

Der Erholungsort am Stettiner Haff

SEEBAD UECKERMÜNDE

Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ Stadt Seebad Ueckermünde

Begründung

Rechtsplan

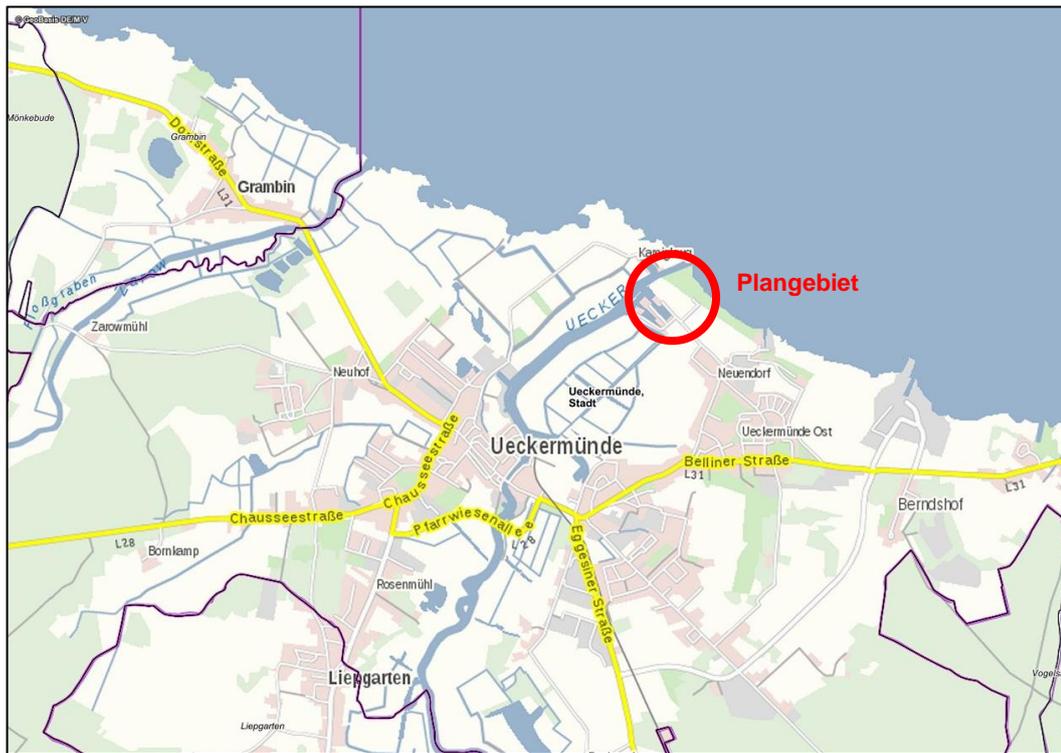
(für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB)

(Stand: 26.08.2021)

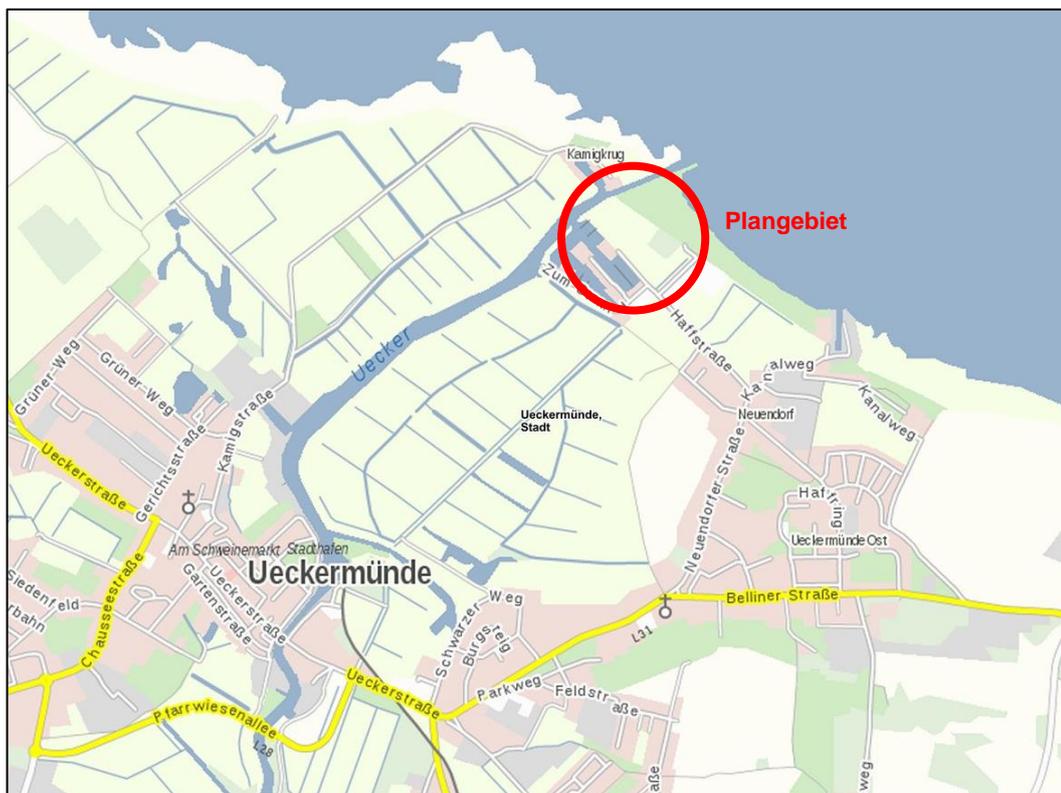
Dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
a) Beschreibung des Plangebietes	4
b) Übergeordnete Planungen	7
c) Planverfahren	10
d) Planungsstand.....	10
2. Ziel und Zweck der Planung.....	11
3. Inhalte der Planung und Festsetzungen	12
a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
d) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
e) Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	14
f) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
g) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	14
4. Erschließung	15
a) Verkehrserschließung	15
b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.....	15
c) Sonstige Ver- und Entsorgung.....	16
5. Umweltbelange	16
a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht.....	16
b) Hochwasserschutz.....	16
c) Gewässerschutz	16
d) Artenschutz	16
e) Landschaftsschutz	16
f) Ausgleichsmaßnahmen.....	17
6. Wasserrechtlicher Fachbeitrag.....	19
7. Ergebnis der Abwägung	20
8. Kosten	21
9. Bestandteile und Anlagen.....	22



Lageübersicht (Quelle Geoportal MV)



Lage im Stadtgebiet von Ueckermünde (Quelle Geoportal NRW)

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes



Luftbild (Quelle Geoportal MV)

Die nachfolgenden Aufnahmen zeigen den Zustand des Plangebietes im März 2019.



Blick von Süden auf das Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet



Blick von Norden auf den westlichen Teil des Plangebietes



Blick von Südosten auf den südlichen Teil des Plangebietes



Blick zur Uecker nördlich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ für das Gebiet am Weg Zum Strand in Ueckermünde zwischen Lagunenstadt und Strandbad, umgrenzt im Nordosten durch den Wirtschaftsweg, den Strandpark und Strandbad (Flurstück 2/11), im Südosten durch den Weg Zum Strand, den Eingang zum Strand, den Strandparkplatz und die Haffstraße (Flurstücke 87, 2/11, 4/1 und 39/10), im Südwesten durch die Lagunenstadt, den Weg Zum Strand und eine Grünlandfläche (Flurstücke 97/1, 96/1, 93/1, 92/1, 87 und 57/1) und im Nordwesten durch einen Weg an der Uecker und einen Gehölzsteifen (Flurstück 2/11) (Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Ueckermünde, Flur 15.) ist gelegen auf den Flurstücken 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, ~~3/8~~ 3/9, 3/10, 87 tlw., 4/1 tlw., 39/10 tlw. und 57/1 tlw., der Flur 15, Gemarkung Ueckermünde.

Wie die Abbildungen zeigen, wird das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Jahr 2018 wurden dort u.a. Sonnenblumen angebaut. Ein Teilbereich des Areals ist als Garten genutzt und gestaltet. Dort befinden sich auch kleinere bauliche Anlagen und Gehölze.

Im Südwesten grenzt die Lagunenstadt an das Plangebiet an, optisch getrennt durch eine Baumreihe, wie die beiden Fotos oben zeigen. Nordwestlich des Plangebietes fließt in einem Abstand von 10 - 20 m die Uecker, die von Südwesten her kommend etwa 300 m nördlich des Plangebietes ins Stettiner Haff mündet. Nordöstlich grenzt das Strandareal des Seebades Ueckermünde mit Strandhalle, Cafés, Biergarten und Parkanlage an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein großer Parkplatz für die Besucher des Strandes.



Weg am nördlichen Rand des Plangebietes mit angrenzender Parkanlage (links)



Strand am Stettiner Haff (Blick Richtung Nordwesten/Südosten)

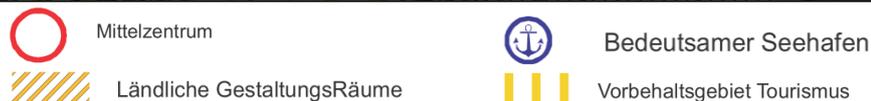
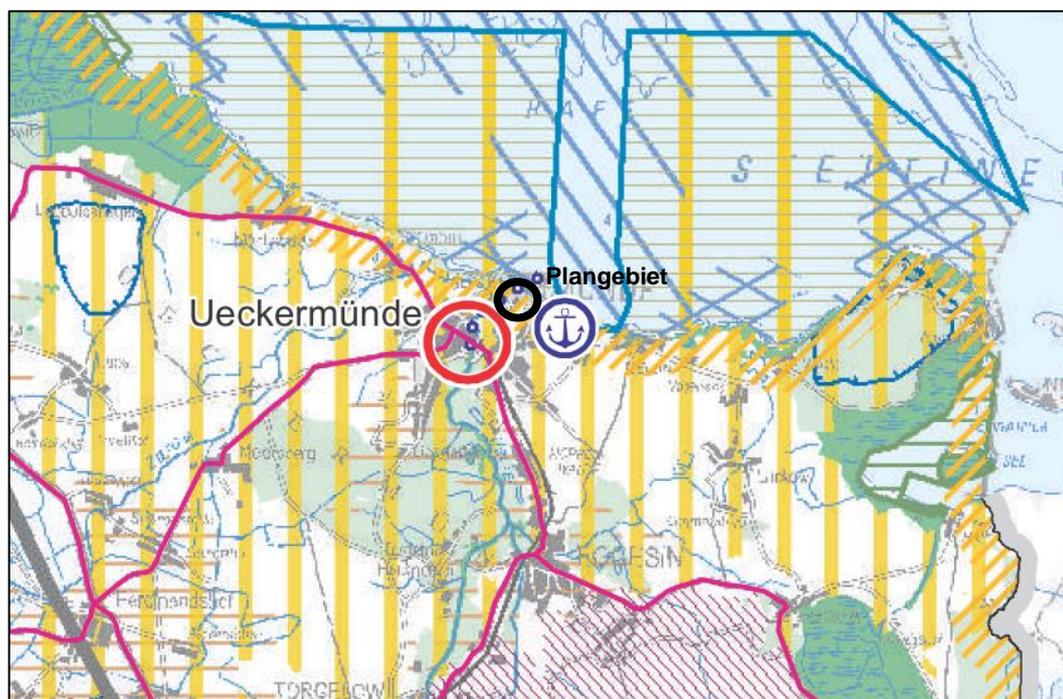


Café am Strand

Einen Überblick über die Situation des Plangebietes im Jahr 2020 bieten die Ausführungen und Beschreibungen sowie die Fotos auf den Seiten 42-48 im Umweltbericht.

b) Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016



Auszug aus der Karte „Raumordnerische Festlegungen“

Ueckermünde ist als Mittelzentrum, Bedeutsamer Seehafen und Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen.

Das Plangebiet ist zusätzlich als Ländlicher Gestaltungsraum dargestellt.

Die Uecker ist als Wasserstraße dargestellt.

Im Haff sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Schifffahrt, Maritime Vorbehaltsgebiete für Fischerei sowie Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

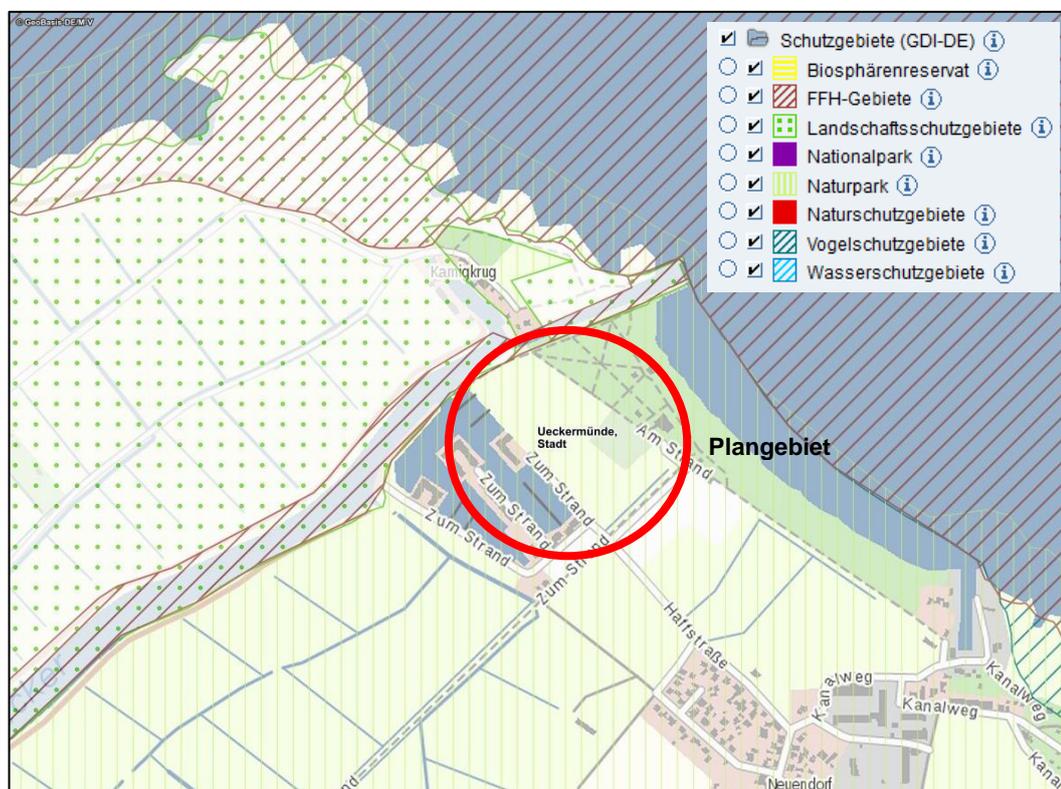


Auszug aus der Karte „Raumordnerische Festlegungen“

Das Plangebiet ist dem Vorbehaltsgebiet für den Küstenschutz und dem Tourismusschwerpunktraum zugeordnet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ sowie an die FFH-Gebiete DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ und DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ an, wie der nachfolgenden Kartenausschnitt aus dem Geoportal zeigt.



Schutzgebiete (Quelle Geoportal MV)

Naturpark Am Stettiner Haff

Der Naturpark erstreckt sich über eine Fläche von 55.300 ha. Geprägt wurde die Naturparkregion durch das Pommersche Stadium der Weichseleiszeit vor ca. 12.000 bis 10.000 Jahren. Die hieraus hervorgegangenen Oberflächenstrukturen sind überwiegend reliefarme Grundmoränen, welche durch Eisrandlagen, Oser, Täler und Becken gekennzeichnet sind. Als Teil des Norddeutschen Tieflandes weist die Region der Ueckermünder Heide überwiegend magere Sandböden auf, während in den Flusssenkten der Uecker, Randow und Zarow sowie an der Haffküste Niedermoorflächen vorzufinden sind. Im Spätglazial stauten sich die Schmelzwassermassen infolge des nur langsam im Norden abschmelzenden Eismassivs und bildeten den riesigen Haffstausee. Durch Windverfrachtungen wurden Flugsanddecken und Binnendünen aufgelagert. Diese Kombination prägt heute das Sandgebiet "Ueckermünder Heide".

(Quelle Homepage des Landkreises Vorpommern-Greifswald)

Weitere Angaben zu übergeordneten Planungsvorgaben sind im Umweltbericht enthalten.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt seit dem 30.06.2017 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde zuletzt durch die 3. Änderung geändert, die mit Ablauf des 12.07.2019 wirksam geworden ist. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet Freizeit+Tourismus dargestellt.

Landschaftsplan

Die Biotop- und Nutzungskartierung des Landschaftsplanes der Stadt vom August 2003 stuft die Fläche als Frischwiese und aufgelassene Kleingartenanlage ein. An der Grenze zur Lagunenstadt ist eine geschützte Baumreihe dargestellt. Entlang des Weges zum Strand ist die Neuanpflanzung einer Allee ausgewiesen. Auf der Planfläche sieht der Landschaftsplan keine weitere Maßnahme vor.

c) Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem „normalen“ Verfahren. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der § 2a, § 3 und § 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

d) Planungsstand

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 28.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter“ 04/19 am 12.04.2019.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 08.07.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 27.08.2019 vor.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr -15.30 Uhr, Dienstag 8.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr -18.00 Uhr und Freitag 7.30 Uhr - 12.00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2019.

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2020 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ und die Begründung mit Anlagen haben in der Zeit vom 03.08.2020 bis zum 18.09.2020 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr-15.30 Uhr, Dienstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr -18.00 Uhr und Freitag 7.30 Uhr -12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die auszulegenden Unterlagen waren im Internet unter www.ueckermuende.de eingestellt.

Auf Grund von Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen nach der Offenlage haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ und die Begründung mit Anlagen in der Zeit vom 01.02.2021 bis zum 15.02.2021 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr-15.30 Uhr, Dienstag 8.00 Uhr -11.30 Uhr und 13.00 Uhr -18.00 Uhr und Freitag 7.30 Uhr - 12.00 Uhr erneut gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren im Internet unter www.ueckermuende.de eingestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet gibt es ein Konzept für die künftige bauliche Nutzung, das im südöstlichen Teil ein Hotel und im westlichen Teil Ferienhäuser vorsieht. Das Plangebiet wird von einer Fußwegeachse mit Allee durchquert.

Das Hotel soll mit Gastronomie-, Wellness- und Konferenzbereichen ausgestattet sein, die nicht nur Gästen des Hotels zur Verfügung stehen, sondern auch einen attraktiven Anziehungspunkt für Gäste der Strandanlagen und sonstige Besucher des Seebades Ueckermünde darstellen. Das Hotel soll nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich über 140 Zimmer mit etwa 280 Betten verfügen. Die Ferienhäuser mit insgesamt maximal 50 Ferienwohnungen ergänzen das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten u.a. für Gäste und Besuchergruppen, die ihren Aufenthalt und Tagesablauf individuell gestalten möchten.

Grundansatz des städtebaulichen Konzeptes ist es, eine Vernetzung der Grünräume mit dem bestehenden Parkraum zu erreichen. Eine diagonale Baumallee durch das Grundstück knüpft an die Geometrie der Parkwege an und gliedert die Funktionen auf dem Grundstück.



unverbindliches Modell des Vorhabens
(kister scheithauer gross vom Januar 2019)

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung erforderlich.

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen

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

Für die Bauflächen mit den Kennzeichnungen „SO-1“ und „SO-2“ wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend dem Nutzungskonzept vom April 2019 sowie den Planungszielen der Stadt Seebad Ueckermünde im Hinblick auf die Förderung des Fremdenverkehrs und als Ergänzung des bestehenden Angebotes an Infrastruktureinrichtungen in der Stadt und am Strand sind im Sonstigen Sondergebiet SO-1 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer maximalen Bettenzahl von 280 (einschließlich Service-Wohnen) sowie Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zulässig. Das schließt auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit ein. Solche Wohnungen sind auf maximal 20 % der tatsächlich realisierten Geschossflächen begrenzt. Den Anregungen der Landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.08.2019 folgend, darf das Hotel über maximal 280 Betten einschließlich Service-Wohnen verfügen. Mit dem Service-Wohnen wird Gästen (Dauergästen) auch ein längerer Aufenthalt an diesem attraktiven Standort ermöglicht, der über eine übliche Urlaubsdauer und saisonale Aufenthalte hinausgehen kann.

Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 (Fremdenbeherbergung) sind überwiegend Ferienhäuser vorgesehen und zulässig. Die Zahl der Ferienwohnungen ist Anregungen der Landesplanerischen Stellungnahme folgend auf maximal 50 beschränkt. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung SO-2b sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das turmartige Gebäude am Ende der Hauptwegeachse soll somit ein besonderer Anziehungspunkt sowohl für Gäste des neuen Urlaubs- und Ferienareals als auch für andere Strandbesucher werden können. Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2b und SO-2c sind auf einer vergleichsweise kleinen Teilfläche des Gesamtareals (unter 10 %) in besonders attraktiver Lage an der Uecker zudem Gebäude zulässig, die dem Dauerwohnen dienen dürfen. Damit soll verhindert werden, dass außerhalb der üblichen Urlaubs- und Ferienzeiten große Teile des Plangebietes ohne jegliche soziale Kontrolle völlig ungenutzt bleiben. Die Anzahl der Wohnungen zum dauernden Aufenthalt ist auf maximal 20 beschränkt, damit das Gebiet seinen Charakter als Feriengebiet nicht verliert und sich nicht zu einem Wohngebiet entwickeln kann.

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

Insbesondere um die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren und bewerten zu können, setzt der Bebauungsplan Maße der baulichen Nutzung fest, die die Flächenversiegelung und die Auswirkungen auf die Landschaft begrenzen. Bei der geplanten Bebauung reicht eine Grundflächenzahl von 0,5 einschließlich Nebenanlagen für Teilfläche SO-1 aus. Bei der geplanten Bebauung der Teilfläche SO-2 reicht eine Grundflächenzahl von 0,25 für Gebäude aus. Damit wird insgesamt eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Die GRZ ist bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes SO-2 zu ermitteln. Da über die in der Planzeichnung hinaus festgesetzten privaten Verkehrsflächen für die Erschließung der Ferienhäuser umfangreiche weitere private Zufahrten, Wege und Stellplätzen und sonstige befestigte Nebenflächen erforderlich sind, werden

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Teilfläche SO-2 bis zu 100 % (GRZ 0,5) zugelassen. Der Anteil der zusätzlichen Erschließungs- und Nebenanlagen kann somit einen gleichen Flächenanteil einnehmen, wie die bauliche Nutzung durch die Hauptgebäude. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgeführte Überschreitung bis 50 % reicht bei der vorliegenden Planung auf Grund der besonderen privaten Erschließung für die Teilfläche SO-2 nicht aus. Die zulässige Grundfläche kann dennoch insgesamt nur bis zu 50 % des Sondergebietes SO-2 betragen und bleibt unter den Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Entgegen erster Planungsüberlegungen wird keine Anzahl der Geschosse festgelegt, sondern die zulässige Höhe der Gebäude über Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen bestimmt, die in der Planzeichnung aufgeführt sind.

Im Sondergebiet SO-1 soll das Hotel voraussichtlich vier Geschosse aufweisen. Darunter ist ein Stellplatzgeschoss für Pkw geplant. Mit einer Firsthöhe (= Attikahöhe über dem obersten Geschoss) von 20 m über NHN lässt sich das Vorhaben realisieren. Das Hotel soll zudem auf einer Grundfläche von maximal 600 qm durch einen turmartigen Gebäudeteil ergänzt werden, der das übrige Gebäude um 5 m überragen darf. Dieser Gebäudeteil soll für alle Gäste des Hotels besondere Ausblicke auf die Umgebung ermöglichen.

Um die Ausblicke zu gewährleisten, müssen als Voraussetzung für die Zulässigkeit des höheren Gebäudeteils in der Summe mindestens 70 % der Fassadenflächen, die über die Höhe von 20,00 m über NHN hinausragen, von beiden Seiten transparent bzw. durchsichtig sein. Bewegliche Maßnahmen/Anlagen zum Sonnenschutz sind davon selbstverständlich ausgenommen.

Ein weiterer besonderer Blickpunkt soll im Sonstigen Sondergebiet SO-2b in Form eines ebenfalls turmartigen Gebäudes geschaffen werden dürfen. Ein solcher Turm symbolisiert innerhalb des Plangebietes den Leuchtturm am Strand und soll ebenfalls für Gäste und Bewohner attraktive Ausblicke bieten und zu einem markanten Anziehungspunkt werden. Der Turm soll an dieser Stelle analog zu dem turmartigen Gebäudeteil des Hotels mit der zulässigen Höhe von 25 m über NHN bis zu 6 Geschosse haben können und so den Endpunkt der Haupterschließungsachse hervorheben. Für die übrige Bebauung im SO-2 reicht die Traufhöhe von 10,00 m über NHN und die Firsthöhe von 12,50 m über NHN aus, um den Fußboden des Erdgeschosses hochwasserfrei und dabei dennoch zwei Geschosse errichten zu können.

Da keine Dachform festgesetzt ist, sind Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe (als Flachdach) zulässig, wenn diese gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf mindestens 3 Gebäudeseiten jeweils um mindestens 1,00 m eingerückt ("Staffelgeschoss") sind und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Durch das dreiseitige Einrücken bleibt die städtebauliche Wirkung der Festsetzung einer Traufhöhe gewahrt.

c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 sollen die Baugrenzen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes die Platzierung und Ausrichtung des Hotelgebäudes bestimmen. Die Baugrenzen definieren bei der festgesetzten abweichenden Bauweise die maximale Größe bzw. Länge der zulässigen Gebäude.

Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 soll der Bebauungsplan keinen engen Rahmen für die Platzierung der Ferienhäuser definieren und hat daher großzügig bemessene Baugrenzen. Einzel umgrenzte überbaubare Flächen innerhalb des SO-2-Bereiches geben jedoch mit den festgesetzten Baugrenzen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten vor. Die festgesetzte abweichende Bauweise in Verbindung mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m und einer Grundfläche von 150 qm für die einzelnen Gebäude soll innerhalb der überbaubaren Flächen

mit der Kennzeichnung SO-2a eine lockere und offene Bebauung mit Ferienhäusern gewährleisten.

Auf der Teilfläche SO-2c soll der Bebauungsplan ebenfalls keinen zu engen Rahmen für die Platzierung der Gebäude vorgeben. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu 60 m Länge zulässig.

d) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden daran angepasst und sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Das gilt auch für die vorhandene Zufahrt zur Strandhalle. Diese Verkehrsflächen sollen öffentlich im Eigentum der Stadt Seebad Ueckermünde bleiben.

Alle weiteren Wege und Zufahrten zur inneren Erschließung des Sondergebietes, die in der Planzeichnung ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, sollen im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. in Privateigentum sein. Das schließt selbstverständlich nicht grundsätzlich aus, dass private Zufahrten und Wege frei nutzbar sein können. Für die über das Sondergebiet führende Hauptfußwegeachse wird die öffentliche Nutzung als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit in der Planzeichnung gesichert.

e) Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich der Uecker und des Stettiner Haffs mit einem Bemessungshochwasser von 2,10 m über NHN. Die Gebäude sind entsprechend an das Bemessungshochwasser anzupassen. Dazu ist für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen ein Nachweis der Standsicherheit zu führen. Um eine Überflutungsgefährdung für Wohn- und Beherbergungsbebauung bis mindestens 2,10 m NHN auszuschließen, muss die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses auf einer Höhe von mindestens 2,10 m NHN liegen. Eine darunter liegende Unterkellerung ist nur in Form von Stellplätzen für Fahrzeuge zulässig. Das Bemessungshochwasser ist bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht und sind dort erläutert. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

g) Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um für die Haupteerschließungsachse den Charakter einer Allee sicher zu stellen, sind in der Planzeichnung beiderseits Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Eine weitere Baumreihe auf privater Grünfläche trennt den Bereich des Hotels von den Ferienhäusern. Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage entlang der südwestlichen und nordöstlichen Planbereichsgrenze werden keine Baumpflanzungen festgesetzt, da diese schon vom angrenzenden Baumbestand geprägt sind und teilweise überdeckt werden. Entlang der westlichen Planbereichsgrenze ist der Baumbestand zudem als zu erhalten festgesetzt.

Die festgesetzten Bepflanzungen ergeben sich ebenfalls aus dem Umweltbericht und sind dort erläutert.

In der Fassung zur erneuten Offenlage sind über die bisherigen Baumpflanzungen zudem ergänzende Baumpflanzungen mit einem besonderen Planzeichen festgesetzt, die als Ersatz für zu fallende Bäume zusätzlich neu zu pflanzen sind. Im Umweltbericht ist dazu ausgeführt, dass von den zu fallenden Bäumen 8 Stück Alleebäume mit einem Ausgleichsbedarf von 22 Winterlinden und 2 Eichen sind. Für 14 Stück gesetzlich geschützte Einzelbäume erfolgt ein Ausgleich mit 16 Winterlinden sowie für 63 nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzende Bäume ein Ausgleich mit 5 Winterlinden und 60 Moorbirken. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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.

4. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 31 (Belliner Straße) als überörtlicher Verkehrsachse weiter über die beiden städtischen Straßen „Neuendorfer Straße“ und „Haffstraße“ erschlossen. Zur Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung sind entsprechende Verkehrszählungen und eine Verkehrsuntersuchung erfolgt. Die Verkehrsuntersuchung umfasst die äußere Erschließung des Plangebietes. Dabei gilt es, die speziellen Anforderung der Anbindungspunkte an das öffentliche Verkehrsnetz auch unter den Gesichtspunkten eines gefahrlosen Zugangs für Strandbesucher zu gewährleisten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad aus Richtung Innenstadt kommend die Zufahrt zum Plangebiet kreuzen müssen.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Anforderungen an eine optimal funktionsfähige Erschließung hat die Stadt Seebad Ueckermünde entschieden, zur Anbindung des neuen Sondergebietes einen Kreisverkehr zu errichten, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen werden daran angepasst.

Die Stadt Seebad Ueckermünde verfügt zudem über eine Stellplatzsatzung vom 17.07.2015, die die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt, ohne dazu bauleitplanerische Vorgaben treffen zu müssen. Stellplätze sowie Zugänge und Zufahrten sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die innere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über private Straßen und Wege. Die Haupterschließung ist in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Privatstraßen ermöglichen mit 6,00 m Breite einen reibungslosen Verkehr in beide Richtungen und verfügen jeweils über eine Wendeanlage, die auch für Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt ist. Fußwege sind mit 3,00 m Breite ebenfalls ausreichend dimensioniert. Die Hauptfußwegeachse ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit versehen und damit frei zugänglich. Um diese Achse besonders zu betonen, ist sie von Grünflächen und einer beidseitigen Baumreihe umgeben.

b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen muss im Plangebiet verbleiben und ist dort zu versickern. Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird eine entsprechende Fachplanung erstellt.

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen sind Bestandteil der weiteren Projektplanung, nachdem der Bebauungsplan das erforderliche Baurecht sichergestellt hat.

Auf der Planurkunde sind zudem weitere Hinweise zur Erschließung aufgeführt, u.a. zum Umgang mit Bauabfällen, zur Abfallentsorgung und zum Bodenschutz.

5. Umweltbelange

a) Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigefügt, der entsprechend Anlage 1 zum BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darlegt.

Der Umweltbericht enthält folgende zusammenfassende Bewertung:

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Unmittelbar sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

b) Hochwasserschutz

Sturmflutschutzanlagen sind von der Planung nicht betroffen. Das für die künftige Bebauung relevante Bemessungshochwasser ist auf einen Ruhewasserstand von 2,10 m über NHN definiert. Diese Höhe ist bei der Planung strikt zu beachten. Im Rahmen der weiteren Projektplanung ist zudem die Relevanz des Wellenschlages bzw. des Wellenaufbaus zu ermitteln und ggf. zu berücksichtigen, um Schäden an baulichen Anlagen zu vermeiden. Eine fachliche Beratung hierzu kann durch das StALU Mittleres Mecklenburg, Dezernat-Gruppe Rostock erfolgen.

In den Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung tragen.

c) Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet in einem Streifen von 50 m zur Uecker und 150 m zum Haff die Belange des Gewässerschutzes. Für eine Bebauung in diesen Bereichen ist eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Bauleitplanung zu beantragen. Ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wurde durch die Stadt Seebad Ueckermünde gestellt.

d) Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB ermittelt und bewertet. Im Ergebnis stehen keine Belange des Artenschutzes der Planung entgegen.

e) Landschaftsschutz

Die Belange des Landschaftsschutzes sind ebenfalls im Umweltbericht nach § 2a BauGB ermittelt und bewertet. Im Ergebnis stehen keine Belange des Landschaftsschutzes der Planung entgegen.

f) Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB ermittelt und bewertet.

Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 68.435 Punkten werden gemäß Umweltbericht Ökopunkte der Maßnahme „Entwicklung artenreicher Mähwiesen bei Alt Torgelow“ erworben.

In der Planzeichnung sind zudem alle Baumpflanzungen festgesetzt, die als Ersatz für zu fällende Bäume neu zu pflanzen sind. Im Umweltbericht ist dazu ausgeführt, dass von den zu fällenden Bäumen 8 Stück Alleebäume mit einem Ausgleichsbedarf von 22 Winterlinden und 2 Eichen sind. Für 14 Stück gesetzlich geschützte Einzelbäume erfolgt ein Ausgleich mit 16 Winterlinden sowie für 63 nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzende Bäume ein Ausgleich mit 5 Winterlinden und 60 Moorbirken. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese 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.

Der Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz nach § 40 i.V.m. § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V (Alleen) i.V.m. § 67 BNatSchG (Befreiung) i.V.m. § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) wurde von der Verwaltung der Stadt Seebad Ueckermünde am 19.10.2020 gestellt und mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.12.2020 genehmigt. Die Genehmigung enthält folgende Auflagen:

1. Nach abgeschlossener Vereinsbeteiligung ergeht die Fällgenehmigung für 8 Laubbäume im Rahmen einer Investition „Kreisel“ zum B-Plan Resorthotel Am Strand B-Plan 034. Die Fällung der Laubbäume wird genehmigt.

2. In Höhe von 24 Laubbäumen (u.a. Traubeneiche, Stieleiche, Roteiche, Linde) ist eine Neupflanzung vor Ort oder einer ausgewiesenen Ersatzfläche vorzusehen.

3. Nachstehende Mindestanforderungen sind einzuhalten:

- siehe Anlage 1 Merkblatt: „Baum 1 Pflanzung/Pflege“;

4. Die Ausgleichspflanzung für die genehmigten Fällungen ist bis zum 15.12.2021 (Frostfreiheit) zu realisieren, ein Terminaufschub ist schriftlich zu beantragen.

5. Die Pflanzung ist als Allee oder Baumreihe straßen- oder wegebegleitend in der Stadt Ueckermünde möglichst vor Ort vorzunehmen.

6. Die Anwachsgarantie beträgt ein Jahr, die Entwicklungspflege zwei Jahre, um weitere 2 Pflegejahre muss, auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse, die Pflegezeit erhöht werden.

7. Die Abnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde nach Terminabsprache.

a) Zwischenabnahme nach Fertigstellung

b) Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie

c) Endabnahme vor Ablauf der Entwicklungspflege

8. Zu den Abnahmetermine ist eine Abnahmeniederschrift zu fertigen.

9. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Erziehungs-, Aufbauschnitt, Lichttraumprofilschnitt).

10. Pflanzung, Unterhaltungs- und Entwicklungspflege erfolgen durch eine Fachfirma. Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Bestandes sind nachweisbar zu vermerken.

11. Die Fällung ist in der Zeit vom 01.10.-28.02. vorzunehmen. Die Belange des Artenschutzes sind durch die ausführende Firma mit abzu prüfen (Käfer, Fledermäuse). Das Prüfergebnis ist schriftlich vorzulegen

Begründung

Die beantragten Bäume müssen dem Bau eines Kreisels weichen, aus diesem

Grund müssen die Bäume gefällt werden. Die Bäume sind Bestandteil geschlossener Baumreihen und Alleen. Die Fällung der Bäume ist erforderlich um die Anbindung des B-Planes an die Straße zu sichern. Das Grundstück kann anders nicht an die Straße angebunden werden. Da es sich hier um geschützte Baumreihen und Alleen handelt, ist der Ausgleich auch wieder vor Ort zu verbringen um den Fortbestand zu sichern.

Die untere Naturschutzbehörde ordnet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an. Die Pflanzung ist in einer angemessenen Frist zu realisieren. Zur Sicherung einer guten Bestandsentwicklung ist die Festlegung von Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze erforderlich. Auf der Grundlage langjähriger Erfahrungswerte muss die Bewässerung und Pflege mindestens über 5 Jahre gesichert werden und die Bewässerungsmenge pro Baum auf 80 l (gestaffelte Gaben) erhöht werden. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

Da Alleen und einseitige Baumreihen dem gesetzlichen Schutz unterliegen (§ 19 NatSchAG), bedurfte es vor der Entscheidung über eine Befreiung einer visuellen Begutachtung. Nach § 19 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Beschädigung, Zerstörung oder nachteiligen Veränderung führen können. Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG in Verbindung mit § 67 Absatz 1 Punkt 1. und Abs. 3 BNatSchG kann die untere Naturschutzbehörde aus überwiegenden öffentlichen Interesse, einschließlich wirtschaftlicher Art, eine Befreiung zulassen und Nebenbestimmungen festlegen.

Um dem öffentlichen Interesse am Fortbestand der Baumreihe gerecht zu werden, ist die untere Naturschutzbehörde berechtigt, entsprechend § 19 Abs. 3 NatSchAG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen bzw. Auflagen zu erteilen.

Die Ausgleichsberechnung erfolgt in Anlehnung an den Alleenerlass vom 18. Dezember 2015 (Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz).

Da es sich um eine Maßnahme im Rahmen einer Investition handelt, ergeht die Befreiung nach § 19 NatSchAG i.V.m. § 67 Abs. 1 Ziffer 1 Punkt 1. BNatSchG.

Als Ausgleichsverhältnis muss, in Anlehnung an den Alleerlass, ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 angesetzt werden. Für die 8 Fällungen sind 24 Bäume neu zu pflanzen. Von einer Zahlung in den Alleefond wird abgesehen.

In der Zeit vom 01.03.-30.09. ist Vogelbrutzeit (§ 39 BNatSchG) und die Arbeit in Gehölzbereichen mit wenigen Ausnahmen, ohne vorherige Prüfung der Belange des Artenschutzes verboten.

In der Zeit vom 01.10.-28.02. kann, ohne das dann die Belangen des Artenschutzes betroffen sind, die Fällung ausgeführt werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind eine Vielzahl von Tierarten besonders (alle europäischen Vogelarten) oder besonders streng geschützt (u.a. einige Vogelarten, Fledermäuse, Käfer u.a. Rosenkäfer, Eremit).

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Einhaltung der Fällfrist, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich, wenn nicht andere geschützte Arten nachgewiesen werden.

*Entsprechend § 6 NatSchAG in Verbindung mit § 3 des VwVfG ist der Landrat sachlich und örtlich zuständige Behörde und erteilt die Befreiung nach § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 19 Abs. 2 NatSchAG. Sind mehrere naturschutzrelevante Entscheidungen zu treffen, ergehen alle Entscheidungen in einer Naturschutzgenehmigung nach § 40 NatSchAG.
Rechte Dritter bleiben von diesem Bescheid unberührt.*

Ein Antrag an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf Fällung von 14 nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde durch die Stadt Seebad Ueckermünde gestellt.

6. Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Der von der URST GmbH aus Greifswald erstellte wasserrechtliche Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Zusammenfassung der Wirkfaktoren und Vereinbarkeitsprüfung

