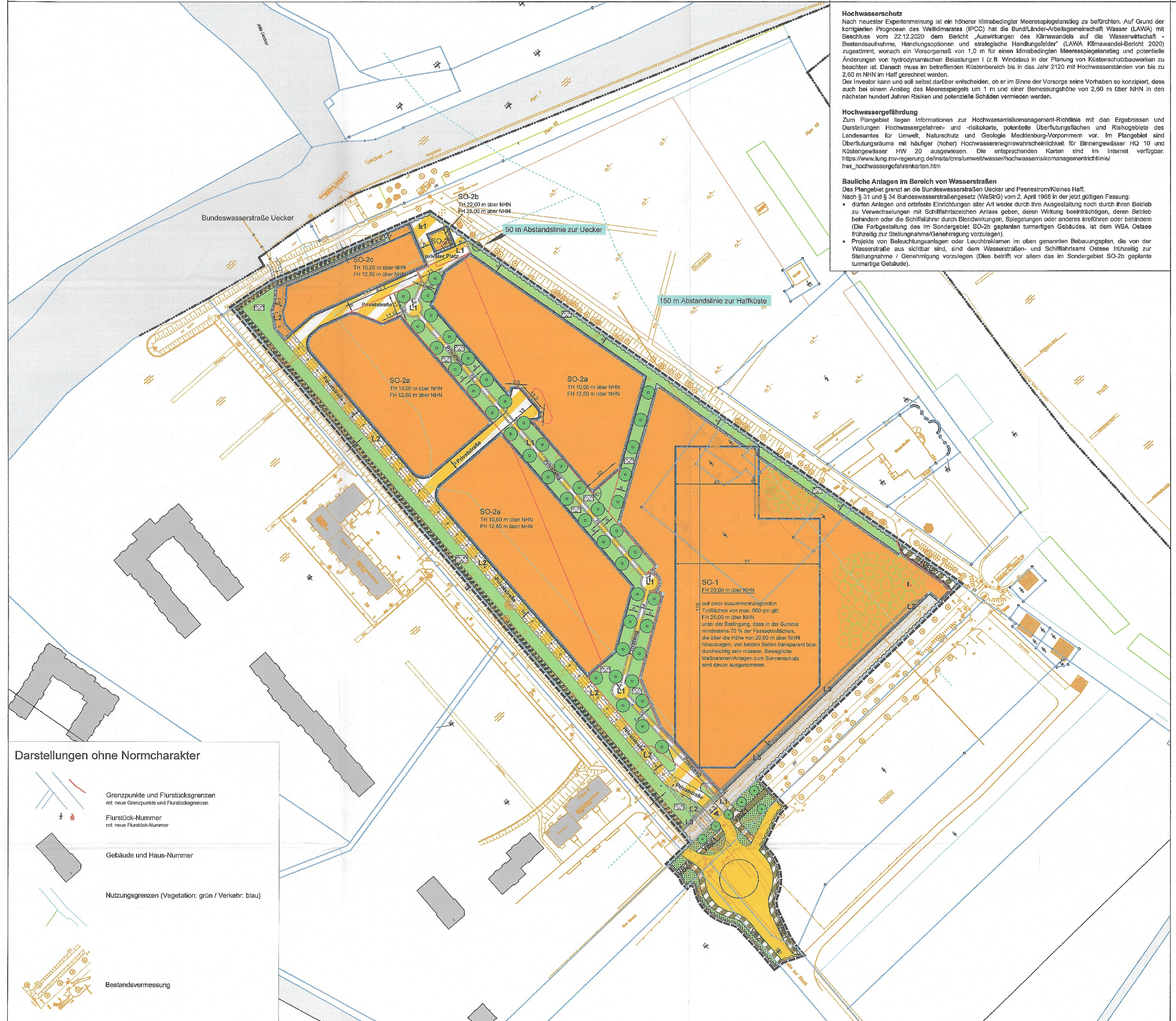
Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Seebad Ueckermünde vom 28.09.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des 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 - 1. Änderung

Planzeichnung (Teil A)

Quelle/Datengrundlage: digitales Kataster vom 07.01.2021



Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
  ist/ neue Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen
- Flurstück-Nummer
  ist/ 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)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung der zeichnerischen Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung (zur Information)

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

- Flächen, bei denen Bebauung besonderer 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

ergänzende Hinweise aus der Offenlage zu 1. Änderung

Hochwasserschutz
Nach neuester Expertenmeinung ist eine höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu berücksichtigen. Auf Grund der korrigierten Prognosen der „Weltkommission (WMO) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder" (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen Mindestzuschlag Meeresspiegelanstieg und potentiale Änderungen von hydrodynamischen Belastungen I (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Gemäß Bundesamt für Seeschiffahrt und Hydrologie (BSH) ist das Jahr 2120 mit Hochwasserstanden von bis zu 2,60 m NHN im Haff gerechnet werden.
Der Investor kann und soll selbst darüber entscheiden, ob er im Sinne der Vorsorge seine Vorhaben so konzipiert, dass auch bei einem Anstieg des Meeresspiegels um 1 m und einer Bemessungshöhe von 2,60 m über NHN in den nächsten hundert Jahren Risiken und potenzielle Schäden vermieden werden.

Hochwassergefährdung
Zum Plangebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, gewässer- und Sturzflutrisikokarten und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. Im Plangebiet sind Überflutungsflächen mit häufiger (hoher) Hochwasserregierwahrscheinlichkeit für Binnengewässer HQ 10 und Küstengewässer HW 20 ausgewiesen. Die entsprechenden Kartenl sind im Internet verfügbar: https://www.lung.mv-regierung.de/insta/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/hochwassergefahrenkarten.htm

Bauliche Anlagen im Bereich von Wasserstraßen
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraßen Uecker und Peenestrom/Kleines Haff.
Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung:
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen außer Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, dieser Wirkung beeinträchtigen, oder deshalb behelfen oder die Schifffahrter durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder Lichtzeichen irre machen (Die Fertigstellung des im Sondergebiet SO-2b gelegenen turmartigen Gebäudes, ist dem WSA Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung/Verwertung vorzulegen).
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, und dieser Wasserstraßen- und Schifffahrtsanlagen sind frühzeitige Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen (Dies betrifft vor allem das im Sondergebiet SO-2b gelegene turmartige Gebäude).

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 tatsächlichen Hellebereich Geschossfläche

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2
Für die Baufläche 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 Dauerwohnen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung SO-2c und SO-2e (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:
1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächenzahl sind zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt.
1.2.1.1 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 Grundflächen in den Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zulässig ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Versickerung der Niederschlagswasser 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 Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 46 WHG besteht 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 daher versickert durchgeführt oder eine ausreichende Sickerstrecke von nind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der erforderliche Versickerungsbereich im Mittelwert von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen. Zum Nachweis der Versickerfähigkeit des Vorhabens mit den Unterlagen gemäß der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) sind dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vor Beginn des Bauvorhabens die Detailunterlagen/Erschließungsplanungen zur Prüfung vorzulegen.

Freihaltung und Pflege des Grabens
Vom Vorhaben wird das Graben-Gewässer 2 Ordnung, das sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste" Ueckermünde befindet, berührt. Dabei handelt es sich um den offenen Grabenabschnitt des Grabens 14.01.01. Der Graben wird einmal jährlich unterhalten. Die Unterhaltungsarbeiten 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 Schopfwerk Polder 8 (Neuendorf) trachtet. Daher ist, um auch weiterhin die Unterhaltung des Grabens und somit den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in dem Bereich zu sichern, eine Unterhaltungstrasse (L3) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist so bemessen, sodass die Unterhaltung weiterhin maschinell und effektiv durchgeführt werden kann. Zum Einsatz kommt z.B. ein Kettenbagger mit Mähkorb sowie ein Schlegler mit einem Mulchmäher.

Denkmalschutz
Bauderkmalschutz
Die Belange des Bauderkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Stranddhalle sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Das mit Sitz Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Bauaufgaben/Denkmalschutz, Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist bei der Baugenehmigung zu beteiligen.
Bodendenkmalschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Bereich der o.g. Planung Funde nicht zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellerverwärmungen, Abtrüche usw.) Bohlende wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschiedene Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fußböden und Estrichfarbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfosteneichen, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Metallen, Knochenfunden, Steinsetzungen, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletresten, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kamme, Fibeln, Schlüssel, Beilaxt) 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 und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem 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 gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei der Erdarbeiten Scherben, Siedlungsabfällen oder Teile von Skeletten entdeckt, ist wenn anzunehmen ist, dass sie der 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 zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem 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.

Brandschutz
Die Leitungen und die Feuerhydrant 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 Haffgewässers Uecker bzw. des stehenden Gewässers in der Laguneniestadt an. Die Löschwasserversorgung ist durch die Errichtung einer jederzeit zugänglichen und frostfreien Saugstelle lt. DIN in der Uecker für das Objekt zu sichern.

Erschließung und Beschilderung
Ins § 4 Abs. 1 LBauO M-V ist geregelt, das Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Entgegen der Bauordnung alle Gebäude über eine öffentliche Verkehrsfläche, 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 Anfahrung 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 Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.
Bei der Planung und Ausführung der Zufahrtsstraße sind die Forderungen der Benutzungsoberaschaft 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 stören, zur Verwechselung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar 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 Wohneinheiten (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.Ortsplanter Ausführungszeitraum
6.Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet
Eine Entschleunigung, 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 Nutzerwechselung 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 erfolgt Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH an to rich sie mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger 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 Baulekiss einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbeseitigungsaufwand) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK 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 auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen 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/ bearbeitetem 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 ohnlast 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 kreisfrei gesicherte Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Dabei ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit nicht davon auszugehen, dass auch vorhandene Oberarzte in Freileitungsbauweise gemäßt verlegt werden. Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt ausserhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Siedlungen Kabel verlegt werden. Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neu errichtet werden. Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt zudem vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsträgern geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Bei den 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: Kent Karlberg Telefon 03976 / 2807-3012

Hinweise

Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im Hinblickes des Küstengewässers „Kleines Haff" (Gewässer 1. Ordnung). Entsprechend der Richtlinie 2007/60 / Hochwasserrisikomanagement und Risikomanagement beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN. Der RHW entspricht in etwa einem HW20or 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 Deiche 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 topographischen Karte (GMA MV) weist das Plangebiet Höhen unter 2,00 m NHN auf und ist somit hochwassergefährdet. Nach § 3 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 angemessen zu berücksichtigen. 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 § 78c Abs. 2 WHG in Bezug auf die Bebauung der Fläche, bei einer Planung unter besonderen 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 anzuforoern.

Entwässerung
Das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA – M 153, ist der unteren Wasserbehörde vorzeitig 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 Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (Anspruchsnehmer: Herr Ch. Schaller, Z 028 34 / 6760 3203). Bei Einleitungen des in der Grundwasserableitung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser) ist zusätzlich ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern einzureichen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Versickerung der Niederschlagswasser 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 Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach § 46 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 daher versickert durchgeführt oder eine ausreichende Sickerstrecke von nind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der erforderliche Versickerungsbereich im Mittelwert von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Einleitgenehmigungen in das Grundwasser, Gewässer I. und II. Ordnung sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen. Zum Nachweis der Versickerfähigkeit des Vorhabens mit den Unterlagen gemäß der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) sind dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vor Beginn des Bauvorhabens die Detailunterlagen/Erschließungsplanungen zur Prüfung vorzulegen.

Freihaltung und Pflege des Grabens
Vom Vorhaben wird das Graben-Gewässer 2. Ordnung, das sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste" Ueckermünde befindet, berührt. Dabei handelt es sich um den offenen Grabenabschnitt des Grabens 14.01.01. Der Graben wird einmal jährlich unterhalten. Die Unterhaltungsarbeiten 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 Schopfwerk Polder 8 (Neuendorf) trachtet. Daher ist, um auch weiterhin die Unterhaltung des Grabens und somit den schadlosen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers in dem Bereich zu sichern, eine Unterhaltungstrasse (L3) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese ist so bemessen, sodass die Unterhaltung weiterhin maschinell und effektiv durchgeführt werden kann. Zum Einsatz kommt z.B. ein Kettenbagger mit Mähkorb sowie ein Schlegler mit einem Mulchmäher.

Denkmalschutz
Bauderkmalschutz
Die Belange des Bauderkmalschutzes insbesondere im Hinblick auf die Stranddhalle sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Das mit Sitz Bau, Natur- und Denkmalschutz, SG Bauaufgaben/Denkmalschutz, Denkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist bei der Baugenehmigung zu beteiligen.
Bodendenkmalschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind im Bereich der o.g. Planung Funde nicht zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellerverwärmungen, Abtrüche usw.) Bohlende wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschiedene Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fußböden und Estrichfarbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfosteneichen, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Metallen, Knochenfunden, Steinsetzungen, Holzkonstruktionen, Knochen, Skeletresten, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kamme, Fibeln, Schlüssel, Beilaxt) 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 und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem 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 gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei der Erdarbeiten Scherben, Siedlungsabfällen oder Teile von Skeletten entdeckt, wenn dieses anzunehmen ist, dass sie der 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 zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlic