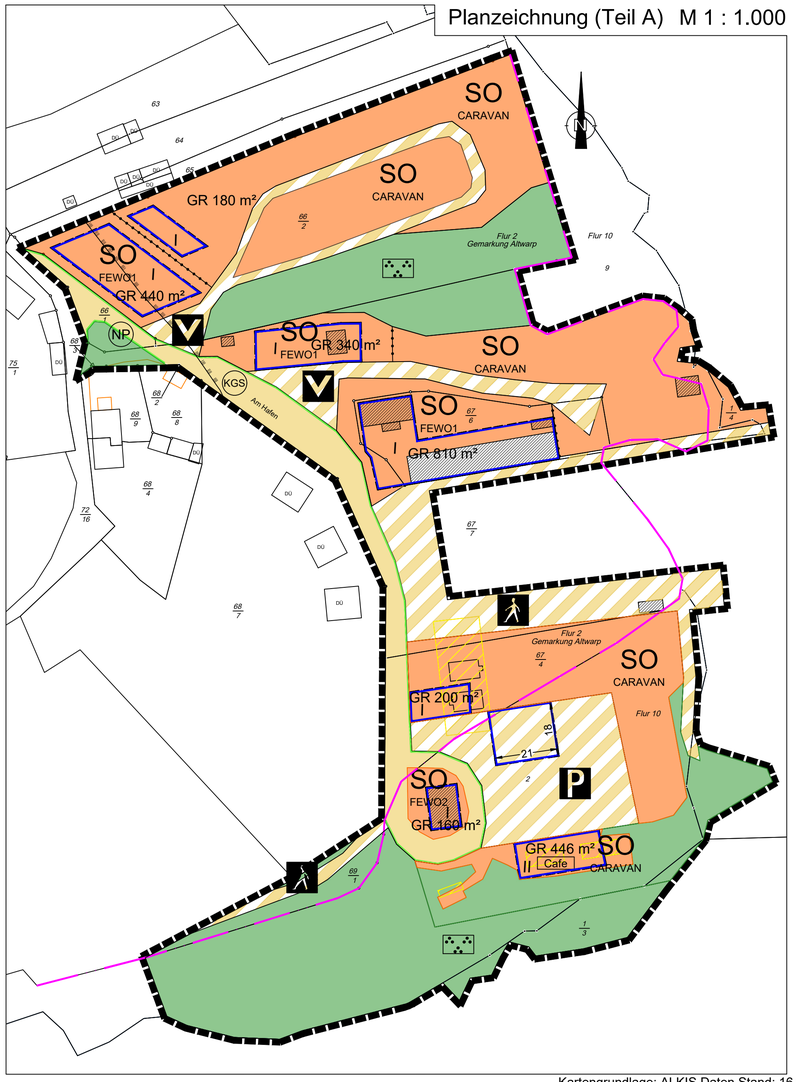
Satzung der Gemeinde Altwarp über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 "Sondergebiet Hafen"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 16.08.2023

Satzung der Gemeinde Altwarp über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ (Gemarkung Altwarp Flur 2 Flurstücke 66/1, 66/2, 67/4, 67/6, 67/7 [teilweise], 68/3 und 69/1 sowie Flur 10 Flurstücke 1/3 [teilweise], 1/4 [teilweise], 2 [teilweise] und 9 [teilweise])

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom …… der Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“, der mit Ablauf des 08.09.2005 wirksam geworden ist, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/2001 aufgehoben und durch die zeichnerische Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen eingefügt:

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

1.1.1 Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Caravanstellplatz gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind Wohnmobile, Caravane und die zugehörigen PKW. Zulässige bauliche Anlagen sind Sanitärgebäude, Waschsalon, Gemeinschaftsküche und Chemieentsorgung gemäß dem § 10 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist auch ein Cafe oder Restaurant.

1.1.2 Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienwohnung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO für Fewo1 und Fewo2.
Zulässig sind im:
- Fewo1
  Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreibung des Gebietes und für sportliche, kulturelle und medizinische Zwecke, maximal eine Wohnung für die Betriebsinhaber, wirtschafts- und Lagerflächen, Müllcontainer
- Fewo2
  Ferienwohnungen, Touristeninformation, öffentliche Toiletten, Hafenverwaltung- und -bewirtschaftung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den Sondergebieten CARAVAN sind insgesamt als Höchstgrenze 65 Stellplätze / Standflächen zulässig.

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

1.6.1 entspricht CEF 1
Als Ersatz für den Verlust von 3 geschützten Einzelbäumen sind vor Baubeginn 6 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in Der Qualität Hochstamm;2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 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. Zu verwenden sind mindestens je 10 Stück folgender Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

1.6.2 entspricht CEF 2
Der eventuelle Verlust von Brutmöglichkeiten für 3 Nischenbrüterpaare (1x Hausrotschwanz, 2x Bachstelze) ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 12 des AFB.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz wird innerhalb der Baugrenze eine Überdachung Vorgesehen. Diese dient der multifunktionalen Nutzung z. B. für kulturelle Veranstaltungen.

2. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB
Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHHN2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Der festgesetzte Höhenbezug DHHN2016 entspricht NHN.

Es werden folgende textliche Festsetzungen gestrichen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
~~Im Sondergebiet, das der Erholung dient, werden ausschließlich Stellflächen für Campmobile, die zugehörigen PKW und Caravane zugelassen. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit diese zum Betrieb erforderlich sind. (§ 10 BauNVO)~~
~~Der zulässige Störungsgrad wird entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt.~~

~~Im sonstigen Sondergebiet Hafen mit der Teilflächenbezeichnung H1 werden allgemein zugelassen Fischereibetriebe mit Bewirtschaftung, Verwaltung und Verarbeitung, soweit sie das Wohnen und Campen nicht wesentlich stören, Zoll- und Hafenbewirtschaftungs- und verwaltungsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des zulässigen Betriebes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen die der Versorgung dienen, notwendige Stellplätze und Garagen. Speditionen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie den Hafenbetrieb dienen. (§ 11 BauNVO). Der zulässige Störungsgrad wird entsprechend eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO festgesetzt.~~

~~Im sonstigen Sondergebiet Hafen mit der Teilflächenbezeichnung H2 werden allgemein zugelassen ausschließlich bauliche Anlagen und Nebenanlagen der Zoll- und Hafenverwaltung und -bewirtschaftung. (§ 11 BauNVO)~~

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

~~Im Sondergebiet Erholung – Campmobile und Caravane sind als Höchstgrenze 30 Stellplätze / Standflächen zulässig.~~

C Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
V1 Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp hat in ihrer Sitzung am 23.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ……. beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom …… vor.

3. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……

4. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden in der Zeit vom …… bis zum …… im Internet unter www.amt-am-stettiner-haff.de veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichenden Unterlagen in der Zeit vom …… bis zum …… im Amt Am Stettiner Haff öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom …… bis zum …… über das Bau- und Planungsportal zugänglich.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, am …… im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. …… ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war Zeit vom …… bis zum …… Im Internet eingestellt und in der Zeit vom …… bis zum …… im über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp hat in ihrer Sitzung am …… die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altwarp, den ……

Siegel Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : …… entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

……., den ……

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am …… von der Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

8. Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am …… mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altwarp, den ……

Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ 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 ist am …… in Kraft getreten.

Altwarp, den ……

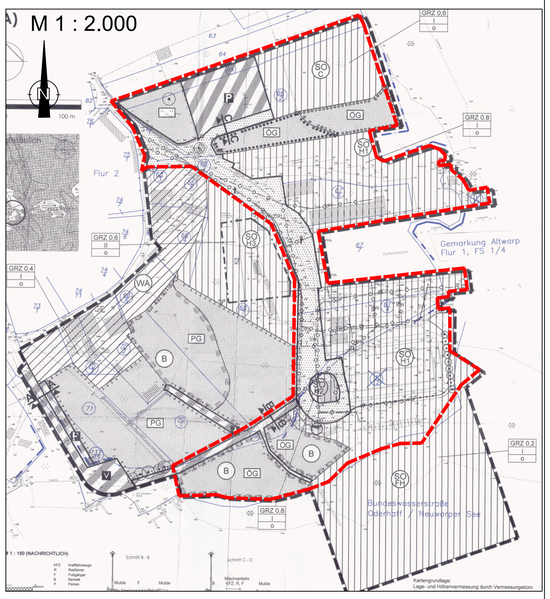
Siegel Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO CARAVAN	Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung hier: Caravanstellplatz, i.V.m. textlicher Festzung Nr. 1.1.1	§ 10 BauNVO
SO FEWO1	Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung hier: Ferienwohnungen i.V.m. textlicher Festzung Nr. 1.1.2	§ 10 BauNVO
SO FEWO2	Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung hier: Einrichtungen für Gastronomisches Gewerbe i.V.m. textlicher Festzung Nr. 1.1.3	§ 10 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GR 200	Grundfläche in m²	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
	öffentlicher Fußgängerbereich	
	private Verkehrsfläche	
5. Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage	
6. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2001	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
NP	Schutzgebiete und Schutzobjekte: Naturpark	
KGS	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	§ 29 NatSchAG M-V
III. Darstellungen ohne Normcharakter		
67/8	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
	Gebäudebestand laut ALKIS	
Flur 2 Gemarkung Altwarp	Flurbezeichnung Gemarkung Flurgrenze	
	Abzureißender Bestand	

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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.

Lage des Änderungsbereichs



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 "Sondergebiet Hafen" der Gemeinde Altwarp

Entwurf 12/2023

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann