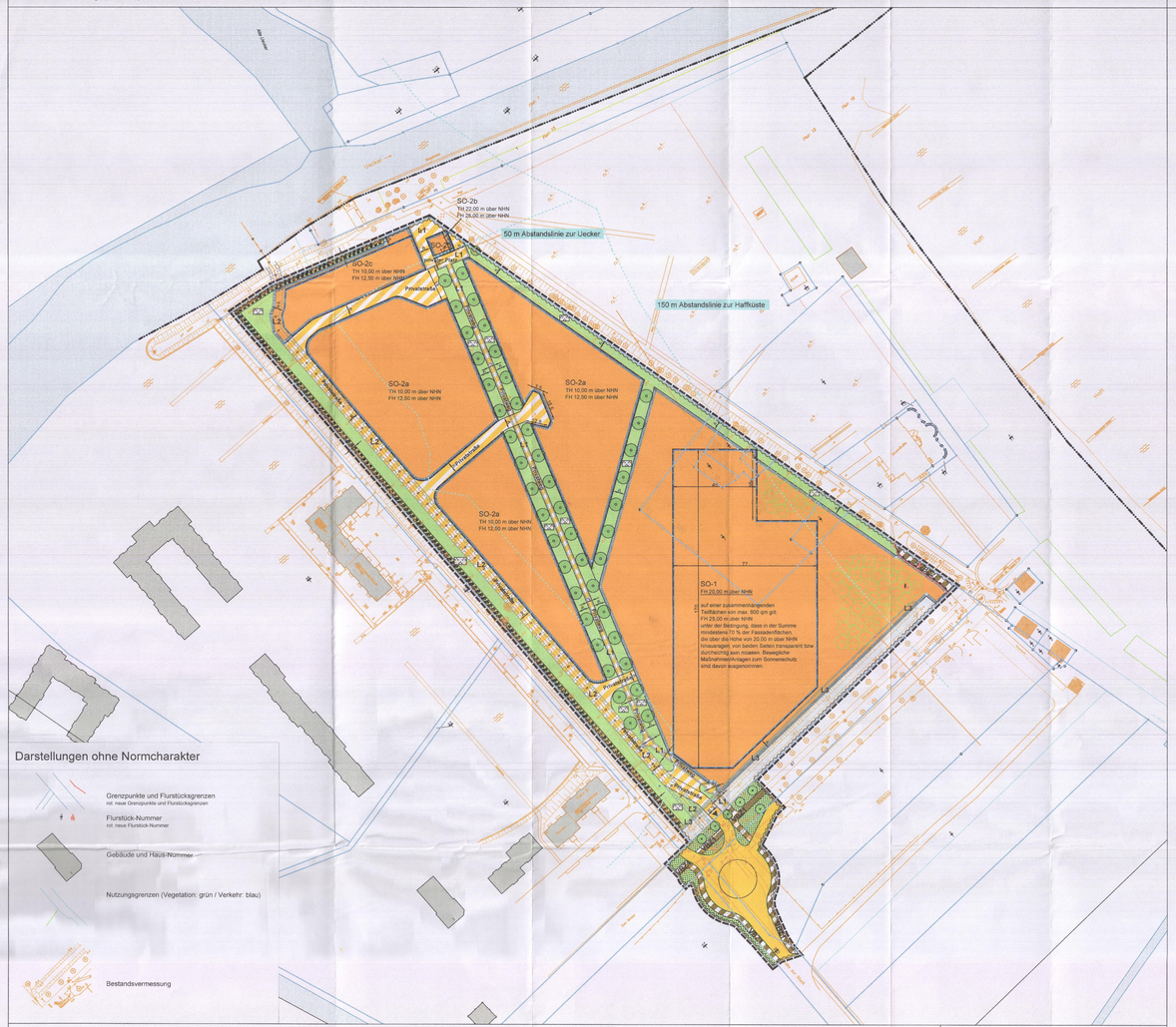
Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde vom 28.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Satzung der Stadt Seebad Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel am Strand" in Ueckermünde

Planzeichnung (Teil A) *(Quelle/Datengrundlage: digitales Kataster vom 07.01.2021)*



Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
  not neue Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
- Flurstück-Nummer
  not neue Flurstück-Nummer
- Gebäude und Haus-Nummer
- Nutzungsgrenzen (Vegetation: grün / Verkehr: blau)
- Bestandsvermessung

Planzeichen für Festsetzungen

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

- SO-1/2 — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO *(SO-1 und SO-2 siehe Textliche Festsetzungen)*

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen und Anschluss an verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- VBZ1 — öffentlicher Rad- und Fußweg
- VBZ2 — Zufahrt zur Strandhalle
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung gemäß Einschrieb im Plan)
- Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdische Wasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen / Parkanlage

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- L1 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- L2 — Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- L3 — Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde
  Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Uecker-Haffküste

Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Wassergraben

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

- Gebiete für Maßnahmen zum Hochwasserschutz

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen / Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutz

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume)
- Erhaltung von Bäumen (flächig)

sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. unterschiedliche Nutzungsart)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

nachrichtliche Darstellung nach § 9 Abs. 6a BauGB

- Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO-1
Für die Baufläche mit der Kennzeichnung „SO-1" wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiete für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sonderbebiet SO-1 dient der Unterbringung von:

1.1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.1.2 Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit eine maximalen Bettenzahl von 280 (incl. Dauergäste / Service-Wohnen).

1.1.1.3 Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

1.1.1.4 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 einem maximalen Anteil von 20 % der tatsächlichkeitsnetzen baulichen Geschossfläche

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2
Für die Bauflächen mit der Kennzeichnung „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. Das Sonstige Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung von:

1.1.2.1 Ferienhäusern mit insgesamt maximal 50 Ferienwohnungen.

1.1.2.2 Schank- und Speisewirtschaften – nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Kennzeichnung SO-2b.

1.1.2.3 Gebäuden mit DGUV Information – nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2b und SO-2c (insgesamt maximal 20 Wohnungen)

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

1.2.1 Sonstige Sondergebiete SO-1 und SO-2
In den Sonstigen Sondergebieten SO-1 und SO-2 werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächen sind zulässig im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die ist GRZ bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes SO-2 zu ermitteln. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 100 % zulässig.

1.2.1.3 Die zulässige Traufe und Firsthöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.1.4 Geschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind zulässig, wenn diese gegenüber dem darunter liegenden Geschoss auf mindestens 3 Kanaldoseiten zurückgesetzt sind, mindestens 1,00 m eingerückt ("Staffelgeschosse") sind und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Sonstiges Sondergebiet SO-1

1.3.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2

1.3.2.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2a wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 15 m und die Grundfläche einzelner Gebäude maximal 150 qm betragen.

1.3.2.2 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2b wird die Bauweise als abweichende Bauweise im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.2.3 Innerhalb des Bereichs des Graben 14.01.01, der Graben wird einmal jährlich unterhalten. Die Unterhaltungstiefe befindet sich auf der nordwestlichen Seite. Die Unterhaltung und der Fortbestand des Grabens sind auch zukünftig erforderlich, da dies der einzige Vorfluter ist, der das anfallende Wasser dieses Bereiches zum Schöpfwerk Polder 8 (Neuendorf) fraichtet. Daher ist, um auch weiterhin die Unterhaltung des Grabens und somit den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in dem Bereich zu sichern, eine Unterhaltungsstrasse (L3) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist so bemessen, sodass die Unterhaltung weiterhin maschinell und effektiv durchgeführt werden kann. Zum Einsatz kommt Ld.R. ein Kettenbagger mit Mäkkorb sowie ein Schlegel mit einem Mulchmäher.

Denkmalschutz

Baudenkmalschutz
Die Belange des Baudenkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Stranthalle sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen Das Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Bauaufgabenmaßnahmeschutz, Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist bei der Baugenehmigung zu beteiligen.
Bodendenkmalschutz: Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind in Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellerentweiterungen, Abbrüche usw.) Bleifunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsärgen, Holzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielzeuge, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälliige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unveränderten Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
Bodendenkmalschutz:
Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälliige 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 den Beginn mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Brandschutz
Das Hotel und die Ferienhauser müssen für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar sein. Entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten sind im weiteren Verfahren auszuweisen und entsprechende Abstandsflächen zu beachten. Die maximale Gebäudehöhe muss sich an den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr Ueckermünde orientieren. Für die notwendige Löschwasserbereitstellung bietet sich die Nutzung des Fließgewässers Uecker bzw. des stehenden Gewassers in der Lagunenstadt an. Die Löschwasserversorgung ist durch die Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle E DIN in der Uecker für das Objekt zu sichern.

Erschließung und Beschilderung
Im § 4 Abs. 1 LBauO M-V ist geregelt, das Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Erfolgt die Erschließung aller Gebäude über private Verkehrsflächen, dann muss diese öffentlich rechtlich gesichert werden. Weiterhin ist in § 5 LBauO M-V geregelt, wie Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken zu schaffen sind.
Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen. Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Beginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.
Bei der Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Beleuchtungsanlagen
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt irren, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen

Telekommunikationsanlagen
Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH frühestmöglich folgende Angaben:
1.einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei
2.die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus
3.Wird ein weiterer Anbieter für Telekommunikationsdienste den B-Plan erschließen?
4.Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.
5.Geplanter Ausführungszeitraum
6.Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet
Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt und wenn ja, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau erfolgen wird, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzerrechnung getroffen werden. Aus diesem Grund werden die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn benötigt. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes seele die Telekom mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträgervorhabenträger hat sicherzustellen; dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird.

mögliche Kampfmittelbelastung
Auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn wird hingewiesen; Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LFBK M-V zu erhalten.
Nach den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes liegen für das genannte Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass trotz der hier für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereiche Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß §5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Entdeckung jüdischer Friedhöfe
Sollten während der Bauarbeiten Entdeckungen gemacht werden, die darauf hinweisen, dass sich an dem bearbeiteten Ort ein jüdischer Friedhof oder Teile davon befunden haben könnte, ist der Landesverband der jüdischen Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern umgehend zu informieren, damit entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Leitungen der E.DIS Netz GmbH
Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umlegung von Leitungen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag gebeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage kann dem Antragsteller ein Angebot für die Umlegung unserer Anlagen unterbreitet werden. Zu konkreten Vorhaben ist die E.DIS Netz GmbH mindestens 14 Tage vor Baubeginn zu informieren. Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden. Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes wird daher vorrangig auf bereits erweitert und gegebenenfalls verstärkt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Raumum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundstücksch Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Bei der weiteren Planungen sind die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte zu berücksichtigen und zu sichern. Nachfolgend werden allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:
1.Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH
2.Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH und Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH
3.Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH
Ansprechpartner für Strom- und Gasversorgungsanlagen ist: Heri Karberg Telefon 03976 / 2807-3512

Hinweise

Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Kleines Haff" (Gewässer 1 Ordnung). Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" beträgt für diesen Küstenbereich das Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN. Der RHW entspricht in etwa einem HW20o (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 20 Jahren) Bemessungshochwasserstand (BHW) 2,10 m NHN. Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg von 50 cm für die nächsten 100 Jahre. Gem. § 83 LWaG ist der Schutz der Küsten z. B. durch Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen eine öffentliche Aufgabe. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten und begründet keinen Rechtsanspruch Dritter. Für den Bereich des Plangebietes sind Küsten- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen weder vorhanden noch geplant. Entsprechend der topografischen Karte (GALA MV) wird das Plangebiet Höhen unter 2,00 m NHN auf und ist somit hochwassergefährdet. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Das von Überflutung gefährdete Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wurde entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan die Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist die untere Wasserbehörde des StALU Vorpommern. Deren Stellungnahme ist anzuhören.

Entwässerung
Das Einwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA – M 153, ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorzulegen. Falls eine Grundwasserableitung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Anwendung, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Ch. Schaller, 2 038 34 / 8760 3263). Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer 1 Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 49 WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG gesagt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann dann erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10⁻⁶ bis 1*10⁻⁶ m/s liegen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch ein Bodengutachten zu erbringen.
Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer 1. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.
Für eine Grundwasserableitung während der Bauzeit bedarf Überschreitung einer Jahresmenge von 100.000 m³ ist eine Prüfung der UVP-Pflicht durchzuführen. Wenn die Grundwasser-Entnahme eine Jahresmenge von 100.000 m³ unterschreitet, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) gemäß § 7 Abs.1, Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles angesehen ist (hier: Nr. 13.3.2 der Anlage 1 UVPG), ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 7 bis 14 UVPG zu berücksichtigen wären.

weitere Hinweise der Fachbehörden Gewässer- und Grundwasserschutz
Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als Gewässerunterhaltungspflichtiger ist zu beteiligen.
Am Vorhabenstandort befindet sich ein Oberflächengewässer 1.Ordnung. Nach § 38 (3) WHG ist im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.
Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste" ist zu informieren.
Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.
Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.

Abfallentsorgung
Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).
Sollen während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.
Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.Für die Abfallentsorgung des Resorthotel am Strand ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Dabei ist die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu berücksichtigen.
Bei der weiteren Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der DGUV Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen", zu beachten und umzusetzen.

Bodenschutz
Während der Bauarbeiten auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
Die Zeitestzung und Einstufung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im „Ueckermünder Stadtreporter" 07/20 vom 24.07.2020 ortsüblich und im Internet unter www.ueckermuende.de bekannt gemacht worden.

Versickerung
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach § 49 (2) WHG nicht erlaubnisfrei. Die Versickerung ist nach § 49 (1