

Der Erholungsort am Stettiner Haff

**SEEBAD UECKERMÜNDE**

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

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

**Stadt Seebad Ueckermünde**

Begründung

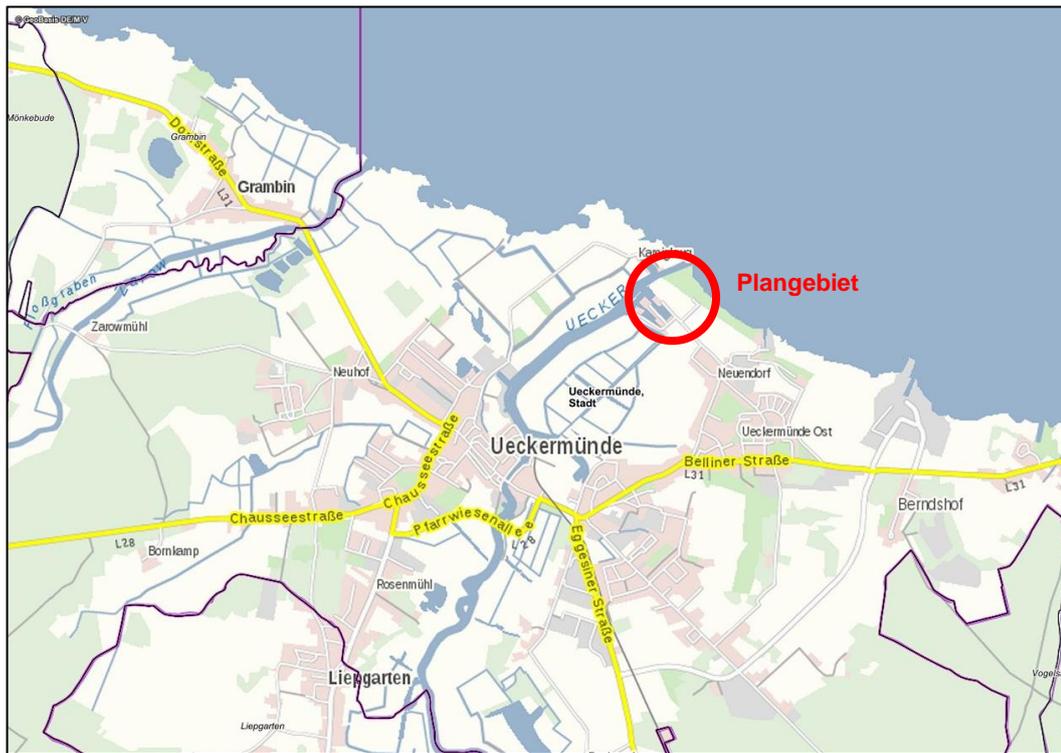
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

(Stand: 29.09.2023)

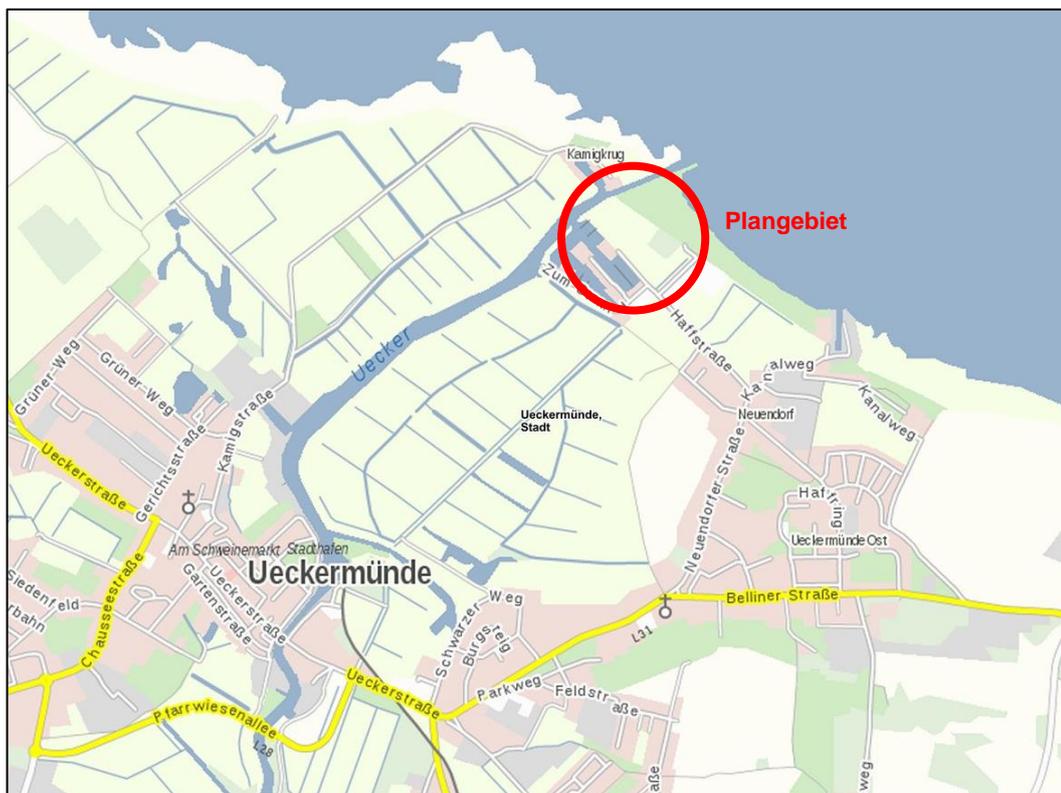
Dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

### **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 .....	14



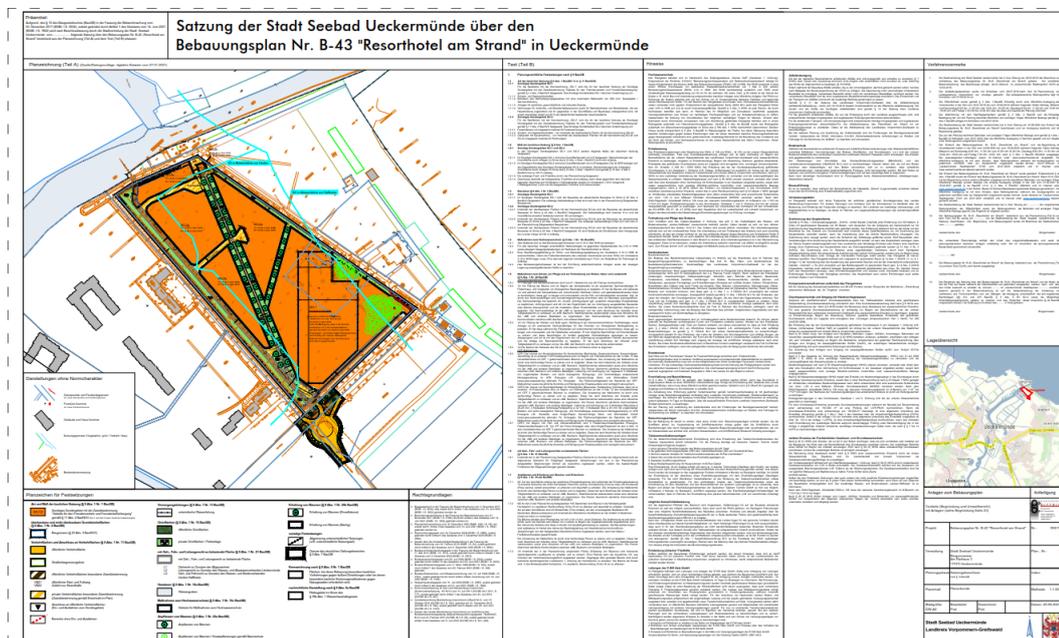
Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)



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

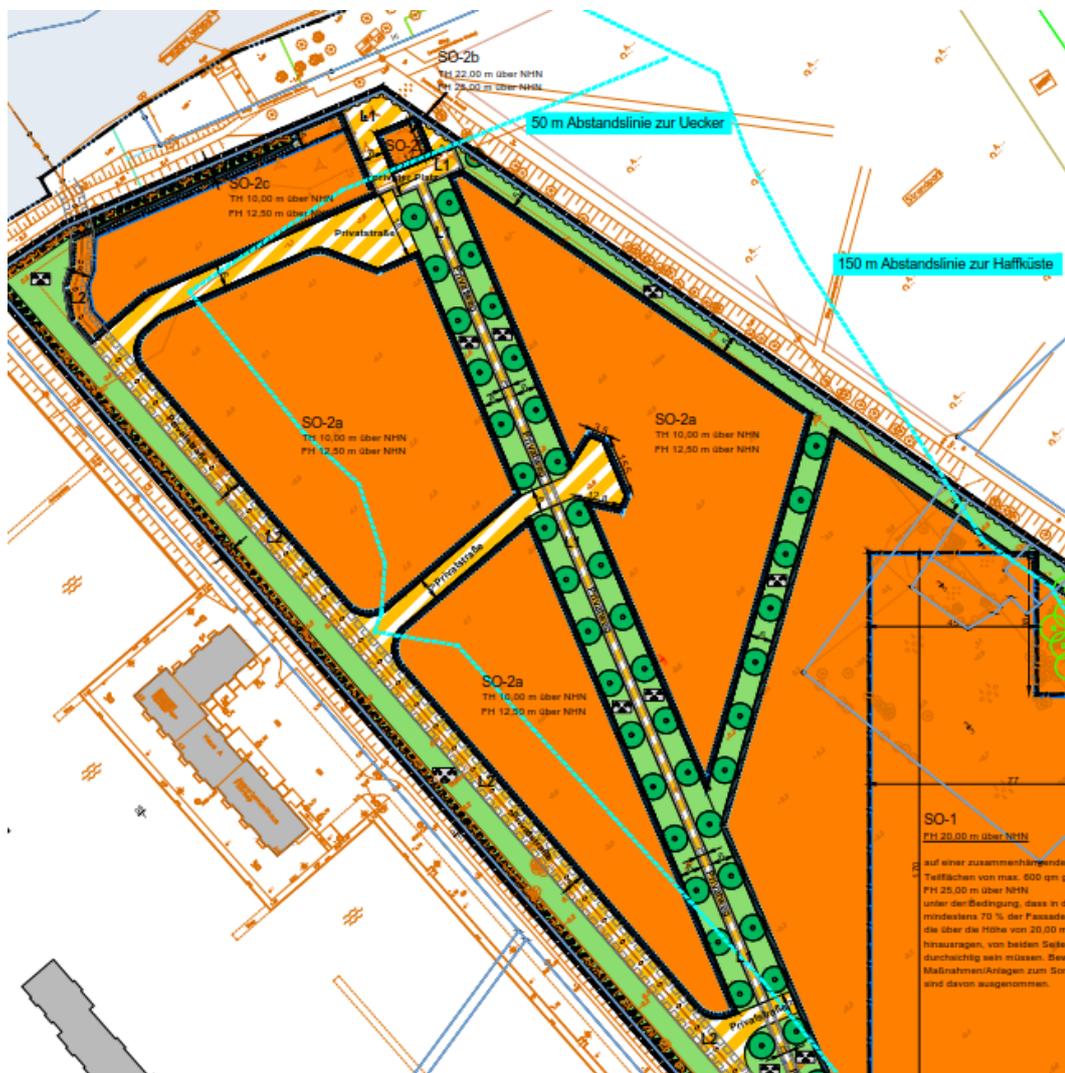
Im Rahmen der weiteren Konkretisierung und Fortführung der Projektplanung hat sich insbesondere ergeben, dass die öffentliche Förderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern für das Vorhaben deutlich reduziert und damit dessen Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt wurde.

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 Vorpommern-Greifswald, 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)

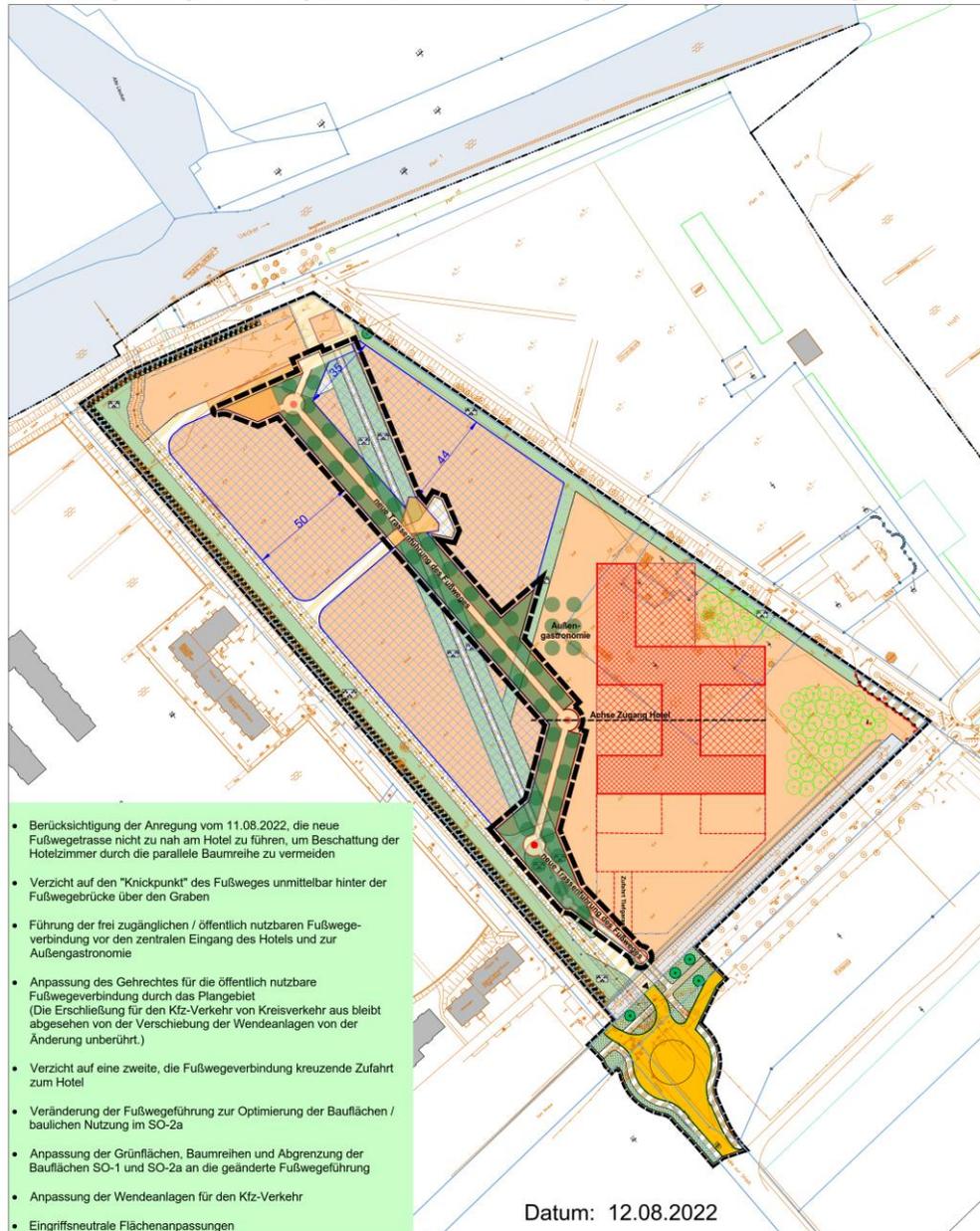
Datum: 21.07.2022



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.

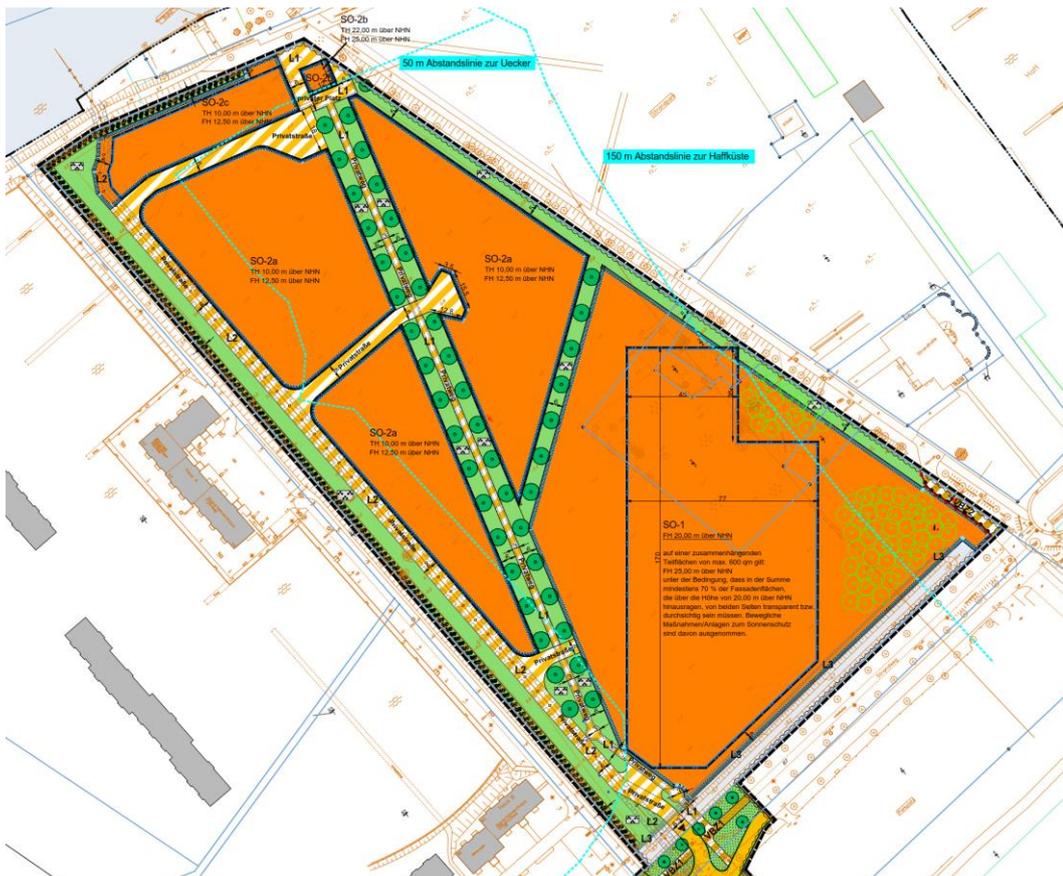
Durch die geplante Änderung verschiebt sich insbesondere die Lage und Führung des öffentlich zugänglichen und frei nutzbaren Fußweges, der von Süden nach Norden durch das Plangebiet führt. Die Wegeführung zerschneidet nach dem vorliegenden Änderungskonzept künftig nicht mehr den Teilbereich diagonal, 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 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 09.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“, 1. Änderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2023 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ 1. Änderung und die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 06.06.2023 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 ausgelegt. Die auszulegenden Unterlagen waren im Internet unter <https://www.ueckermuede.de/bauleitplanung> sowie im Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern eingestellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat am 28.09.2023 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

