

# **Gemeinde Altwarp**

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“**

### **Begründung**

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag |
|----------|------------------------------------|

**Stand: Entwurf**

Dezember 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Altwarp  
Der Bürgermeister  
Stettiner Straße 1  
17367 Eggesin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

**Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>1. RECHTSGRUNDLAGEN.....</u></b>                                                        | <b><u>4</u></b>  |
| <b><u>2. EINFÜHRUNG .....</u></b>                                                             | <b><u>4</u></b>  |
| 2.1 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....                                            | 4                |
| 2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....                                      | 5                |
| 2.3 PLANVERFAHREN.....                                                                        | 5                |
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....                                | 6                |
| LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME.....                                                          | 6                |
| ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....                                             | 6                |
| BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB, ABSTIMMUNG MIT DEN<br>NACHBARGEMEINDEN ..... | 6                |
| ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS.....                                                          | 6                |
| <b><u>3. AUSGANGSSITUATION .....</u></b>                                                      | <b><u>7</u></b>  |
| 3.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG .....                                                           | 7                |
| 3.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG.....                                                                 | 7                |
| 3.3 ERSCHLIEßUNG .....                                                                        | 7                |
| 3.4 NATUR UND UMWELT.....                                                                     | 7                |
| 3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....                                                               | 8                |
| <b><u>4. PLANUNGSBINDUNGEN .....</u></b>                                                      | <b><u>8</u></b>  |
| 4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....                                                | 8                |
| 4.2. LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....                                                        | 8                |
| 4.2.1 LANDESPLANENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2016.....                         | 8                |
| 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                                                 | 10               |
| <b><u>5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</u></b>                                           | <b><u>10</u></b> |
| 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                                            | 10               |
| 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                                           | 11               |
| 5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....                                         | 11               |
| 5.4 ERSCHLIEßUNG .....                                                                        | 11               |
| 5.5 GRÜNFLÄCHEN .....                                                                         | 11               |
| 5.6 HÖHENLAGE .....                                                                           | 12               |
| <b><u>6. UMWELTBELANGE .....</u></b>                                                          | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....</u></b>                                               | <b><u>12</u></b> |
| <b><u>8. HINWEISE .....</u></b>                                                               | <b><u>12</u></b> |

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

|                   |                                                               |                  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>9.</u></b>  | <b><u>FLÄCHENVERTEILUNG .....</u></b>                         | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>10.</u></b> | <b><u>MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....</u></b> | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>11.</u></b> | <b><u>KOSTEN .....</u></b>                                    | <b><u>15</u></b> |

Anhang 1

Bebauungsplan Nr. 3/2001

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

**1. RECHTSGRUNDLAGEN**

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S.546).

**2. EINFÜHRUNG****2.1 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ liegt südöstlich des Dorfes Altwarp und umfasst den Bereich des Hafens.

Das ca. 3,4 ha große Gebiet liegt teilweise im Außenbereich des Dorfes. Es umfasst die Flurstücke 66/1, 66/2, 67/7 (teilweise), und 69/1 der Flur 2 sowie die Flurstücke 1/3 (teilweise), 1/4 (teilweise) und 9 (teilweise) der Flur 10 Gemarkung Altwarp.

Er wird wie folgt umgrenzt:

|            |                                                                                                                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Norden: | durch Wohnbebauung, der Seestraße 75 a (Flurstück 65 der Flur 2)                                                                                             |
| im Osten:  | durch das Stettiner Haff (Flurstück 67/7 der Flur 2 sowie Flurstücke 1/4, 2 und 9 der Flur 10)                                                               |
| im Süden:  | durch das Stettiner Haff (Flurstück 1/3 der Flur 10) und                                                                                                     |
| im Westen: | durch Wohnbebauung, Am Hafen 10 – 12 und durch ein Biotop (Flurstücke 68/2, 68/3, 68/7, 68/8, 68/9, 70/1 und 72/16 der Flur 2 sowie Flurstück 2 der Flur 10) |

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

**2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG**

Im Geltungsbereich befindet sich im Norden ein Caravanstellplatz, welcher sehr stark ausgelastet ist. Um den attraktiven und von Touristen begehrten Hafen für diese besser zu erschließen, plant die Gemeinde Altwarp den Caravanstellplätze im Süden des Hafenbeckens zu erweitern. Außerdem sind nördlich angrenzend an das Hafenbecken Caravanstellplätze geplant. Die Caravanstellplätze werden entlang der Straße Am Hafen durch Ferienwohnungen und die dazugehörige Infrastruktur ergänzt.

Um diese Nutzung ermöglichen zu können, ist bauplanungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Caravanplatz erforderlich. Für den Bereich um den Hafen, sowie südlich des Hafens entlang am Stettiner Haff ist ein Fußweg geplant, um den besonderen Ort für Besucher erlebbar zu machen. Teile des Besucherparkplatzes sollen als Klimaanpassungsmaßnahme überdacht werden. Unter der Überdachung kann im Regelfall geparkt werden, im besonderen Fall kann ein Markt oder Fest unter der Überdachung stattfinden. Südlich des Parkplatzes soll ein zweigeschoßiges Café entstehen, um die Aussicht über das Schilf hinweg auf das Stettiner Haff zu ermöglichen. Die öffentlichen Grünanlagen im Süden des Geltungsbereichs sollen durch mobile Sitzmöglichkeiten den Besuchern als Erholungsort dienen.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ genügt die Gemeinde Altwarp dem Planungserfordernis und ermöglicht die beschriebene Zielsetzung.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich ein. Es ist ein touristisches Angebot in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns, welches derzeit nur im geringen Maße zur Verfügung steht. Durch den Erhalt und die Erweiterung von Caravanstellplätzen und Ferienwohnungen wird die touristische Infrastruktur der Gemeinde gefördert.

