

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ der Stadt Seebad Ueckermünde**

## **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss:	28.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	12.04.2019
Anzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	08.07.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	12.07.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	22.07.2019 bis 23.08.2019
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Bau mit Schreiben vom:	09.07.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	09.07.2019
Abwägung der Stadtvertretung über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Billigung des Entwurfes zur Offenlage:	18.06.2020
Bekanntmachung der Offenlage:	24.07.2020
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	03.08.2020 bis 18.09.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	22.07.2020
Bekanntmachung der erneuten Offenlage:	22.01.2021
erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB:	01.02.2021 bis 15.02.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	15.01.2021/18.01.2021
Abwägung der Stadtvertretung über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen:	28.10.2021
Satzungsbeschluss der Stadtvertretung:	28.10.2021

## **Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

voraussichtlich über 140 Zimmer mit maximal 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.

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

## **Umweltauswirkungen**

### Umweltverträglichkeit und Umweltbericht

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beigelegt, der entsprechend Anlage 1 zum BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darlegt. Der Umweltbericht enthält folgende zusammenfassende Bewertung:

„Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen: Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind. Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j: Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung: 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.“

## 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.

## 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 und mit Schreiben vom 03.06.2021 genehmigt.

## Artenschutz

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

## 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.

## 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.

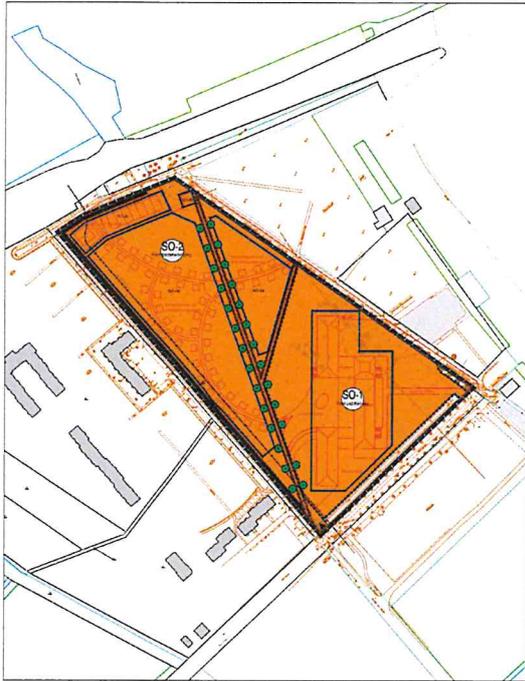
Der Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz nach § 40 i.V.m. § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V (Alleen) i.V.m. § 67 BNatSchG (Befreiung) i.V.m. § 39 (Allgemeiner Artenschutz) und § 44 BNatSchG (spezieller Artenschutz) wurde von der Stadt Seebad Ueckermünde am 19.10.2020 gestellt und mit Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.12.2020 genehmigt. 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 und mit Schreiben vom 07.06.2021 genehmigt.

## Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Der von der URST GmbH aus Greifswald erstellte wasserrechtliche Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu den Ergebnissen, dass auf Grundlage der vorliegenden Auswertung zusammenfassend festgestellt werden kann, 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.

# Planungsalternativen

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den  
Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"  
Planzeichnung (ohne Maßstab) Datum: 28.06.2019



Vorentwurf vom 28.06.2019

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den  
Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"  
Planzeichnung (ohne Maßstab) Datum: 16.06.2020



Entwurf vom 16.06.2020

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den  
Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"  
Planzeichnung (ohne Maßstab) Datum: 07.01.2021



Entwurf zur erneuten Offenlage  
vom 07.01.2021

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den  
Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand"  
Planzeichnung (ohne Maßstab) Datum: 27.05.2021



Rechtsplan vom 26.08.2021

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere die Erschließung modifiziert. Im Entwurf wurden nicht nur ein Kreisverkehr zur äußeren Erschließung sondern auch private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Sondergebietes eingeplant. Zudem wurden Grünflächen zur inneren Gliederung, Ersatzpflanzungen für zu rodende Bäume und umfangreiche Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Die Abbildungen zeigen die Planung der einzelnen Verfahrensschritte im Vergleich.

## **Ergebnis der Abwägung**

Die im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen 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 vorgetragenen 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

- 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 Schifffahrtsamt Stralsund
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

## Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wurde von der Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde am 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Ueckermünde, den 01.12.2021



.....  
Der Bürgermeister