#### 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
---	--	----------

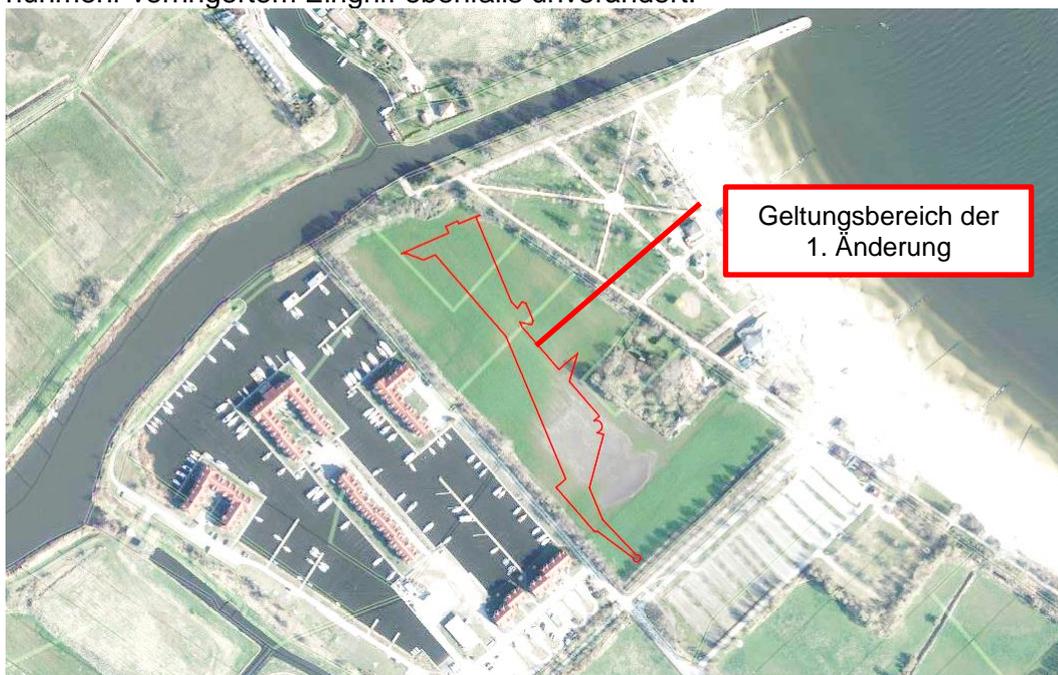
---

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 der Öffentlichkeit wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch während der Offenlage Anregungen zur 1. Änderung vorgetragen.

Seitens des Landkreis 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.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen weitere Anregungen zur Planung ein, die sich vielfach auf bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ von 2021 enthaltene Hinweise beziehen oder nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung sind.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz hat mit Schreiben vom 02.06.2023 darauf hingewiesen, dass Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen, mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald aufgezeigt. Die vorgetragenen Informationen und ein Verweis auf die entsprechenden Internetadressen wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Schreiben vom 25.05.2023 darauf hingewiesen, dass nach neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten ist. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen I (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Danach muss im betreffenden Küstenbereich bis in das Jahr 2120 mit Hochwasserständen von bis zu 2,60 m NHN im Haff gerechnet werden. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern empfiehlt deshalb eine Anpassung der in Pkt. 1.4 „Maßnahmen zum Hochwasserschutz“ des BBP genannten Maßnahmen unter Berücksichtigung des o. g. Vorsorgemaßes von 2,60 m NHN sowie eine Anpassung der im BBP gegebenen Hinweise zum Hochwasserschutz. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ von 2021 festgesetzte Bemessungshöhe ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung und ist zudem bereits Grundlage für weitergehende Planungen des Investors. Die Festsetzungen bleiben daher unverändert. Ungeachtet dessen werden die vorgetragenen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Investor soll damit auf künftige Risiken aufmerksam gemacht werden, aber letztlich selbst darüber entscheiden, ob er im Sinne der Vorsorge seine Vorhaben so konzipiert, dass auch bei einem Anstieg des Meeresspiegels um 1 m und einer Bemessungshöhe von 2,60 m über NHN in den nächsten hundert Jahren Risiken und potenzielle Schäden vermieden werden.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee hat mit Schreiben vom 16.05.2023 folgende Informationen vorgetragen: „Da Ihr Plangebiet an die Bundeswasserstraßen Uecker und Peenestrom/Kleines Haft grenzt, ist diese entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im oben genannten Bebauungsplan zu vermerken. Analog ist die entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB dazugehörige Begründung durch die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung:

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit

Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern (Die Farbgestaltung des im Sondergebiet SO-2b geplanten turmartigen Gebäudes, ist dem WSA Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen).

- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen (Dies betrifft vor allem das im Sondergebiet SO-2b geplante turmartige Gebäude).“

Grundsätzlich dient die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht dazu, neues bzw. erstmaliges Baurecht für das Plangebiet zu schaffen, sondern lediglich Wegeführungen an eine optimalere Nutzung der Bauflächen anzupassen. Die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ von 2021 zugelassenen Gebäude einschließlich deren Wirkung auf die Umgebung sind davon nicht betroffen. Ungeachtet dessen wurden die genannten Vorgaben der § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **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