des Stettiner Haffs	
IV. Hinweise		
	unterirdische Wasserleitung	
	unterirdische Abwasserleitung	
	unterirdische Gas-Hochdruckleitung	
	unterirdische Strom-Niederspannungsleitung	
	unterirdische Telekommunikationslinie	
V. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Gemarkungsgrenze	
	vorhandene Hauptgebäude (Kataster)	



Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

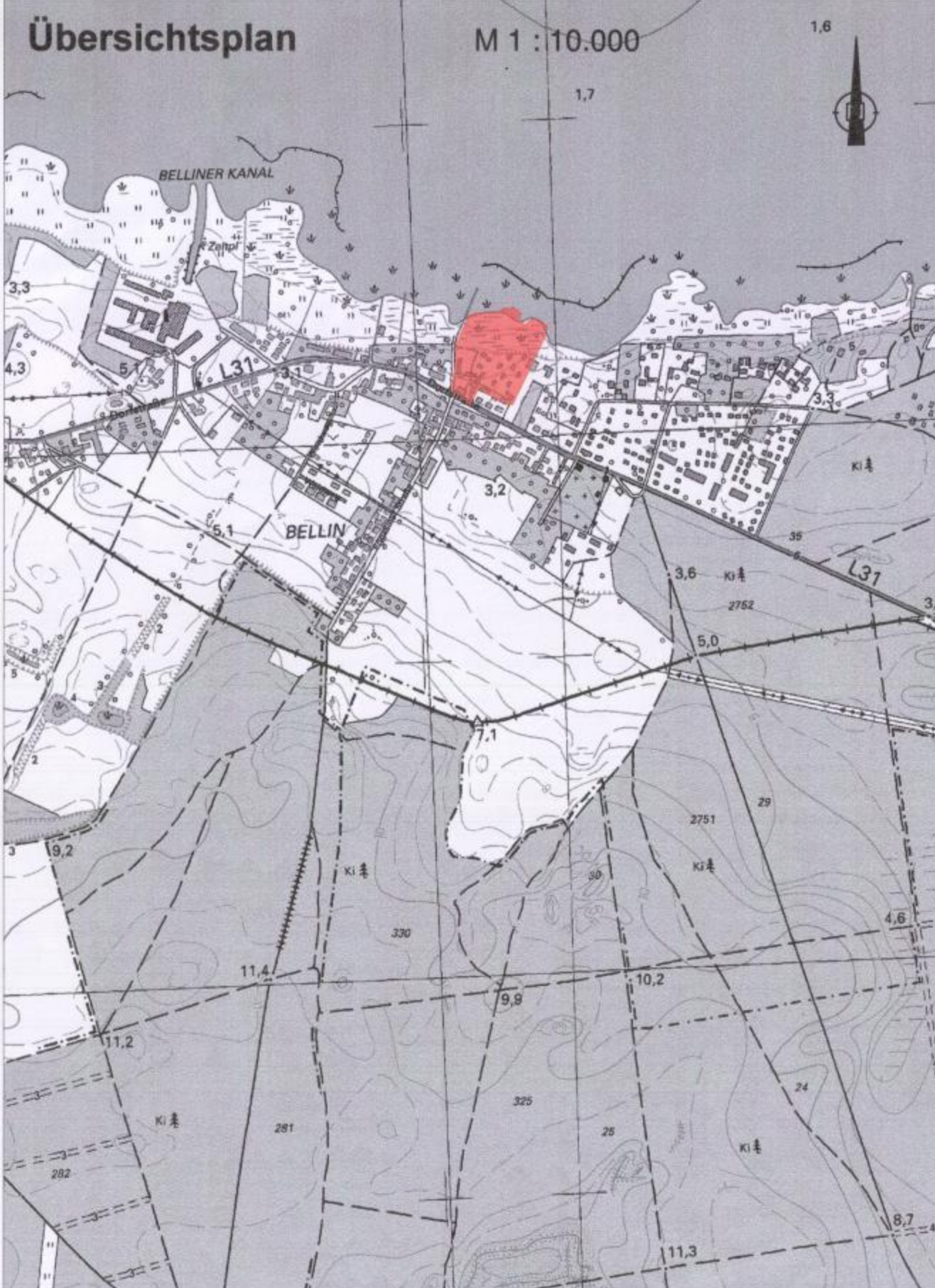
TEXT (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 11 BauNVO**
- 1.1** Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Freizeit und Tourismus dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels mit zugehörigen Service- und Freizeiteinrichtungen und öffentlicher Gastronomie. Die Beherbergungskapazität ist auf 170 Bettenplätze begrenzt.
Zulässig sind
- Hotels,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - eine Wohnung für Betriebsleiter und eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke und
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahme: können zugelassen werden:
- Räume für touristische Dienstleistungen und
 - Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.
- 1.2** Mischgebiet § 6 BauNVO
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).
Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- 2. Bauweise**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO**
- Abweichende Bauweise a
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 60 m betragen.
- 3. Maßnahmen zur Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 3.1** Die 900 m² große Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Haffufer zu entwickeln. Es ist eine extensiv gepflegte niedrige Vegetation zu entwickeln. Eine einmalige Mahd im Zeitraum Mitte bis Ende September ist vorzusehen und die Fläche ist vom Mahgut zu befreien. Heuen mit anschließender Bepflanzung ist auch möglich.
- 3.2** Vier zu fallende geschützte Einzelbäume sind durch Neupflanzung heimischer Bäume entsprechend Baumartenschutzmaßnahmen in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu ersetzen. Die 4 Standorte wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Als Art wird Quercus robur (Stieleiche) empfohlen.
- 3.3** CEF-Maßnahmen
- 3.3.1** Der Verlust von potentiellen Zwischen-, Sommer- und Paarungsquartieren von Fledermäusen ist an einem Baum oder Gebäude in der Nähe der vom Abriss betroffenen Bungalows durch Anbringung von 2 Stück Fledermaus-Fassadenfachkastenz. B. Typ 128 der Firma Strobel oder gleichwertig
2 Stück Fledermaus-Sommerquartier z. B. Typ 2FHT der Firma Schwegler oder gleichwertig
4 Stück Fledermaus-Wandschale z. B. Typ 2FE der Firma Schwegler oder gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Beginn der Fäll- und Abrissmaßnahmen, vor der kommenden Sommerquartierszeit und ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und in Text und Bild zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im 2. Jahr nach der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen bis zum 2.10. (Text und Bild) und nach weiteren 4 Jahren zum 2. 10. in Text und Bild.
- 3.3.2** Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Gebäudebrüter durch Beseitigung der Bungalows ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 4 Nistkästen 32er Flugloch mit ungebohrten Brettern, leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Erzeugnis z. B. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und in Text und Bild zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im 2. Jahr nach der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen bis zum 2.10. (Text und Bild) und nach weiteren 4 Jahren zum 2. 10. in Text und Bild.
- 3.3.3** Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Hausperlinge durch Beseitigung der Bungalows ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 6 Sperlingshäusern mit ungebohrten Brettern, leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Erzeugnis z. B. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und in Text und Bild zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im 2. Jahr nach der Fertigstellung der CEF-Maßnahmen bis zum 2.10. (Text und Bild) und nach weiteren 4 Jahren zum 2. 10. in Text und Bild.
- II. Gestaltungs- und Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**
- 1. Örtliche Bauvorschriften für das Mischgebiet**
- 1.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig, soweit sie gestalterisch in der Straßenraum wirken (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).
- 1.2** Vorgartenflächen sind so anzulegen und zu begrünen, dass befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).
- 2. Örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet**
- Dachmaterial der Hauptgebäude
Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 35° sind mit Reet einzudecken.
- III. Hinweise**
- 1) Bodendenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchö M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2) Artenschutz**
- 1.** Zum Schutz der Brutvogelfauna und der Fledermäuse sind Abrissarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie die Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Die artenschutzrechtliche ökologische Baubegleitung ist während der Baufeldfreimachung (Abriss, Fällung, Bodenaushub) abzusichern. Der Endbericht ist der UNB unverzüglich vorzulegen.
- 2.** Fledermauslebensräume der Bungalows sind während des Abrisses der Dächer und der Drempele im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfassen. Werden Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Über die Kontrollen und die ökologische Begleitung der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 3.** Die Gebäude mit Lebensraumpotential außer der Bungalows sind von Anfang September bis Ende Juli von Umbau oder Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Über die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 4.** Sollten wider Erwarten u. a. Zauneidechsen angetroffen werden, ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und geeignete Minimierungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vorzuschlagen.
- 3) Hochwasser- und Überflutungsschutz**
- 1.** Bei einem Neubau sowie einem Umbau- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen durch den Bauherrn ist mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein angepasster Hochwasser- bzw. Überflutungsschutz bis 2,10 m NHN (entspricht BHW) sicherzustellen.
- 2.** Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber 2,10 m NHN (entspricht BHW) sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.
- 3.** Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.
- 4) Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser**
Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versichern.
- 5) Kompensation nach Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde**
Entsprechend der Stellplatzsatzung sind pro 4 Stück anzulegende Stellplätze ein einheimischer Laubbau, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen auf einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m² parkplatznah zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind zeitnah (Herbstperiode) umzusetzen.
- 6) Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Lärm, darf auf dem Busstellplatz zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr das Fahrzeug nicht benutzt werden.

