

# SATZUNG DES SEEBADES STADT UECKERMÜNDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B-30 "HOTELANLAGE HAFFHUS"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>MI</b>	Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2	§ 6 BauNVO
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>FFH</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>OK</b>	Gebäudeoberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>		
<b>O</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
<b>a</b>	abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2	§ 23 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Privatstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>5. Grünflächen</b>		
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Badeplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>6. Wasserflächen</b>		
		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

### 8. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Zweckbestimmung: Stellplätze <b>St</b>
	Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Mindestmaß	§ 9 Abs. 3 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Grünflächen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO	
<b>II. Kennzeichnungen</b>			
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
<b>III. Nachrichtliche Übernahmen</b> § 9 Abs. 6 BauGB			
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des internationalen Naturschutzrechts	Schutzgebiete: FFH-Gebiet <b>FFH</b>	SPA-Gebiet <b>SPA</b>
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des nationalen Naturschutzrechts	Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiet <b>L</b>	
	gesetzlich geschützter Baum	§ 18 NatSchAG M-V	
	150 m Uferschutzstreifen des Stettiner Haffs		
<b>IV. Hinweise</b>			
	unterirdische Wasserleitung		
	unterirdische Abwasserleitung		
	unterirdische Gas-Hochdruckleitung		
	unterirdische Strom-Niederspannungsleitung		
	unterirdische Telekommunikationslinie		

## TEXT (TEIL B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Tourismus § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Freizeit und Tourismus dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels mit zugehörigen Service- und Freizeiteinrichtungen und öffentlicher Gastronomie. Die Beherbergungskapazität ist auf 170 Bettenplätze begrenzt.

Zulässig sind:

- Hotels,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Wohnung für Betriebsleiter sowie 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.

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

#### 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise a

Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 60 m betragen.

#### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Die 900 m<sup>2</sup> große Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Pufferzone zum Haffufer zu entwickeln. Es ist eine extensive gepflegte niedrige Vegetation zu entwickeln. Hierfür ist das aufwachsende Grünland nur einmal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entsorgen.

3.2 Vier fallende geschützte Einzelbäume sind durch Neupflanzung heimischer Bäume entsprechend Baumschutzkompensationsmaßen in der Qualität Hochstamm: 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu ersetzen. Die 4 Standorte wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Als Art wird Quercus robur (Stieleiche) empfohlen.

3.3 CEF-Maßnahmen

3.3.1 Der Verlust von potentiellen Zwischen-, Sommer- und Paarungsquartieren von Fledermäusen ist an einem Baum oder Gebäude in der Nähe der vom Abriss betroffenen Bungalows durch Anbringung von 2 Stück Fledermaus-Fassadenflachkasten z. B. Typ 128 der Firma Strobel oder gleichwertig

2 Stück Fledermaus-Sommerquartier z. B. Typ 2FHT der Firma Schwegler oder gleichwertig

4 Stück Fledermaus-Wandschale z. B. Typ 2FE der Firma Schwegler oder gleichwertig zu ersetzen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt vor Beginn der Fall- und Abrissmaßnahmen, vor der kommenden Sommerquartierszeit und ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

3.3.2 Der Verlust von potentiellen Bruthabitat für Gebäudebrüter durch Beseitigung der Bungalows ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 4 Nistkästen 32er Flugloch mit ungehobelten Brettern, leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Erzeugnis z. B. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH ([www.gww-pasewalk.de](http://www.gww-pasewalk.de)) zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

3.3.3 Der Verlust von potentiellen Bruthabitat für Haussperlinge durch Beseitigung der Bungalows ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes durch Lieferung und Anbringung von 6 Sperlingshäusern mit ungehobelten Brettern, leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Erzeugnis z. B. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH ([www.gww-pasewalk.de](http://www.gww-pasewalk.de)) zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

## II. Gestaltungsfestsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

#### 1. Örtliche Bauvorschriften für das Mischgebiet

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig, soweit sie gestalterische in der Straßenraum wirken (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

1.2 Vorgartenflächen sind so anzulegen und zu begrünen, dass befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) insgesamt 20 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

#### 2. Örtliche Bauvorschriften für das Sondergebiet

Dachmaterial der Hauptgebäude

Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 35° sind mit Reet einzudecken.

## III. Hinweise

#### 1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 2) Artenschutz

1. Zum Schutz der Brutvogelfauna und der Fledermäuse sind Abrissarbeiten, Baufreimachungen sowie die Füllungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

2. Fledermauslebensräume der Bungalows sind während des Abrisses der Dächer und der Drempel im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfassen. Werden Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Kontrollen und die ökologische Begleitung der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

3. Die Gebäude mit Lebensraumpotential außer die Bungalows sind von Anfang September bis Ende Juli von Umbau oder Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Über die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### 3) Hochwasser- und Überflutungsschutz

1. Bei einem Neubau sowie einem Umbau- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen durch den Bauherrn ist mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein angepasster Hochwasser- bzw. Überflutungsschutz bis 2,10 m NHN (entspricht BHW) sicherzustellen.

2. Für Neubauten sowie Um- und Ersatzbau bestehender baulicher Anlagen ist die Standsicherheit gegenüber 2,10 m NHN (entspricht BHW) sowie etwaigen Seegangbelastungen zu gewährleisten.

3. Bei der Errichtung elektronischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.

#### 4) Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser

Das unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.

#### 5) Kompensation nach Stellplatzsatzung der Stadt Ueckermünde

Entsprechend der Stellplatzsatzung sind pro 4 Stück anzulegende Stellplätze ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen auf einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> parkplatznah zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### V. Darstellung ohne Normcharakter

17/1/3

Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

vorhandene Hauptgebäude (Kataster)

vorhandene Nebengebäude (Kataster)

Gebäudeabbruch geplant

vorhandene Böschung mit Höhenpunkten

Satzung des Seebades Stadt Ueckermünde über den Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ für das Gebiet südlich des Stettiner Haffs und nördlich der Landesstraße L 31 in Ueckermünde (Gemarkung Bellin Flur 1 Flurstücke 130/1, 17/1/2, 17/1/3 und 17/1/1)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

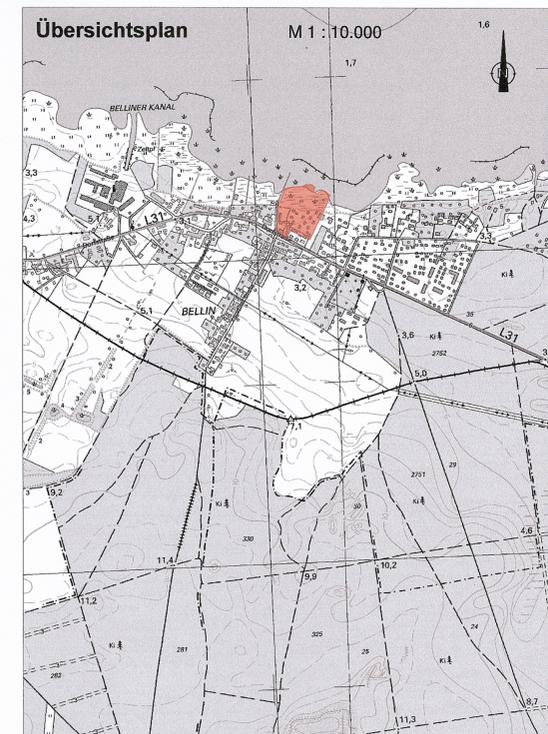
## Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 15.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ gefasst. Der Beschluss wurde im Ueckermünder Stadtreporter Nr. 01/12 vom 24.01.2012 bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 29.04.2015 bis zum 20.05.2015 während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Zusätzlich wurde am 05.05.2015 auf einer Informationsveranstaltung die Planung erörtert.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.04.2015. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 17.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ die Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Stadtverwaltung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Montag / Mittwoch / Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr Freitag 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Ueckermünder Stadtreporter Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. B-30 „Hotelanlage Haffhus“ wurde am ..... von der Stadtvertretung des Seebades Ueckermünde beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Ueckermünde, den .....

Siegel .....

Bürgermeister .....



Bebauungsplan Nr. B-30 "Hotelanlage Haffhus" des Seebades Stadt Ueckermünde

Entwurf Stand: September 2015

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 22.07.2011 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 11.06.2013.

