

SATZUNG DER STADT SEEBAD UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-50 "Wohnanlage AMEOS Klinikum" für das südwestliche Klinikgelände

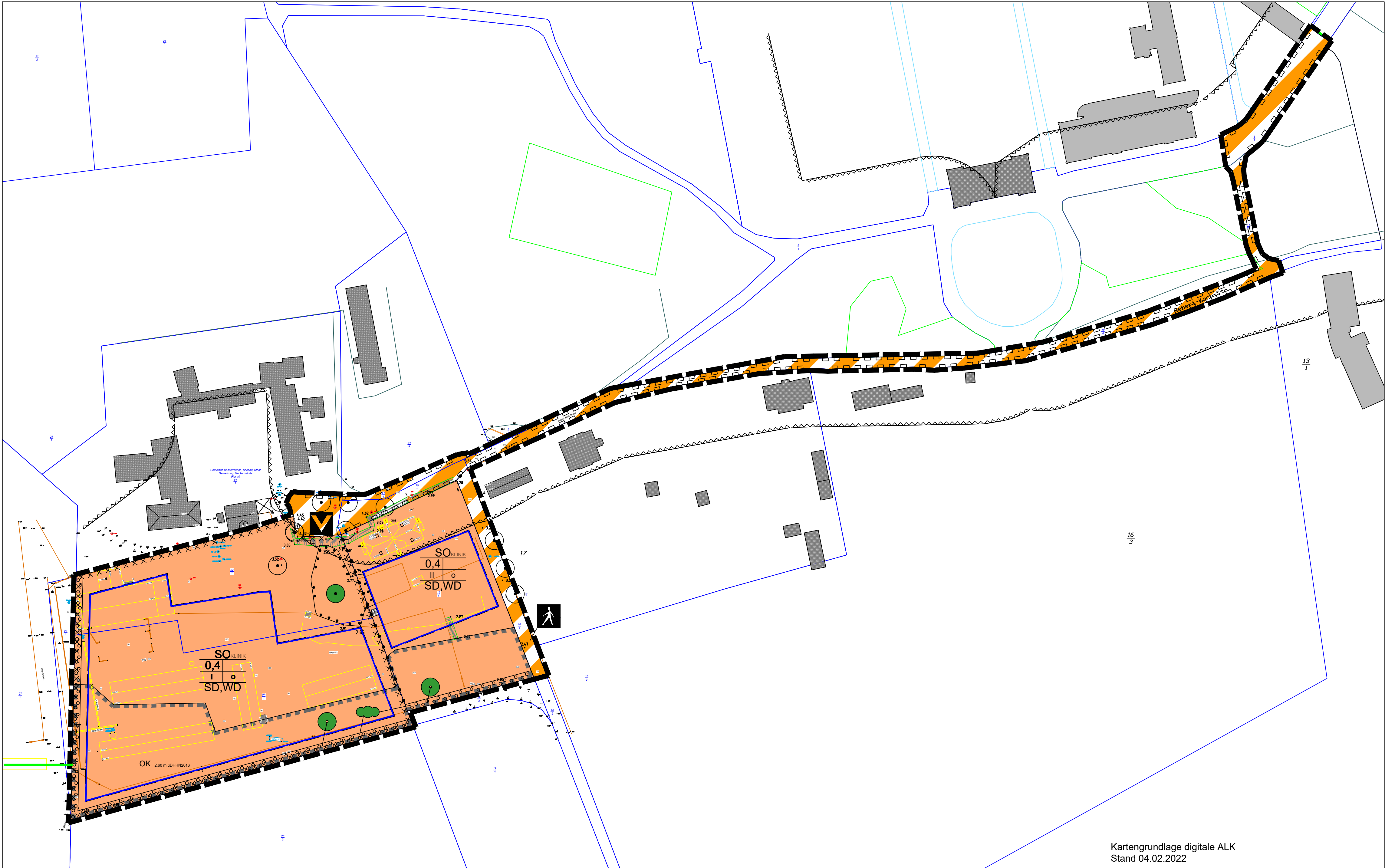
Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ für das südwestliche Klinikgelände (Gemarkung Ueckermünde, Flur 10 Flurstücke 8/1 (teilweise), 11/24 (teilweise), 12/6 (teilweise), 18/1, 19/1, 20/1, 21/4 (teilweise), 22/1 (teilweise) und 23/1) Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von Ueckermünde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet Klinik (§ 4 BauNVO)
- Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Zulässig sind:
- Pflegeeinrichtungen und Wohneinrichtungen für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen und/oder Pflegebedarf sowie betreutes Wohnen.
 - Kindergärten.
2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- entspricht V4
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangener zusätzlicher versiegtelter Fläche von 150 m², ein hochstammiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen, Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Birnen z.B. Konfrenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Jubiläums, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangem, Quitten z. B. Apfelquitt, Birnenquitt, Konstantinopeler Apfelquitt und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hase), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den ermittelten Baumbestand können die Ersatzbaumpflanzungen der Maßnahme M 2 angerechnet werden.
- 2.2
- entspricht V5
- Zusammenhängende Glasflächen deren Größe 48 m² überschreiten sind unzulässig.
- 2.3
- CEF-Maßnahmen
- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 28-28 mm
- 1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
- 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- mit ungebohrten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 13 des AFB
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
- Lieferung und Anbringung von insgesamt 2 Nistkästen mit ungebohrten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 14 des AFB
- CEF 3 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 3 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. Abbildung 15 des AFB
- CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Rauchschnäbel ist durch Anbringung folgender Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes vor Beginn der Abrissarbeiten zu ersetzen: Lieferung und Anbringung von: 9 künstlichen Schwalbennestern entsprechend Montageanleitung lt. AFB Abbildung 16
- CEF 5 Der Verlust von Einzel- bzw. Zwischenquartieren der Fledermäuse ist 1:1 zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Verwendet werden können z. B. für 4 Zwischenquartier Br. Langohr: Hasselfeldt FLH12 für 4 Zwischen- / Einzelquartiere Pipistrellus: Hasselfeldt FWQ-M oder gleichwertig oder entsprechend Montageanleitung Abbildung 17 des AFB
- CEF 6 Alternativ zu den Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 kann ein Antenschutzturm errichtet werden. Beispiele sind im AFB Abbildung 18 aufgeführt.
3. Geh-, Fahr und Leitungsrecht
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des hinterliegenden Bereiche auf dem Klinikgelände sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 4.1
- entspricht V3
- Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Einzelgehölze sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 4.2
- entspricht M2
- Als Ersatz für die Fällung von 19 gesetzlich geschützten Bäumen, sind im Bereich der Anpflanzfestsetzung gemäß Baumschutzkompensationserlass 2002 Obstbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreieck. 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.
5. Höhenlage
- § 9 Abs. 3 BauGB
- Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHN2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Der Höhenbezug ist DHN2016 entspricht NNN.