Satzung des Seebades Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ für das Gebiet südlich des Stettiner Haffs und nördlich der Landesstraße 1.31 in Ueckermünde (Gemarkung Bellin Flur 1 Flurstücke 130/1, 171/2, 171/3 [Teilweise] und 178/1)
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- 1.** Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ gefasst. Der Beschluss wurde im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 01/12 vom 24.01.2012 bekannt gemacht.
- 2.** Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 29.04.2015 bis zum 20.05.2015 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich wurde am 05.05.2015 auf einer Informationsveranstaltung die Planung erörtert.
- 3.** Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2015.
- 4.** Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 5.** Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 6.** Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtverwaltung in der Zeit vom 21.10.2015 bis zum 24.11.2015 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrund von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 10/15 vom 13.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 7.** Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 03.03.2016 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8.** Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wurde am 03.03.2016 von der Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Ueckermünde, den 03.03.2016
- Siegel Bürgermeister
- 9.** Der katastermäßige Bestand am 23.03.15, sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Starkburg, den 07.03.16
- Siegel Bürgermeister
- 10.** Der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird hiermit ausgesetzt.
- Ueckermünde, den 03.03.2016
- Siegel Bürgermeister
- 11.** Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und die Stelle, bei der der Plan der Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 03/16, vom 22.03.16, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.03.16 in Kraft getreten.
- Ueckermünde, den 29.03.16
- Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus" des Seebades Stadt Ueckermünde
Stand: Januar 2016