Das Angebot entspricht der Nachfrage von Caravanfahrern nach Stellplätzen in unmittelbarer Nähe des Hafens und des Dorfkerns. Mit dem Vorhaben können zusätzliche Gäste für die Gemeinde Altwarp generiert und somit auch der Gemeindetourismus weiterentwickelt werden.

**2.3 PLANVERFAHREN**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ dient der Fortführung der touristischen Entwicklung des Gebietes rund um den Hafen von Altwarp. In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ ist die Summe einer möglichen überbaubaren Grundfläche 3.503 m<sup>2</sup>. Diese liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuharper See und Riether Werder“ und an das LSG 34 „Haffküste“. Die FFH-Vorprüfung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den wirksamen Bebauungsplan erstellt. *„Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Natura-Gebiete, ist eine intensiv gemähte Grünfläche und entspricht keinem Lebensraumtyp des GGB. Aufgrund fehlender Strukturen und von Beeinträchtigungen infolge der Siedlungsnähe ist das Plangebiet als Bruthabitat, Rastplatz, Nahrungshabitat, Transferraum und Lebensraum für die Zielarten der Natura-Gebiete ungeeignet. Die geringen Wirkungen des Vorhabens erreichen die Lebensraumtypen, Funktionen und Zielarten der Natura-Gebiete im Umfeld des Plangebietes nicht.“*

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

-----  
*Lebensraumtypen nach Anhang I und Lebensräume von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie Lebensräume von Vogelarten nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie werden durch das Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt.*

*Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 /2001 „Sondergebiet Hafen“ wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. .... am ..... erfolgt.

**LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME**

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

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB**

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom ..... bis ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB, ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum ..... äußerten sich .... Träger.

**ABWÄGUNG- UND SATZUNGSBESCHLUSS**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in Öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

**3. AUSGANGSSITUATION****3.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG**

Im Geltungsbereich befinden sich der Hafen mit Personenfährbetrieb und einer Fischereigenossenschaft, Ferienhäuser, ein Caravanstellplatz, einer Touristeninformation und ein Parkplatz für PKW und Caravans. Erschlossen wird das Gebiet durch Straßen Am Hafen. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Stettiner Haff.

**3.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG**

Alle Gebäude im Plangeltungsbereich werden touristisch genutzt, darunter fallen Schank- und Speisewirtschaften, Sanitäranlagen für den Caravanstellplatz, öffentliche Toiletten, Touristeninformation, Ferienwohnungen, Anlagen für die Bewirtschaftung des Hafens. Neben der touristischen Nutzung befinden sich am Hafen Gebäude, die von der ansässigen Fischereigenossenschaft genutzt werden. Im Hafenbereich liegen neben Fischerbooten auch Freizeitboote. Außerdem gibt es eine Anlegestelle einer Personenfähre mit Fahrradmitnahme über das Stettiner Haff.

**3.3 ERSCHLIEßUNG**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird durch die Straße Am Hafen erschlossen.

**3.4 NATUR UND UMWELT**

Im Plangeltungsbereich befinden sich Biotop. Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Naturpark „NP6 – Am Stettiner Haff“. Der Hauptteil des Plangeltungsbereichs befindet sich im Küstengewässerschutzstreifen von 150 m an der Uferkante des Stettiner Haffs. Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an das SPA DE 2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder. Der Plangeltungsbereich grenzt an das LSG 34 „Haffküste“. Aufgrund der relativ unverbauten Ufer sind, von den Randbereichen des Plangebietes aus, umliegende Inseln und Freiwasserflächen des Haffs einsehbar. Entsprechend der bestehenden der touristischen Nutzung liegt eine erhöhte Erholungsfunktion vor.

Der Norden des Plangebietes wird zum überwiegenden Anteil von einem Wohnmobilstellplatz eingenommen. Dieser ist durch einzelne Siedlungshecken, Siedlungsgehölze, sowie ein Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte in mehrere Bereiche untergliedert. Im Osten ragen brackwasserbeeinflusste Röhrichte (geschütztes Biotop) v.a. dominiert durch Schilf, ins Plangebiet hinein. Der Parkplatz wird kleinflächig durch artenarmen Zierrasen sowie junge Stieleichen aufgelockert. Im Westen des Untersuchungsgebietes verläuft eine Straße, welche punktuell von ruderalen Staudenfluren begleitet wird. Im Süden wurden ausgedehnte brackwasserbeeinflusste Röhrichte und Feldgehölze heimischer Baumarten (geschütztes Biotop) vorwiegend mit Silberweiden und Hänge-Birken festgestellt.

Laut Baugrundgutachten zum B- Planverfahren aus dem Jahr 2006 stehen hauptsächlich sandige Böden an. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens durch Versiegelung, Fremdstoffeintrag und durch Wohnmobilverkehr sind diese gering schutzwürdig.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden des Stettiner Haffs mit Zugang zum südlich angrenzenden Neuwarper See. Landseits sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund des privaten Boots- bzw. öffentlichen Fährverkehrs in umliegende deutsche



### 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

und polnische Gemeinden ist von Wasserverunreinigungen auszugehen. Gemäß LINFOS-Hochwasserrisikomanagement liegt das Vorhaben innerhalb einer Überflutungsfläche. Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Als Grundwasserleiter fungieren postglaziale und limnische Bildungen sowie flazifluviatile Sande im Weichsel-Komplex. Es liegt keine bindige Deckschicht vor. Das anstehende Grundwasser ist daher vermutlich nicht gegenüber Fremdstoffeinträgen geschützt. Es besteht kein nutzbares Grundwasserdargebot aufgrund des anstehenden Niedermoorbodens. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Allgemeinen, unter Berücksichtigung des Direktabflusses, -36,6 mm/a. Im Nordwesten schwankt dieser Wert zwischen 62,4 und 139,7 mm/a. Die Tiefenlage der Süß-/Salzwassergrenze beträgt -26 bis -55 m NN.

Die Vorhabenfläche liegt in der gemäßigten Klimazone, welche sich durch eindeutige Jahreszeitenwechsel und hohe Temperaturschwankungen im Jahresverlauf auszeichnet. Es liegt an der Grenze von kühleren maritimen zu wärmeren kontinentalen Klimaten und wird vermutlich stark durch die Lage am Stettiner Haff und das Küstenoffenland geprägt. Die Gehölze üben wirksame Staubbindungs-, Lärmschutz- und Windschutzfunktionen aus. Die Luftreinheit ist vermutlich geringfügig durch die Immissionen seitens der Ortschaft und des Park- bzw. Campingplatzes vorbelastet.

### 3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

## 4. PLANUNGSBINDUNGEN

### 4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ entspricht dem östlichen Teil des Geltungsbereichs des von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“. In diesem Bereich wurden unter anderem als bauliche Nutzung ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, festgesetzt. Die Caravanstellplätze wurden auf 30 begrenzt, welche durch die Änderung erhöht werden sollen. Außerdem sollen mehr Ferienwohnungen ermöglicht werden, um die touristische Nachfrage bedienen zu können. Außerdem plant die Gemeinde ein Café mit Blick über das Haff bis nach Neuwarp. Diesbezüglich müssen die textlichen Festsetzungen angepasst werden. Die Nutzung des Zolls als Grenzübergang ist nicht mehr notwendig und die gealterten Vorrichtungen des Grenzübergangs können zukünftig abgerissen werden. Dadurch kann ein städtebaulicher Mangel behoben werden.

### 4.2. LANDES- UND REGIONALPLANUNG

#### 4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2016

Die Gemeinde Altwarp befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, einem marinen Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem ländlichen Gestaltungsraum. Unter 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume des LEPMV2016 ist folgendes Ziel formuliert:

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

- 
- *„(1) Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“*

Die 3. Änderung soll den Wirtschaftsfaktor Tourismus stärken und entspricht dem oben zitierten Ziel.

- *„(2) Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.“*

Die 3. Änderung soll die Potentiale der Region stärken und entspricht damit dem oben zitierten Ziel.

- *„(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus<sup>108</sup> soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“*
- *„(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. ...“*

Die 3. Änderung entspricht damit dem oben zitierten Ziel für die Tourismusentwicklung.

#### 4.2.1 REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN (RREP VORPOMMERN)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Altwarp keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Der Süden der Gemeinde (Naturschutzgebiet) ist Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und im Nordosten ist ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Im Nordosten ist ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist über das regionale Straßennetz erschlossen und die an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen. Altwarp hat einen Hafen, von welchem die Grenze nach Polen überquert werden kann.

Nach dem Programmsatz 3.1.3 Tourismusräume:

- (1) *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.“*
- (6) *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*
- (8) *„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“*
- (9) *„Im gesamten Tourismusbereich sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den barrierefreien „Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.“*
- (14) *„In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allerdings sollte in*

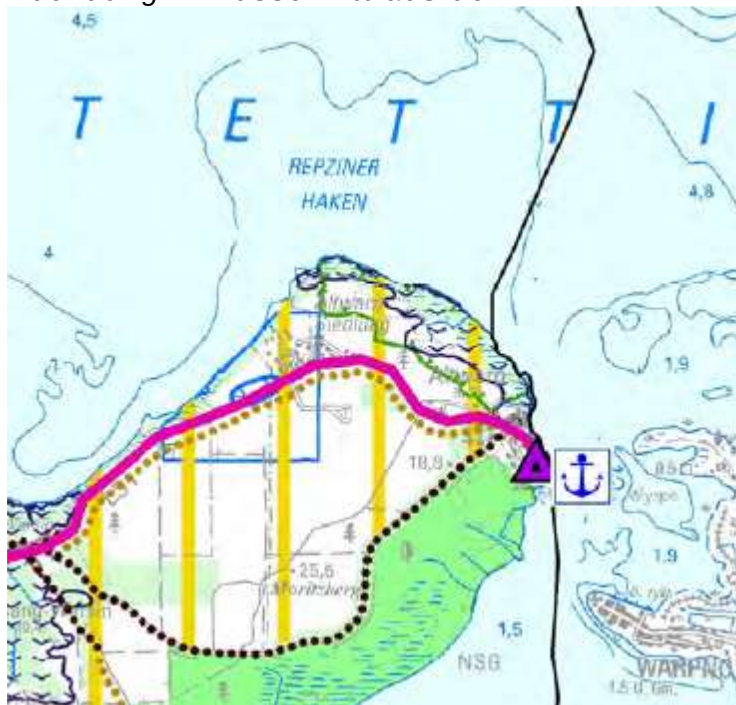
## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

*Naturräumen die Erhöhung der Qualität von Camping- und Wohnmobilplätzen Vorrang vor der Vergrößerung der Quantität haben. Die Neuordnung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten. Bestehende Plätze sind landschafts- sowie bedarfsgerecht, entsprechend den nationalen Standards auszubauen. Die Bewirtschaftung der Camping- und Wohnmobilplätze sollte umweltgerecht erfolgen. Es sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten.“*

- (17) *„Der maritime Tourismus ist zielgerichtet und nachhaltig zu entwickeln. Dabei sind die bestehenden großen Potenziale für den Ausbau eines breitgefächerten Angebots zu nutzen.“*

So soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde entwickeln und fördern. Die Ziele der Änderung sind im Einklang mit den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP VP



#### 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Altwarp hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

### 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

#### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans, die durch die 3. Änderung nicht mehr zutreffen, werden gestrichen wie z. B. Hafen H1 und Hafen H2.

Im Plangeltungsbereich werden mehrere Sondergebiete nach § 10 BauGB, die dem Zweck der Erholung dienen, festgesetzt. Die Sondergebiete sind unterschiedlich kategorisiert. Eine

### 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

-----

Kategorie ist das Sondergebiet Caravanstellplatz. Hier sind Wohnmobile, Caravane und die zugehörigen PKWs, sowie bauliche Anlagen, wie Sanitärgebäude, Waschsalon, Gemeinschaftsküche und Chemieentsorgung gemäß dem § 10 Abs. 2 BauNVO, zulässig. Außerdem ist hier ein Café zulässig. Dieses Cafe ist im Süden nahe des Ufers geplant. Von diesem Standort gibt es eine sehr schöne Blickbeziehung über das Haff nach Neuwarp in Polen. Aufgrund der geringen Größe ist die Ausweisung eines eigenständigen Sondergebietes nicht gerechtfertigt. Die Fläche wird daher durch die Ausweisung eines besonderen Nutzungszwecks für ein Cafe vorgehalten.

Die zweite Kategorien Ferienwohnung teilt sich in Fewo1 und Fewo2 auf. Im Sondergebiet Fewo1 sind 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 und Müllcontainer zulässig. Im Sondergebiet Fewo2 sind Ferienwohnungen, Touristeninformation, öffentliche Toiletten, Hafenverwaltung- und -bewirtschaftung zulässig.

## 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundfläche wird in Quadratmetern angegeben.

Es werden nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden. Eine Ausnahme ist das geplante Café mit einer Vollgeschosshöhe von 2, damit die Besucher über das Schilf hinweg auf das Haff bis zu den benachbarten Orten in Polen gucken können. Die Höchstgrenze für Caravanstellplätze ist durch die Änderung des Bebauungsplans von 30 auf 65 erhöht worden.

## 5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Mit Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksgrenze definiert.

## 5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Lage an der Straße Am Hafen gesichert. Der Parkplatz im Süden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Baugrenzen auf dem Besucherparkplatz zeigen die überdachten Flächen für Veranstaltungen an.

Ergänzt werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch private Mischverkehrsflächen, die die Caravanstellplätze erschließen und öffentliche Fußgängerbereiche, um den Hafen.

## 5.5 GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen werden entsprechend dem wirksamen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

---

**5.6 HÖHENLAGE**

Das Vorsorgemaß 2,60 m über DHHN 2016 wird als Mindestmaß für die Oberkante des untersten Wohngeschossfußbodens festgesetzt. Somit kann die Bebauung im Plangeltungsbe-  
reich, dessen Höhen unter dem Vorsorgemaß liegen, vor Überflutung geschützt werden.

**6. UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht durchzuführen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die geringe Bodenversiegelung im Son-  
dergebiet, die naturverträgliche Regenwasserableitung.

Nach der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr.3/2001 „Sonderge-  
biet Hafen“ ist eine Auswirkung auf die des SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See  
und Riether Werder“ und an das LSG 34 „Haffküste“ nicht zu erwarten.

**7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**Gewässerschutzstreifen

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt innerhalb des 150 m brei-  
ten Gewässerschutzstreifens nach § 29 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpom-  
mern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, in dem Bauverbot besteht.

Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG wurde zum Bebauungsplan Nr. 1/2003 „Sondergebiet Ha-  
fen“ die Ausnahme erteilt, die eine Bebauung in dem Gewässerschutzstreifen ermöglicht.

Naturpark

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Naturpark NP 6 – Am Stettiner Haff.

**8. HINWEISE**Bodendenkmalpflege

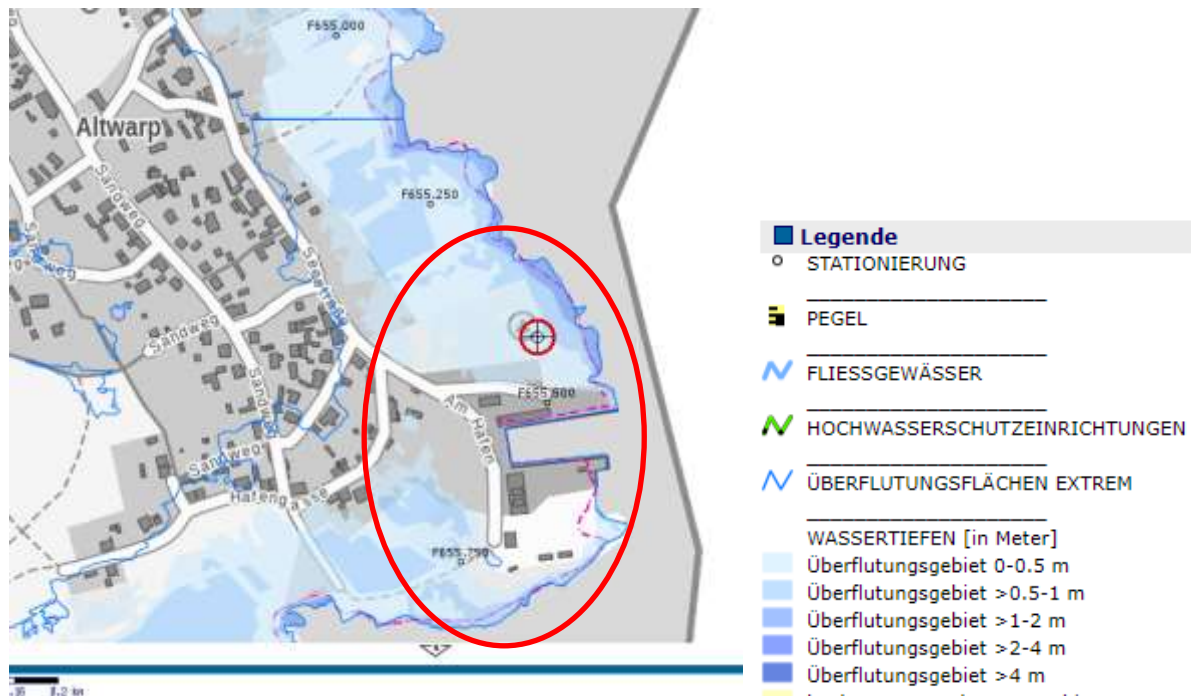
Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt,  
von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentli-  
ches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist  
gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentü-  
mer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die  
Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werk-  
tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die  
untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist  
im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Ber-  
gung des Denkmals dies erfordert.

## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

Hochwasser

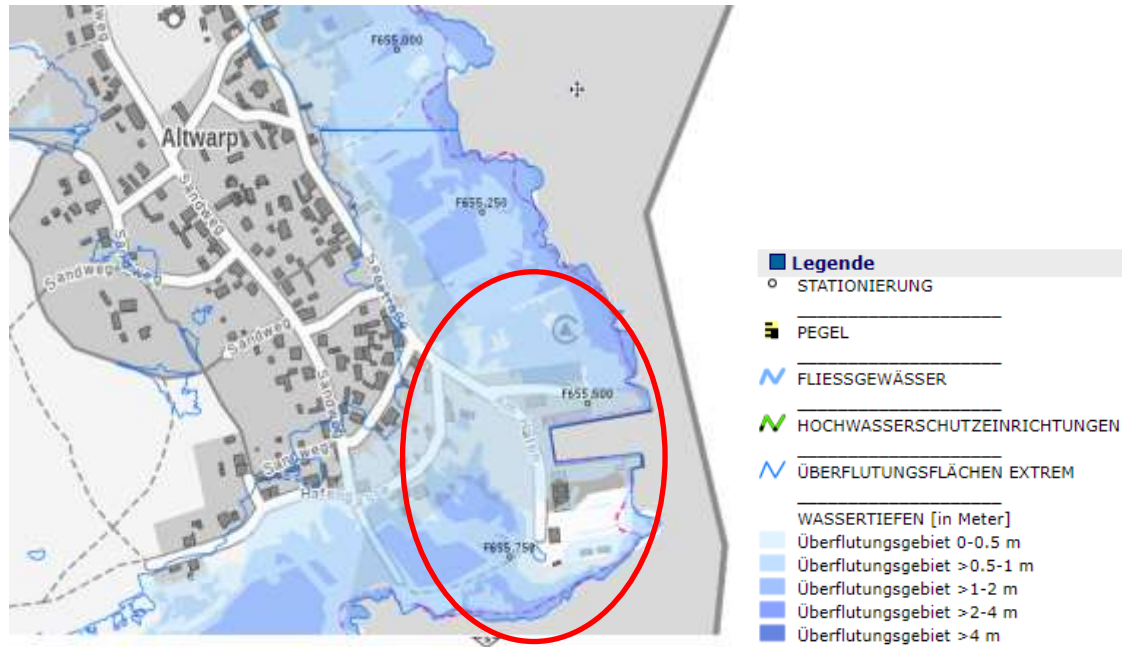
Abbildung 2: Gefahrenkarte Hochwasser – hohe Wahrscheinlichkeit (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)), die rote Ellipse markiert den Ort des Planungsbereichs



Der Planungsbereich befindet sich in einem Überflutungsgebiet. Mit einer hohen Wahrscheinlichkeit können Überflutungen in einigen Bereichen von 0 – 2 m geschehen (siehe Abbildung 2).

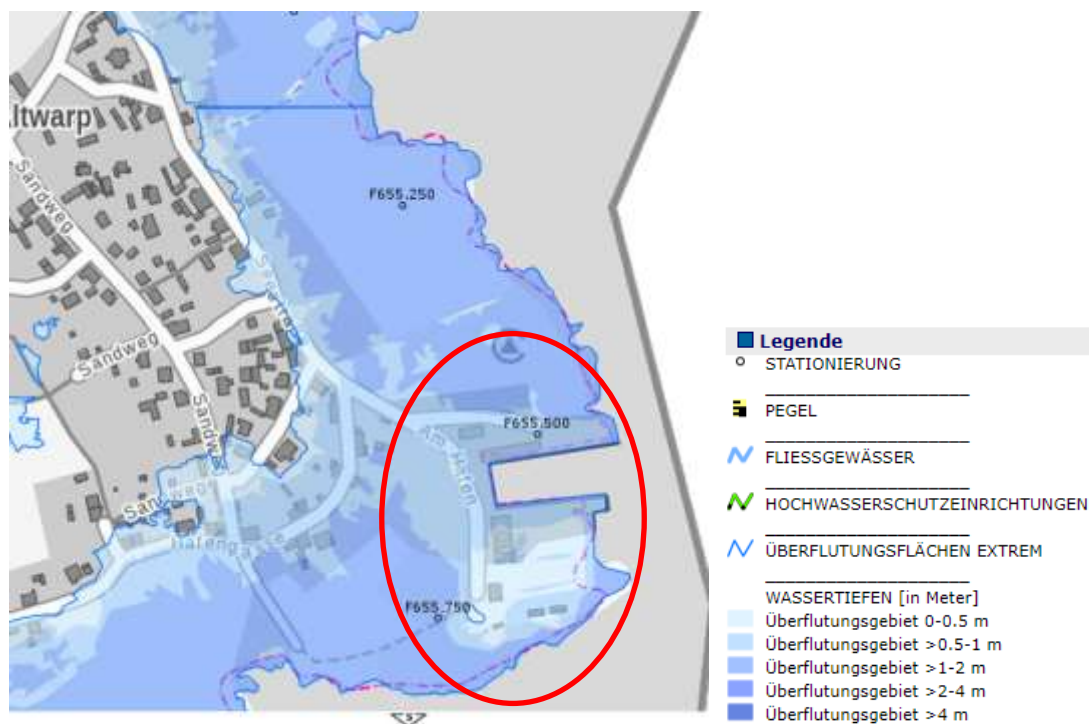
## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

Abbildung 3: Gefahrenkarte Hochwasser – mittlere Wahrscheinlichkeit  
(Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)), die rote Ellipse markiert den Ort des Planungsbereichs



Der Planungsbereich befindet sich in einem Überflutungsgebiet. Mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit können Überflutungen in einigen Bereichen von 0 – 4 m auftreten (siehe Abbildung 3).

Abbildung 4: Gefahrenkarte Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit  
(Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)), die rote Ellipse markiert den Ort des Planungsbereichs





## 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

Der Planungsbereich befindet sich in einem Überflutungsgebiet. Mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit können in weiten Teilen Überflutungen von 0 – 4 m auftreten (siehe *Abbildung 4*).

**9. FLÄCHENVERTEILUNG**

| <b>Nutzung</b>  | <b>Flächengröße</b>         | <b>Anteil an Gesamtfläche</b> |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Sondergebiete   | 14.162 m <sup>2</sup>       | 41 %                          |
| Verkehrsflächen | 10.594 m <sup>2</sup>       | 31%                           |
| Grünflächen     | 9.751 m <sup>2</sup>        | 28 %                          |
| <b>Gesamt</b>   | <b>34.507 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b>                  |

**10. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan begründet.

**11. KOSTEN**

Der Gemeinde Altwarp übernimmt die entstandenen Kosten der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“.

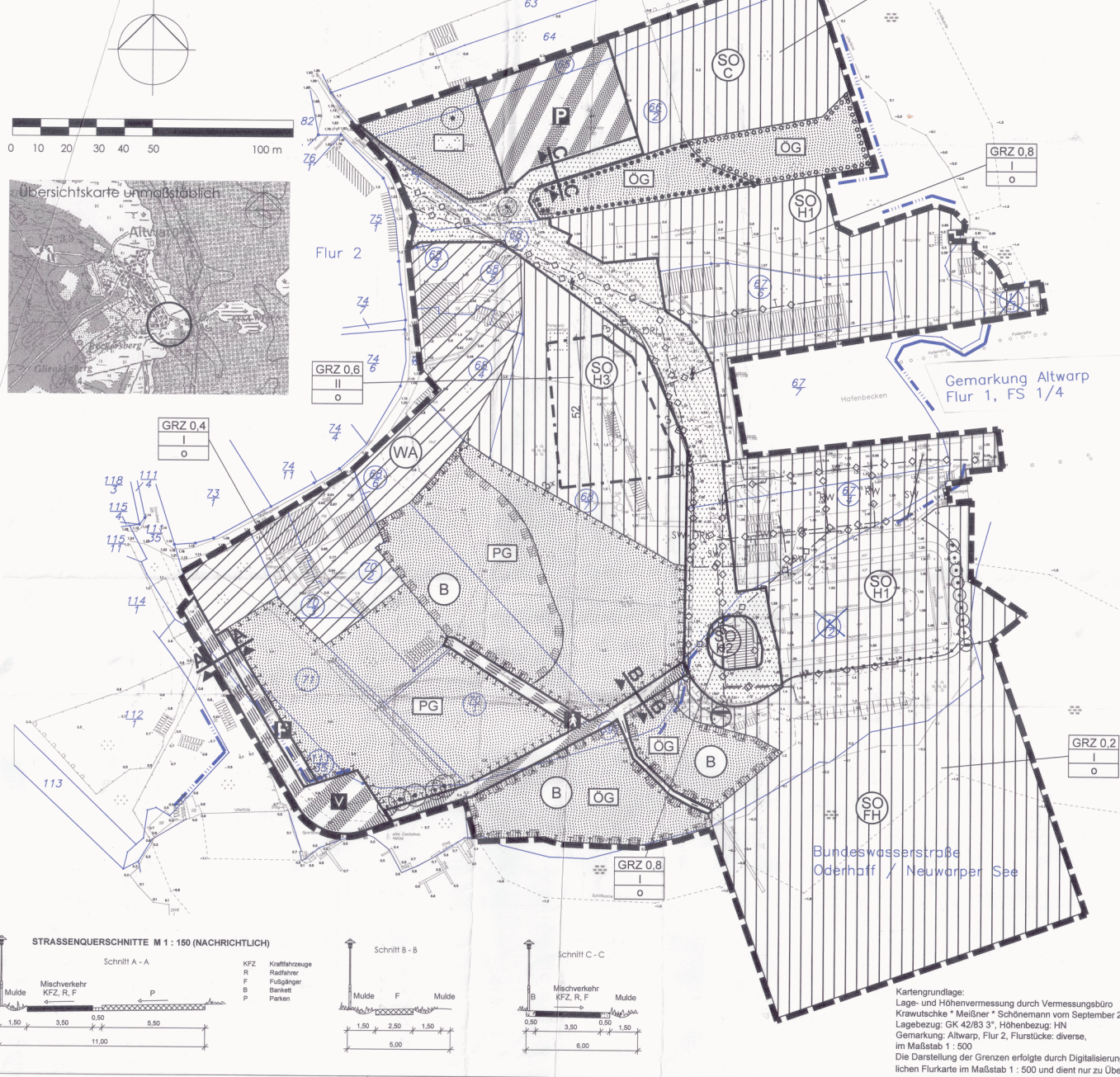
Gemeinde Altwarp  
Altwarp, den .....

Der Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN ALTWARP " SONDERGEBIET HAFEN "

## PLAN (TEIL A)



| PLANZEICHENERKLÄRUNG             |                                         |                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| 1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB |                                         |                         |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung    |                                         |                         |
|                                  | Allgemeines Wohngebiet                  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  |
|                                  | Sondergebiet, das der Erholung dient    | § 4 BauNVO              |
|                                  | Campmobile und Caravan                  | § 10 BauNVO             |
|                                  | Sonstige Sondergebiete                  | § 11 BauNVO             |
|                                  | Freizeithafen                           |                         |
|                                  | Hafen                                   |                         |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung    |                                         |                         |
| GRZ                              | GRZ                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  |
| I/II                             | Grundflächenzahl als Höchstmaß          | § 16 BauNVO             |
| 1.3 Bauweise, Baugrenzen         |                                         |                         |
|                                  | offene Bauweise                         | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  |
|                                  | Baugrenze                               | § 22 BauNVO             |
| 1.4 Verkehrsflächen              |                                         |                         |
|                                  | Straßenverkehrsflächen                  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|                                  | Straßenbegrenzungslinie                 | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|                                  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbest.   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|                                  | Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|                                  | Verkehrsberuhigter Bereich              |                         |
|                                  | Parkfläche                              |                         |
|                                  | Fußgängerbereich                        |                         |
|                                  | Verkehrsberuhigter Bereich              |                         |

|                                                                                                                                 |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.5 Versorgungsanlagen                                                                                                          | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB             |
| Zweckbestimmung:                                                                                                                | Abwasser                            |
| 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB             |
| unterirdisch                                                                                                                    |                                     |
| Art der Leitung:                                                                                                                |                                     |
| SW                                                                                                                              | Schmutzwasser W Wasserleitung       |
| SW-DRL                                                                                                                          | Schmutzwasser-Druckrohrleitung      |
| RW                                                                                                                              | Regenwasser                         |
| E                                                                                                                               | Energie                             |
| T                                                                                                                               | Telekom                             |
| 1.7 Grünflächen                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB             |
| Grünflächen                                                                                                                     |                                     |
| Zweckbestimmung                                                                                                                 |                                     |
|                                                                                                                                 | Parkanlage (öffentliche Grünfläche) |
|                                                                                                                                 | Öffentliche Grünfläche              |
|                                                                                                                                 | Private Grünfläche                  |
| 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB      |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                        | und Abs. 6 BauGB                    |
| 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB            |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB            |
| Erhaltung von Bäumen                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB             |

|                                   |                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 2. Sonstige Planzeichen           | § 9 Abs. 7 BauGB                                            |
|                                   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|                                   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                        |
| 3. Nachrichtliche Übernahme       | § 9 Abs. 6 BauGB                                            |
|                                   | Biotopschutz im Sinne § 20 LNatSchG M-V                     |
| 4. Darstellung ohne Normcharakter |                                                             |
|                                   | Flurgrenze                                                  |
|                                   | vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude                       |
|                                   | Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude                         |
|                                   | Straßenquerschnitte                                         |
|                                   | Bemaßung in Meter                                           |
| Nutzungschablone                  |                                                             |
|                                   | Grundflächenzahl als Höchstmaß                              |
|                                   | maximale Zahl der Vollgeschosse                             |
|                                   | offene Bauweise                                             |

### SATZUNG DER GEMEINDE ALTWARP

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359) i. V. m. § 233 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.03.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 / 2001 "Sondergebiet Hafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der südlichen Grenze des Flurstücks 64 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp, angrenzend an die nördliche Einfriedung der Park- und Parkplatzfläche weiter in gedachter Linie zum Ufer
- im Osten: von der Uferlinie des Stettiner Haffs
- im Süden: von der Uferlinie des Stettiner Haffs, einschließlich eines Teilbereiches der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See, sowie vom vorhandenen Anlegerplatz des Bootsvereins
- im Westen: von der Hafengasse

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich vollständig über die Flurstücke 65; 66/1; 66/2; 67/4; 68/2; 68/3; 68/4; 68/5; 68/6; 68/7; 69; 70/1; 70/2; 70/3; 71 und teilweise über die Flurstücke 67/7 und 111/35 der Flur 2 sowie über Teile des Flurstücks 1/4 der Flur 1 der Gemarkung Altwarp und weitere Flächen der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See

### TEXT (TEIL B)

#### 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

- Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- 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 dem 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)

- Im Sonstigen Sondergebiet Hafen mit der Teilflächenbezeichnung H3 werden allgemein zugelassen ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen mit insgesamt nicht mehr als 200 Bettenplätzen, Betriebswohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe mit max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche, die der Versorgung des Gebietes und seiner Gäste dienen, Räume für freie Berufe wie Ärzte, in medizinischen Heilberufen Tätige, Architekten und Ingenieure, Lotsen, Künstler, Betriebe der Hafenwirtschaft und -verwaltung, 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. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für andere freie Berufe. (§ 11 BauNVO)

Der zulässige Störungsgrad wird entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Im Sonstigen Sondergebiet Freizeithafen werden allgemein zugelassen bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Hafenbetriebes für Sport- und Freizeitboote dienen, Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes, Bootsleplätze, notwendige Stellplätze für das Betriebspersonal. Ausnahmen sollen nicht zugelassen werden. Der zulässige Störungsgrad wird entsprechend eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO festgesetzt.

##### 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.

- Im Sonstigen Sondergebiet Freizeithafen sind als Höchstgrenze maximal 45 Bootsleplätze für Sport- und Freizeitboote zulässig.

- Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO durch Stellplätze und Garagen ist nur im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im Sondergebiet Erholung - Campmobile und Caravane gemäß § 10 BauNVO zulässig.

##### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Sonstigen Sondergebiet Hafen mit der Teilflächenbezeichnung H3 dürfen nur ebenerdige Stellplätze und Nebenanlagen, die der technischen Versorgung dienen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

##### 1.4 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch Anschluss an das öffentliche Regenentwässerungsnetz zu beseitigen, wobei eine Verwertung und Verwendung in geeigneten Fällen auf der privaten Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen wird. (§ 39 Abs. 3 LWaG M-V in der zur Zeit geltenden Fassung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1.5 Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die vorgesehene Bebauung sind durch die Bauherren geeignete, dem jeweiligen Nutzungserfordernis entsprechende Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen selbstständig vorzunehmen. Für die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet sowie für die Gebäude und Anlagen im Sondergebiet Hafen H3 ist zwingend ein dem Bemessungshochwasser (BHW = 1,55 m HN) gerecht werdender Hochwasserschutz sicherzustellen. Desweiteren müssen See- bzw. Eisbelastungen (z. B. bei der Statik) beachtet werden. Aus diesem Grund ist außerdem mindestens ein Freibord von 30 cm zusätzlich zum BHW anzusetzen.

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

- Auf den mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist die Entwicklung eines Feuchtgebietes auf Grasland auf Mineralstandorten und auf Siedlungsgeholz durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, der Bepflanzung von Unrat, der Freihaltung der Fläche von Unrat und Gartenabfällen, dem Heraus schlagen der standortfremden Pappeln zur Förderung der Entwicklung vorhandener Weiden und der Unterlassung von Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.

- Auf den mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist die Entwicklung eines Feuchtgebietes auf Siedlungsgeholz durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, der Bepflanzung von Unrat, der Freihaltung der Fläche von Unrat und Gartenabfällen, dem Heraus schlagen der standortfremden Pappeln zur Förderung der Entwicklung vorhandener Weiden und der Unterlassung von Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.

- Auf den unversiegelten Grundstücksflächen der zeichnerisch folgendermaßen festgesetzten Flächen Sondergebiet Campmobile und Caravan, Sondergebiet Freizeithafen - auf dem Festland Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Hafen ist eine extensive Bewirtschaftung zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Ansaat mit entsprechender Wiesenmischung, max. 1x Mahd im ersten Jahr nach der Ansaat und Blüte und in den Folgejahren max. 2x Mahd nach der Blüte, Verzicht auf Herbizid- und Pestizideinsatz) bzw. einer Stauden / Trittschadenflur vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf den zeichnerisch als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzten Flächen ist die Erhaltung von standorttypischem Gehölzsaum an stehenden Gewässern, von Schilf - Landröhricht und von salzbeeinflusstem Röhricht durch Freihaltung der Flächen von jeglicher Nutzung und Störung vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 1.7 Anpflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; i. V. m. § 8a BNatSchG)

- Auf den unversiegelten Grundstücksflächen ist die Pflanzung von 1 St einheimischem Laubbaum lt. Artenliste 1, 1 St pro 400 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm mit einer offenen Baumscheibe von 12 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

- Auf der zeichnerisch zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist die Pflanzung einheimischer Laubbäume lt. Artenliste 1 (Qualität Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm) 1 St/ 50 m<sup>2</sup> vorzusehen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

##### Artenliste 1:

Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Buche  
Quercus robur Steileiche  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudo - platanus Bergahorn  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Betula pendula Birke  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Salix - Arten Baumweiden

##### 1.8 Erhaltungsgebot - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8a BNatG)

- Bei den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 2,5 m ab Stammaußenkante in alle Richtungen zu vermeiden.

- Bei der zeichnerisch zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 1,5 m ab Kronentraufbereich in alle Richtungen zu vermeiden.

- Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ≥ 50 cm, die zeichnerisch nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, stehen unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsegebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorherige Genehmigungsvorverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.

- Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

### 2. Nachrichtliche Übernahme

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (B VOBl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 973ff.) die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Seesseitig ist für das Bauvorhaben eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn gem. § 7 Abs. 5 DSchG M-V beachtet wird: Vor Beginn muss eine fachgerechte archäologische Prospektion zu Wasser zur Feststellung der Ausdehnung und Qualität des Bodendenkmals im betroffenen Teilbereich erfolgen. Für dabei festgestellte Funde und Befunde muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; Neufassung vom 06.01.1998; GVObl. M-V Nr. 1/1998, S. 12 ff.).

- Im B- Plan- Gebiet befinden sich Aufnahmepunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sowohl von Festpunkten als auch von Grenzpunkten sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M/V- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), gesetzlich geschützt.

- Das B- Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See an.

### 3. Hinweise

- Bei Eingriffen in den Baumbestand gilt die rechtskräftige Baumschutzsatzung der Gemeinde Altwarp. Der Eingriff ist zu beantragen und entsprechend auszugleichen.

### SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 / 2001 "SONDERGEBIET HAFEN" DER GEMEINDE ALTWARP

#### Außere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1. Für Wohnhäuser gilt:

1.1 Dachform / Dachneigung  
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 38 - 45°.

1.2 Stellung des Gebäudes im Grundstück  
Das Gebäude ist nur traufseitig zum Erschließungsabschnitt zulässig.

##### 2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

2.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht vollflächig oder als Mauer zulässig.

2.2 Im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 21.03.2001 bis 17.04.2001 erfolgt.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V am 17.09.2003 beteiligt worden.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang vom 21.03.12.04.2001, in öffentlichen Gemeindevertreterstungen durchgeführt worden. Alle Beratungen zum Entwurf des B- Planes fanden im öffentlichen Teil statt.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 06.10.03 bis zum 10.11.03 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr dienstags von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.30 Uhr freitags von 9.00 - 11.00 Uhr gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 22.09.2003 bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob mit einer Genauigkeit von ca. 9,3 m erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den 28. Nov. 2005

Landkreis

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.06.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat am 10.06.04 den 1. überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

10. Der 1. überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung haben in der Zeit vom 05.07.04 bis zum 09.08.04 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr freitags von 9.00 - 11.00 Uhr gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.06.04 - 08.09.04 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.09.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B- Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.2005 beglitt.

Altwarp, den 06. 12. 2005

Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02. 09. 2005 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Altwarp, den 06. 06. 2006

Der Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Altwarp, den

Der Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Altwarp, den 06. 06. 2006

Der Bürgermeister

15. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.09.2005 mit Nebenbestimmungen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Januar 1998 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.01.2006 in Kraft getreten.

Altwarp, den 20. 07. 2006

Der Bürgermeister

### HAFEN - ALTWARP

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 2001 "SONDERGEBIET HAFEN" IN ALTWARP