- II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
1. Dachform
- Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 45°. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer.
2. Dachmaterial
- Als Dachbedeckung der Hauptgebäude sind nur harte Bedachungen zulässig. Dachsteine und -ziegel sind nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- III. Kennzeichnungen
1. Sicherungsmaßnahmen
- Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wurden die Bauflächen, deren Höhe unter 2,60 m NNN liegen als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.
- Folgende Schutzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Die Standsicherheit baulicher Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 2,60 m NNN (Vorsorgemaß) zu gewährleisten.
 - Für die Wohn- und Beherbergungsbauweise ist der Ausschluss einer Überflutungsfährdung bis 2,60 m NNN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk) sicherzustellen.
 - Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber 2,60 m NNN herzustellen.
2. Altlast
- Es besteht ein Altlastenverdacht wegen der früheren Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes Milchviehstall (Gülle, Mist, Intensivtierhaltung).
- IV. Hinweise
1. Bodendenkmale
- Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfallungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverbauungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fbein, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalbehörde 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 gemäß § 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.

PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



2. Artenschutz
- V1
- Abrisse und Gehölzabseilungen sind vom 01. November bis zum 28. Februar durchzuführen. Die Bauarbeiten sind ununterbrochen fortzusetzen, um brutwillige Bodenbrüter während der Brutzeit von der Fläche zu vergrämen und Tötungen zu vermeiden.
- Bezüglich der Artengruppe Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Diese prüft bei Abrissen und bei Fällungen der Bäume über 30 cm Stammdurchmesser die zu beseitigenden Objekte auf Freiheit von Fledermäusen. Weiterhin berät sie bei der Planung des Baustellenverkehrs in den Monaten Mai bis August sowie der Bauarbeiten im Bereich der Wochenstube des Abendseglers. Die ökologische Baubegleitung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Baubegleitung bzw. 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.
- V6
- Um eine Störung der Wochenstube des Abendseglers sicher zu verhindern, sind Bauarbeiten und Bauverkehr in der Nähe des Quartierbaumes in der Zeit von Mai bis August zu unterlassen.
- CEF 7 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort 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. Die Person 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.
3. Externe Kompensationsmaßnahme
- M1
- Zur Deckung des Kompensationsdefizits von 29.121,60 ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE 2018) eine Straußwiese (s. u. Maßnahme 2.51 HZE) auf ca. 11.600 m² anzulegen. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Nordwesten von Ueckermünde südlich des Plangebietes auf Intensivgrünland. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Vorhandene Gehölze bleiben bestehen. Die Umsetzung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens.

ZEICHENERKLÄRUNG

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|--|
| I. Festsetzungen | | |
| 1. Art der baulichen Nutzung | | |
| | Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Klinik i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 Abs. 2 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | | |
| | Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| 3. Bauweise, Baugrenzen | | |
| | offene Bauweise
Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 2 BauNVO
§ 23 BauNVO |
| 4. Verkehrsflächen | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich | |
| | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB |
| | Sträucher | |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB |
| | Erhaltung Einzelbaum | |
| 6. Sonstige Planzeichen | | |
| | Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Mindestmaß | § 9 Abs. 3 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Verkehrsflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets | z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO
§ 9 Abs. 4 BauGB |

- II. Kennzeichnungen
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erhablich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind
- III. Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier 30 m Waldbestand

- IV. Darstellungen ohne Normcharakter
-
- Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand gemäß Kataster mit Hausnummer
-
- abzuleitender Gebäudebestand
stillgelegte Leitung
gemessener Höhenpunkt
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 04. Januar 2023 geändert worden ist.
- Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/21 am 23.07.2021 erfolgt.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.04.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 14.10.2022 vor.
 - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2022.
 - Der Vorentwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 30.05.2022 eingesehen werden. Der Termin wurde durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 04/2022 am 14.04.2022 angekündigt.
 - Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2022.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 30.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.06.2021 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 07/21 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Seebad Ueckermünde unter www.ueckermuende.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 - Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.06.2021 von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.06.2021 gebilligt.
- Ueckermünde, den
- Siegel Bürgermeister
10. 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
11. Der Bebauungsplan Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Ueckermünde, den
- Siegel Bürgermeister
12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-50 „Wohnanlage AMEOS Klinikum“ 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 „Ueckermünder Stadtreporter“ 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.
- Ueckermünde, den
- Siegel Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. B-50 "Wohnanlage AMEOS Klinikum" Stadt Seebad Ueckermünde
Stand: Entwurf Februar 2023
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann