

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

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

Inhaltsverzeichnis

<u>1. RECHTSGRUNDLAGEN.....</u>	<u>4</u>
<u>2. EINFÜHRUNG</u>	<u>4</u>
2.1 LAGE UND UMFANG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....	4
2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.3 PLANVERFAHREN.....	5
<u>3. AUSGANGSSITUATION.....</u>	<u>7</u>
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
<u>4. PLANUNGSBINDUNGEN</u>	<u>8</u>
4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	8
4.2. LANDES- UND REGIONALPLANUNG	9
4.2.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2016.....	9
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
<u>5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	11
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN	11
5.5 GRÜNFLÄCHEN	12
5.6 HÖHENLAGE	12
<u>6. UMWELTBELANGE.....</u>	<u>12</u>
<u>7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....</u>	<u>12</u>
<u>8. HINWEISE</u>	<u>12</u>
<u>9. FLÄCHENVERTEILUNG.....</u>	<u>15</u>
<u>10. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS</u>	<u>15</u>
<u>11. KOSTEN.....</u>	<u>15</u>

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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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, 67/4, 67/6, 67/7 [teilweise], 68/3 und 69/1 der Flur 2 sowie die Flurstücke 1/3 (teilweise), 1/4 (teilweise), 2 (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 PLANAUFGSTELLUNG

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 m². Diese liegt deutlich unter 20.000 m². 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, Neuwarpsee 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 23.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. 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

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-am-stettiner-haff.de veröffentlicht. Zusätzlich waren die zu veröffentlichen Unterlagen in der Zeit vom bis zum im Amt Am Stettiner Haff öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal zugänglich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, am im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war Zeit vom bis zum Im Internet eingestellt und in der Zeit vom bis zum im über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.

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

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

unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

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, Sanitäreanlagen 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.

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

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 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.

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

4.2. LANDES- UND REGIONALPLANUNG
4.2.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 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 LEPMV/2016 ist folgendes Ziel formuliert:

- *„(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 Tourismus108 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.

4.2.2 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*

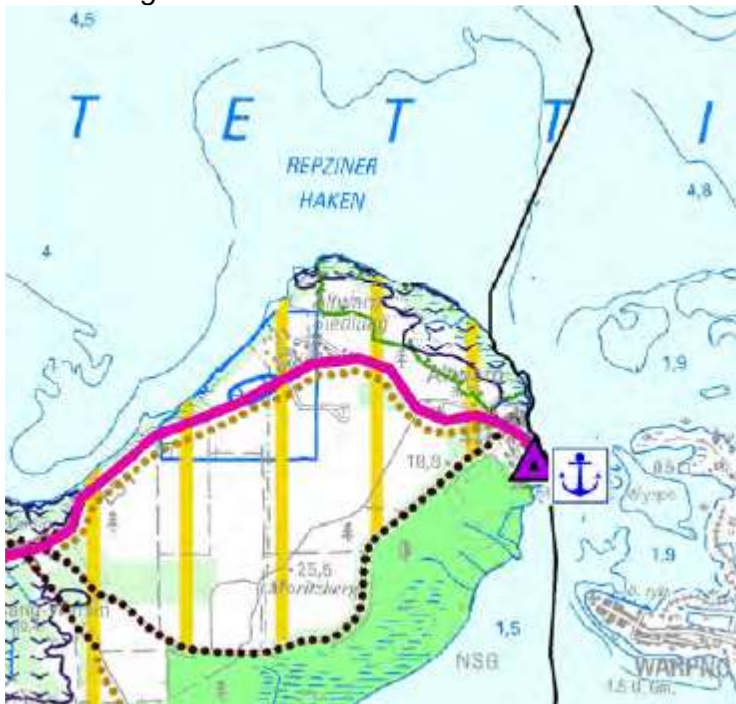
3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

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 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.

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

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 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 Vollgeschossezahl 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.

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

5.5 GRÜNFLÄCHEN

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

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.

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

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

Hochwasser

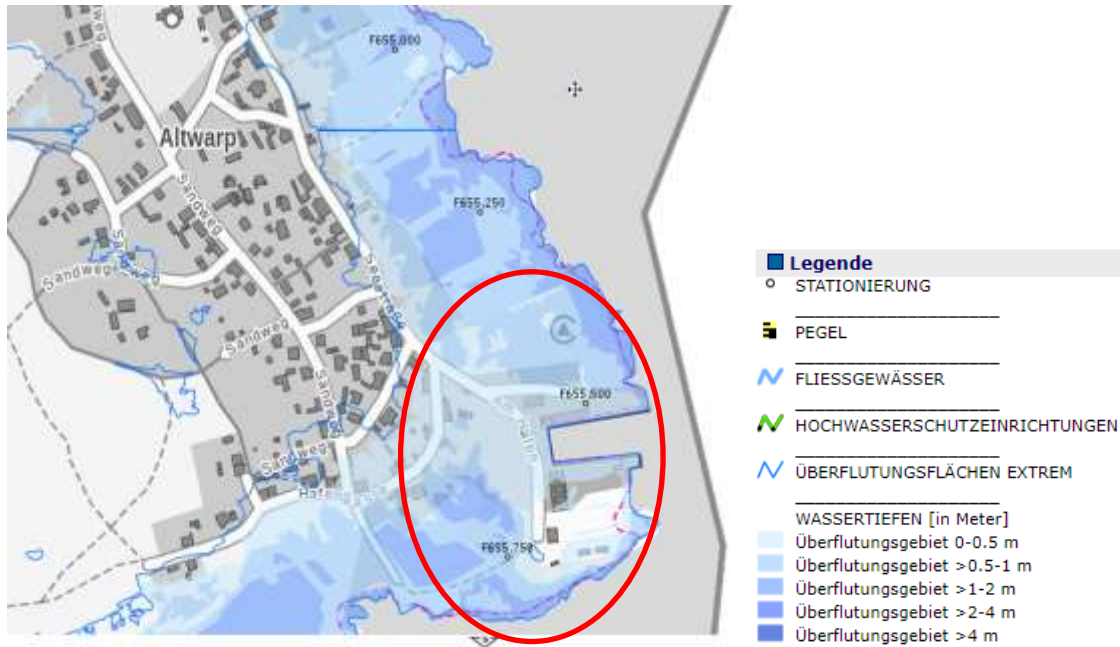
Abbildung 2: Gefahrenkarte Hochwasser – hohe Wahrscheinlichkeit (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de), die rote Ellipse markiert den Ort des Planungsbereichs



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

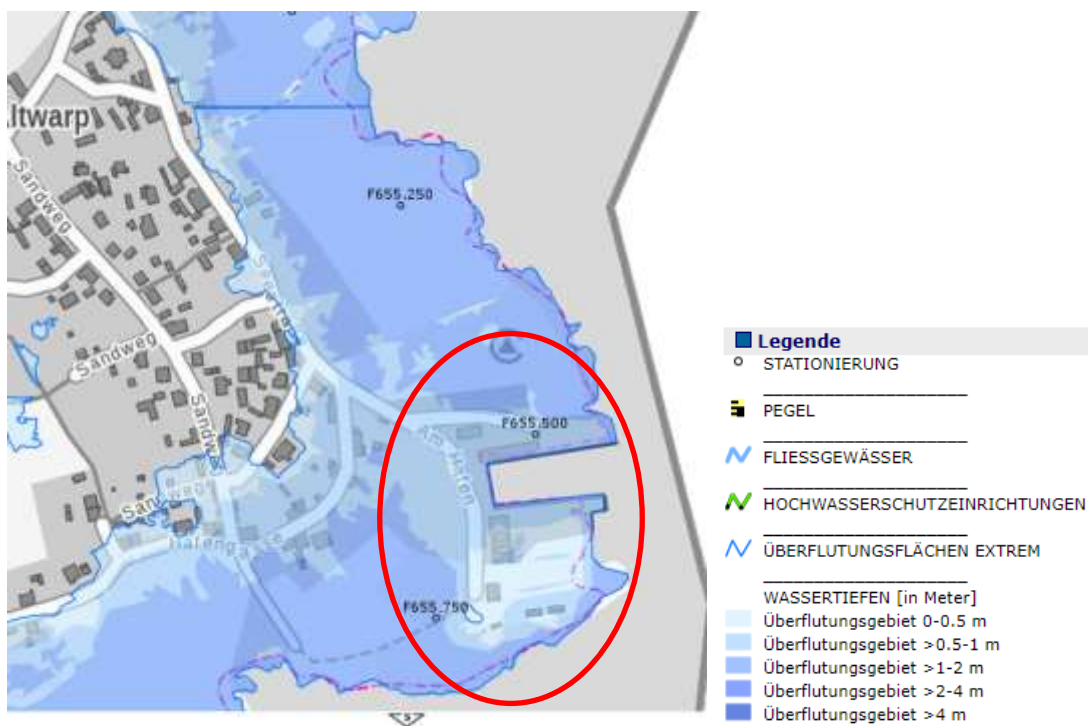
3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“

Abbildung 3: Gefahrenkarte Hochwasser – mittlere Wahrscheinlichkeit (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de), 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), 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

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiete	14.162 m ²	41 %
Verkehrsflächen	10.594 m ²	31%
Grünflächen	9.751 m ²	28 %
Gesamt	34.507 m²	100 %

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

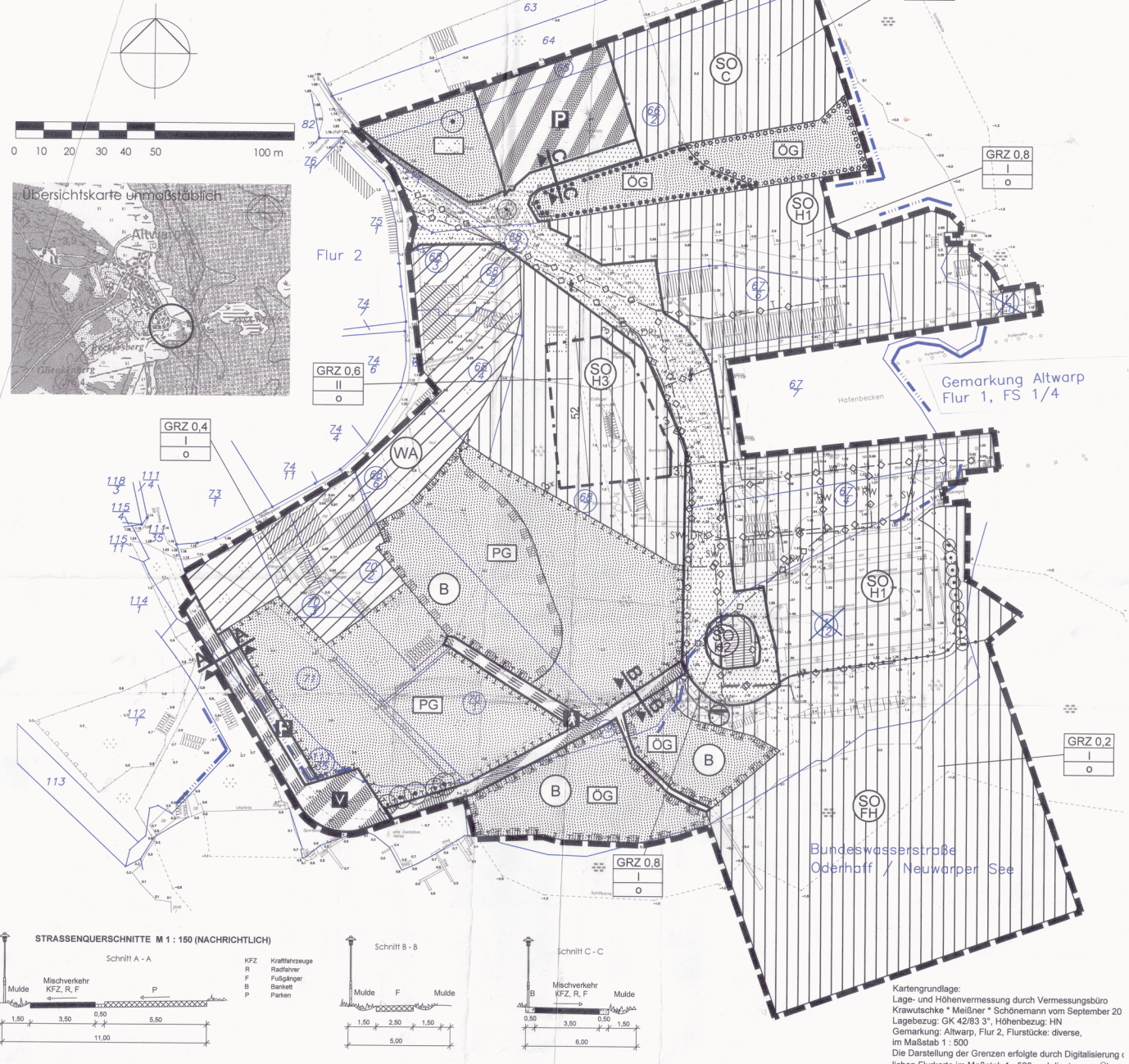
Der Gemeinde Altwarp übernimmt die entstandenen Kosten der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“.

Gemeinde Altwarp
Altwarp, den

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ALTWARP "SONDERGEBIET HAFEN"

PLAN (TEIL A)



STRASSENQUERSCHNITTE M 1:150 (NACHRICHTLICH)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Sondergebiet, das der Erholung dient § 10 BauNVO Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: <ul style="list-style-type: none"> Campmobile und Caravan Sonstige Sondergebiete 	§ 11 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung 	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> P Parkfläche A Fußgängerbereich V 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
Zweckbestimmung:	
Grünflächen	
Parkanlage (öffentliche Grünfläche)	
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	
1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB 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	
aktuelle Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
Flurgrenze	
vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	
Nebengebäude und Wirtschaftsgebäude	
Straßenquerschnitte	
Bemaßung in Meter	
Nutzungsschablone	
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 Altwarpl, angrenzend an die nördliche Einfriedung der Park- und Parkplatzfläche weiter in gedachter Linie zum Ufer

im Osten: von der Uferlinie des Stettiner Hafes

im Süden: von der Uferlinie des Stettiner Hafes, einschließlich eines Teilbereiches der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See, sowie vom vorhandenen Anlageplatz 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 114 der Flur 1 der Gemarkung Altwarpl und weitere Flächen der Bundeswasserstraße Oderhaff / Neuwarper See

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 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 Bahnbetriebes und Ferienwohnungen mit insgesamt nicht mehr als 200 Bettenplätzen, Betriebswohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe mit max. 300 m² 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 Freizeitthafen werden allgemein zugelassen bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Hafens betriebsmäßig für Sport- und Freizeitboote dienen, Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes, Bootsliegeplätze, 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 Freizeitthafen sind als Höchstgrenze maximal 45 Bootsliegeplätze für Sport- und Freizeitboote zulässig.
- Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 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.
- 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 Regenwasserabfuhrsystem 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 Hochwasserschutzeinrichtungen (§ 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 Siedlungsgehölz durch Freihaltung von jeglicher Nutzung, der Bepflanzung von Unrat und Gartenabfällen, dem Herauslagern der standortfremden Pappeln zur Förderung der Entwicklung vorhandener Weiden und der Unterlassung von Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.
- Auf den unversiegelten Grundstücksflächen der zeichnerisch festgelegten Flächen Sondergebiet Campmobile und Caravan, Sondergebiet Freizeitthafen - 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 / Trittschneefur 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)

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

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen

- Für Wohnhäuser gilt:
 - Dachform / Dachneigung Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 38 - 45°.
- Stellung des Gebäudes im Grundstück Das Gebäude ist nur traufseitig zum Erschließungsabschnitt zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke

- Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht vollflächig oder als Mauer zulässig.
- Im Freien aufgestellte, von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Flüssiggasbehälter und Plätze mit Behältern für die Abfallentsorgung sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 21.03.2001 bis 17.04.2001 erfolgt.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V am 17.09.2003 beteiligt worden.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang vom 21.03.2001 bis 21.03.2001, in öffentlichen Gemeindevertreterstufen durchgeführt worden. Alle Beratungen zum Entwurf des B-Planes fanden im öffentlichen Teil statt.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- 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 bekanntgemacht worden.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß mit einer Genauigkeit von ca. 9,3 m erfolgte, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 28. Nov. 2005
Der Bürgermeister
- 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.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.06.04 den 1. überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- 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 bekanntgemacht worden.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- 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.
Altwarpl, den 06. 12. 2005
Der Bürgermeister
- 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.
Altwarpl, den 06. 06. 2006
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
Altwarpl, den
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Altwarpl, den 06. 06. 2006
Der Bürgermeister
- 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 02.09.2005 bekanntgemacht 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 20.07.2006 in Kraft getreten.
Altwarpl, den 20. 07. 2006
Der Bürgermeister