Die mit dem Bebauungsplan B-43 „Resorthotel am Strand“ vorgesehene Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in ein Fremdenverkehrsgebiet führt zu einer veränderten Sickerwasserbeschaffenheit und modifizierten Abflussbedingungen. Im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung ist in Wohngebieten von deutlich geringeren Stoffeinträgen über das Sickerwasser in das Grundwasser auszugehen. Es erfolgt keine flächenhafte Aufbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln und der Einsatz der Mittel ist auch in privaten Garten-/Grünflächen durch das Pflanzenschutzgesetz [10] geregelt, wobei Privatanwendern ohne Sachkundenachweis nur der Zugang zu bestimmten, weniger toxischen Mittel gewährt wird. Der Winterdienst der künftigen straßenbegleitenden Wege wäre durch die Eigentümer vorzunehmen. Gemäß Straßenreinigungssatzung der Stadt Ueckermünde sind zur Glättebeseitigung auf den Straßen und Wegen im Bebauungsplan abstumpfende Mittel einzusetzen. Auftaumittel sind dort nicht vorgesehen. Der Einsatz von Auftausalzen wäre somit nur durch den kommunalen Bauhof im Zuge des Straßenwinterdienstes möglich. Diese eventuellen Einsatzmengen werden jedoch über die Straßenentwässerung gefasst und abgeleitet. Dies erfolgt vorzugsweise in das ohnehin oligohaline Haff. Eine Beeinflussung des Grundwasserkörpers über das Sickerwasser ist dadurch nicht gegeben. Insgesamt ist von keinen signifikanten Einträgen aus dem Fremdenverkehrsgebiet über das Sickerwasser in den Grundwasserkörper oder als Direkt- bzw. Zwischenabfluss in die Oberflächenwasserkörper auszugehen. Durch die Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es ggf. zu einem weiteren Rückgang der anthropogenen Beeinflussung im unbedeckten Grundwasserleiter. Die hydrochemische Beschaffenheit wird durch die Realisierung des Bebauungsplans nicht nachteilig verändert.

Im Bebauungsplan ist keine Grundwasserentnahme vorgesehen, sodass keine negativen Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand der Wasserkörper zu erwarten sind. Das auf versiegelten Flächen im geplanten Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird zentral in Sickerbecken bzw. lokal auf den Grundstücken versickert. Durch den schnelleren Oberflächenabfluss ist von einer geringeren Verdunstung und einer etwas höheren Grundwasserneubildung bzw. einem höheren Zwischenabfluss zum Vorfluter auszugehen. Das Wasserdargebot in den Grund- und Oberflächenwasserkörpern wird sich durch die Flächennutzung als Wohngebiet nicht verändern.

Auf Grundlage der vorliegenden Auswertung kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan B-43 „Resorthotel am Strand“ mit den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots betroffener Grund- und

Oberflächenwasserkörper vereinbar ist. Das Trendumkehrgebot ist nicht betroffen. Bei der Bewertung des Ergebnisses der Prüfung ist zu beachten, dass dieses auf Grundlage einiger Annahmen und Analogieschlüsse entstanden ist. Grund hierfür ist die konzeptionell-planerische Ebene, auf der dieser WRRL-FB erarbeitet wurde. Dies hat zur Folge, dass einige der für die Prüfung relevanten Merkmale des geplanten Vorhabens noch nicht in einem Detailierungsgrad bekannt waren, dass eine Prüfung frei von Annahmen und Analogieschlüssen möglich gewesen wäre. Hieraus folgt, dass die Ergebnisse des vorliegenden WRRL-FB nur unter Berücksichtigung der Prämissen Bestand haben, die der Prüfung zugrunde gelegt wurden. Zu den im weiteren Verfahren zu beachtenden Maßnahmen und Erfordernissen gehört unter anderem die Erstellung und Umsetzung des geforderten Regenentwässerungskonzeptes.

7. Ergebnis der Abwägung

Die im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vorgetragene Anregung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wurden in die Planung eingestellt. Den Anregungen folgend wurden Festsetzungen aufgenommen, mit denen die Anzahl der Hotelbetten (maximal 280) und Ferienwohnungen (maximal 50) begrenzt werden. Zudem wird die Wirkung der Gebäudehöhe auf die umgebende Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet sowie im Umweltbericht dargestellt. Die Belange des Küstenschutzes werden berücksichtigt.

Auf Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden öffentliche Verkehrsflächen (Kreisverkehr) zur äußeren Erschließung und private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Sondergebietes in die Planung aufgenommen.

Den Anregungen des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, SB Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern-Greifswald folgend wurden die Formulierungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes angepasst, die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, der Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen eindeutig bestimmt und die sonstigen Darstellungen als „Darstellung ohne Normcharakter“ bezeichnet. Die bisherigen Festsetzungen der Geschossigkeit wurden durch Höhenbeschränkungen der Gebäude mit Werten über NHN ersetzt.

Die im Schreiben vom 06.08.2019 vorgetragene Punkte des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald werden umfassend im Umweltbericht behandelt.

Der für die Unterhaltung des Grabens/Gewässers erforderliche Randstreifen ist als mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ festgesetzt. Der Graben ist als Gewässer in der Planzeichnung festgesetzt.

Den Anregungen des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde folgend wurden die vorhandene Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrleitung nachrichtlich dargestellt. Zudem wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit 3 m Breite beiderseits der Leitungen zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde in der Planzeichnung festgesetzt, die nicht überbaut werden darf.

Schließlich wurden Hinweise von folgenden Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu deren jeweiligen fachlichen Belangen in die Planung aufgenommen:

- REMONDIS Vorpommern Greifswald GmbH
- Hauptzollamt Stralsund
- Ordnungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauordnung des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, SB Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Amt für Bau und Naturschutz, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz, SB Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Abfallwirtschaft/Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald
- Bergamt Stralsund
- Straßenbauamt Neustrelitz
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
- Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH
- Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte
- E.DIS Netz GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern
- Wasserstraßen- und Schifffahrtamt Stralsund
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

8. Kosten

Konkrete Kosten für die Erschließung und Umsetzung des Vorhabens einschließlich erforderlicher naturschutzrechtlicher Kompensation liegen nicht vor. Die Frage der Kostenübernahme wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

9. Bestandteile und Anlagen

separater Bestandteil der Begründung:

- Begründung Teil II Umweltbericht vom 21.05.2021

Anlagen zur Begründung:

- UVP-Bericht gemäß Anlage 4 UVPG vom 21.05.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.05.2021
- FFH-Vorprüfungen GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ und GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ vom 17.12.2020
- Naturschutzgenehmigung nach § 40 i.V.m. § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V (Alleen) i.V.m. § 67 BNatSchG (Befreiung) i.V.m. § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) vom 09.12.2020
- Wasserrechtlicher Fachbeitrag vom 15.12.2020
- Verkehrsuntersuchung vom 09.04.2020

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister