

Stadt Seebad Ueckermünde

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“

Begründung

Stand:

Januar 2020

Auftraggeber:

Stadt Seebad Ueckermünde
Der Bürgermeister
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	4
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
4.4	Landschaftsplan.....	8
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Kennzeichnungen	9
6.3.1	Hochwasserschutz.....	9
6.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
6.4.1	FFH-Gebiet.....	10
6.4.2	Naturpark „Am Stettiner Haff“	10
6.4.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen.....	10
6.5	Hinweise	10
6.5.1	Untere Wasserbehörde.....	10

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ grenzt an das Stettiner Haff (Bundeswasserstraße Kleines Haff) an und die südliche Grenze bildet die Landesstraße L31 (Dorfstraße). Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ hat eine Größe von 0,36 ha. Der Planbereich liegt am Haupthaus der Hotelanlage. Er umfasst das Flurstück 171/3 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Belin.

Der Plangeltungsbereich wird allseitig von der Hotelanlage Haffhus auf dem Flurstück 171/3 begrenzt.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ ist mit Ablauf des 22.03.2016 wirksam geworden.

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung gestellt, da die nun geplante Erweiterung des Schwimmbades nicht mit der Baugrenze im Bebauungsplan übereinstimmt.

Der Vorhabenträger hat beantragt, die Festsetzung der Baugrenze an das Vorhaben Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage anzupassen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplans soll die das Baufenster verändert werden, was die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die anderen Festsetzungen und Bereiche des

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“

Plangebietes des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ sind vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 ausgeschlossen und bleiben unberührt.

Die geplante Schwimmbaderweiterung innerhalb der Hotelanlage ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B-30 wurde eine UFP-Vorprüfung erstellt.

Die Entfernungen zum nächstgelegene SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ vom Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 beträgt nur gut 70 m. Das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ tangiert im Nordosten den Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30. Im Rahmen des Planungsprozesses zum wirksamen Bebauungsplan waren FFH-Vorprüfungen für beide Gebiete erforderlich. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Erhaltungsziele der Natura – Gebiete durch das Vorhaben nicht berührt werden.

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ und die Begründung in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 03.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.10.2019 im „Ueckermünder Stadtreporter“ Nr. 10//19 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar. Bis zum 31.12.2019 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 10.01.2020 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörde wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 18.06.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ befindet sich im Ortskern von Bellin, innerhalb der Hotelanlage Haffhus, die durch die Lage am Stettiner Haff geprägt ist.

Der Planbereich liegt nördlich der Landesstraße L31.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich liegt das Haupthaus der Hotelanlage Haffhus. In dem zweigeschossigen Gebäude befinden sich u. a. Gastronomie, Wellness- und SPA-Bereich, Bowling und die Rezeption.

Auf dem Dach der Bowlinganlage befindet sich eine Photovoltaikanlage. An dem Gebäude wurden 2 Elektroladestationen installiert.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 18.08.2019

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird durch die Landesstraße L 31, Dorfstraße im Süden verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Hotel- und Ferienanlage ist an den Abwasserhauptsammler angeschlossen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Pumpwerk.

Der Geltungsbereich ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Eine Gas-Hochdruckleitung führt von der Belliner Straße zum Haupthaus der Hotelanlage.

Das Haffhus ist inzwischen komplett stromautark, einen Netzanschluss gibt es nicht mehr.

Eine Solaranlage mit 118 Kilowatt Leistung auf insgesamt fünf Dachflächen wurde installiert.

Neu hinzu kamen außerdem ein BHKW, ein Batteriespeicher und eine Wärmepumpe. Für die Wärmeleistung sorgt das neue Holz-BHKW, das zudem auch Strom produziert.

Im Geltungsbereich gibt es Telekommunikationslinien der Telekom.

3.4 Natur und Umwelt

Nördlich des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ liegen das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ und das SPA-Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“.

Das Landschaftsschutzgebiet L 34 Haffküste befindet sich ebenfalls nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30. Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

Das Plangebiet befindet sich in der 150 m Uferschutzzone des Stettiner Haffs. Das dort bestehende Bauverbot gilt nicht für den Innenbereich nach § 34 BauGB.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Plangeltungsbereichs liegt im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“.

Das derzeit festgesetzte Baufenster lässt den Bau des 7 × 18 m großen Außenpools nicht zu.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 wurde Ueckermünde als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt hat einen bedeutsamen Seehafen und ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen. Teile des Stadtgebietes sind Vorbehaltsflächen für Naturschutz und Landschaftspflege.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Ueckermünde als Mittelzentrum festgelegt. Das Seebad liegt wegen seiner Lage am Stettiner Haff in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.1.3 (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.“*

Ueckermünde stellt auch einen Schwerpunkt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion dar. Die Lage im Naturpark „Am Stettiner Haff“ bietet potenziell hohen Erlebnis- und Erholungswert und kann zur Entwicklung des Tourismus beitragen.

4.3 Flächennutzungsplan

In der seit dem 11.06.2013 wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ Sonderbauflächen (Freizeit und Tourismus) dargestellt. Außerdem befindet sich der Planbereich vollständig innerhalb des Küstenstreifens (150 m vom Haff) und der nördliche Bereich der Bauflächen in Flächen, für deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sind (Flächen unterhalb BHW = 2,40 m ü HN). In der Dorfstraße liegt ein Abwasserhauptsammler.

4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Ueckermünde hat einen Landschaftsplan vom August 2003. Für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 sind hier keine Maßnahmen vorgesehen.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird die Baugrenze am Hauptgebäude so verändert, dass die gewünschte Erweiterung des Schwimmbades zulässig wird.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung Sondergebiet Freizeit und Tourismus festgesetzt.

Im Sondergebiet sind neben der Hotelnutzung allgemein zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Wohnung für Betriebsleiter und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für touristische Dienstleistungen und
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Das Schwimmbad und seine Erweiterung sind als Anlage für sportliche Zwecke zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgte so, dass Gebäudelängen bis 60 m zulässig sind.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde mittels Baugrenzen im Bereich des Schwimmbades neu definiert.

Die Baugrenze des geplanten Anbaus überschreitet die Abstandsforderung zum Bettenhaus 1 nach § 32 der LBauO M-V. Hier ist es erforderlich, dass der entsprechende Bereich in F 90 A ausgeführt wird.

6.2 Verkehrsflächen

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wird über die Landesstraße und den im wirksamen Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich erschlossen.

6.3 Kennzeichnungen

6.3.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich unweit der Küste des Kleinen Haffs (Gewässer I. Ordnung). Nach der Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für die gesamte Küste des Kleinen Haffs 2,10 m NHN.

Öffentliche Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen sind für die Ortslage Bellin nicht vorhanden und auch nicht geplant, da sich die Bebauung in Bellin fast ausschließlich auf überflutungsfreiem Gelände befindet und somit das Schadenspotential relativ gering ist.

Die Höhen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ liegen teilweise unter dem Bemessungshochwasser. Die Bauflächen unter dem BHW wurden gekennzeichnet als Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.

Für künftige Bebauungen wurde hier 2,10 m DHHN92 als Mindestmaß für den Erdgeschossfußboden festgesetzt.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

6.4.1 FFH-Gebiet

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (Arten: Finte, Rapfen, Hochmoorlaufkäfer, Europäischer Biber, Steinbeißer, Flussneunauge, Bachneunauge, Sumpf-Glanzkräut, Fischotter, Großer Feuerfalter, Europäischer Schlammpeitzger, Eremit, Meerneunauge, Bitterling, Atlantische Lachs, Schmale Windelschnecke und Bauchige Windelschnecke). Es ist ein umfangreiches, sehr komplex ausgestattetes Ökosystem (53.256 ha) des westlichen Oderästuars, das aus den Hauptbestandteilen Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff inklusive zahlreicher angrenzender Biototypen (Küsten- und Feuchtlebensräume) besteht.

6.4.2 Naturpark „Am Stettiner Haff“

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparkes „Am Stettiner Haff“.

6.4.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ befindet sich in einem Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Die Ausnahme von den Verbotsregeln wurde im Rahmen der Planung zum wirksamen Bebauungsplan von der UNB genehmigt.

6.5 Hinweise

6.5.1 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 27.11.2019 hin:
„Das anfallende Abwasser (Schwimmbadwasser) ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.“

Ueckermünde, den

Siegel

Bürgermeister