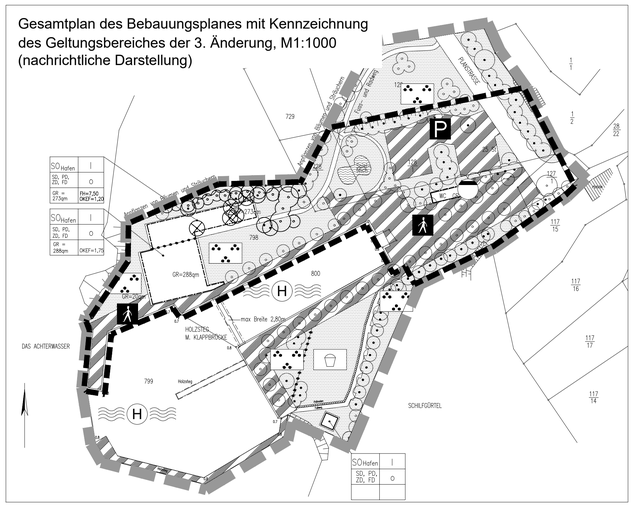
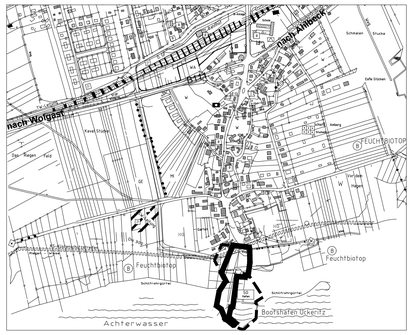
Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Seebad Ückeritz "Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens"

Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung, M1:1000 (nachrichtliche Darstellung)

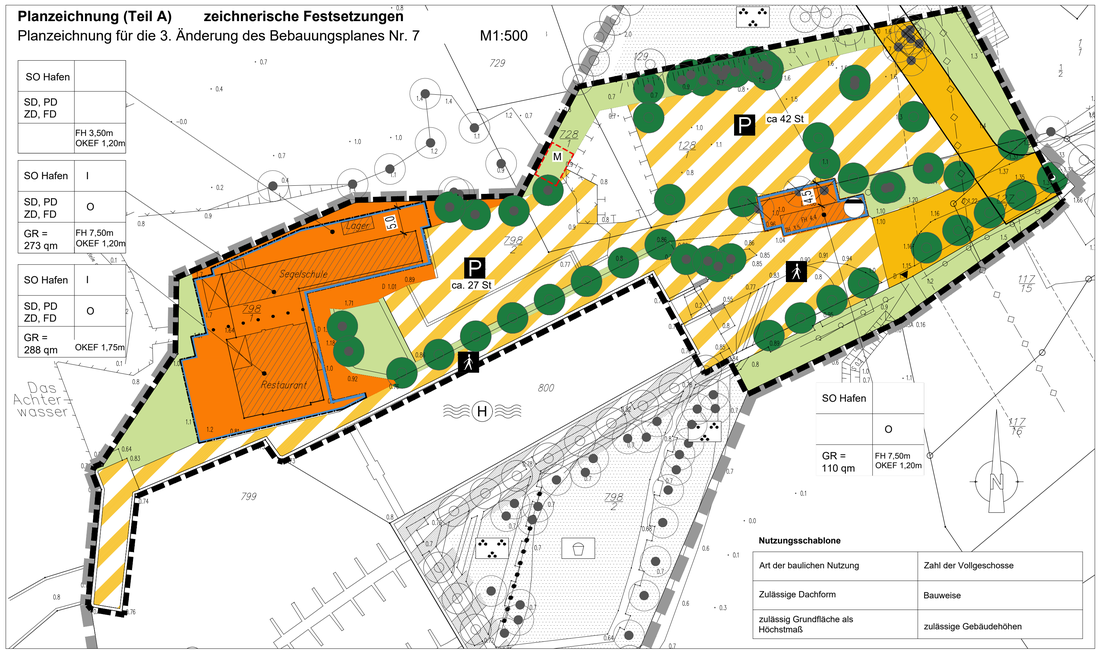




Übersichtsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz - maßstabslos (nachrichtliche Darstellung)

Planzeichnung (Teil A) zeichnerische Festsetzungen

Planzeichnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 M1:500



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Dachform	Bauweise
zulässig Grundfläche als Höchstmaß	zulässige Gebäudehöhen

Planzeichenerklärung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Hafen — sonstiges Sondergebiet Hafen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR — zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²
FH — Firsthöhe als Höchstmaß in m (bezogen auf Oberkante Fertigfußboden)
OK EF=1,75 — Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindestmaß in m über HN

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze
SD, PD ZD, FD — nur Satteldach oder Pultdach oder Zeltdach oder Flachdach zulässig

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerzone
P — Parkplatz
Einfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Abwasser

6. Hauptversorgungsleitungen

Gashauptleitung mit Abstandsflächen

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

8. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

H — Wasserfläche mit Hafen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Erhalten von Bäume und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
Fällung von Bäumen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
M — Flächen für Nebenanlagen (Müllsammelhaus)
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
798 — bestehende Flurstücksgrenzen und Nummern
0.6 — Höhen über HN
Gebäudebestand

Text (Teil B) Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 Abs.2 BauNVO)

In dem als sonstigem Sondergebiet Hafen festgesetztem Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen.

Dazu gehören:
1. Die Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie sanitäre Einrichtungen
2. Einrichtungen für die Verwaltung des Hafens,
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,
4. gastronomische Einrichtungen sowie Läden für die Versorgung des Gebietes.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Betriebswohnung. Die Betriebswohnung ist nur im Obergeschoss zulässig.

In dem Baufeld mit der GR= 288 m² sind insgesamt bis zu 4 Ferienwohnungen im Dachgeschoss möglich. In dem Baufeld mit der GR = 273 m² sind im Obergeschoss insgesamt bis zu 6 Gästezimmer zugelassen.

In dem Baufeld mit der GR = 170 m² und in dem Baufeld mit der GR = 110 m² ist eine Nutzung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ausgeschlossen.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 Abs.4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch Terrassen, eingeschlossen überdachte Terrassen, mit den erforderlichen Zugängen überschritten werden wie folgt:

im Baufeld mit der GR = 273 m² bis auf 320 m²
im Baufeld mit der GR = 288 m² bis auf 480 m².

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Nrn. 1. und 2. BauNVO bleibt davon unberührt. Das heißt, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

Nr. 3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü.HN zwingend zu beachten.

Unterkellerungen und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

Nr. 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9Abs.1 Nrn.20, 25 BauGB)

Nr. 4.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und Pflanzliste

Pro 100 m² vollversiegelter Fläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum und 20 m² Strauchfläche zu pflanzen. Ein großkroniger Laubbaum darf durch zwei kleinkronige ersetzt werden.

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm mit Baumverankerung und Ballen.

Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt mindestens 2x verpflanzt als barwurzelige Qualität.

Für die Pflanzdichte von Sträuchern gilt: 1 pro m²

Bei Überschreitung der GRZ sind pro 200m² Grundstücksfläche zusätzlich ein kleinkroniger Baum und 20m² Sträucher zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume: Acer platanoides - Spitzahorn, mind. 3xv. 18-20 cm StU
Tilia cordata - Winterlinde, mind. 3xv. 18-20 cm StU

Sträucher: Salix caprea - Salweide
Salix repens argentea - Silberkriechweide
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen,
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn

Nr. 4.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Entstehende Lücken sind mit standortgerechten Gehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm bzw. Heister 100/150 cm nachzupflanzen.

Nr. 4.3 Erhaltungsgebot (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die nach §9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 festgesetzten Pflanzungen sind zu erhalten. Abgängige Bäume, die nach §9 Abs.1 Nr.25 festgesetzt sind, sind durch gleichartige entsprechend textl. Festsetzung Nr. 2.1 zu ersetzen.

Nr. 4.4 Oberflächenentwässerung auf Verkehrsflächen und Grundstücken (§1 Abs.5 Nr.7 in Verb. m. §9 Abs.1 Nrn.16, 20 BauGB)

Alle anfallenden Niederschlagsmengen sind im Geltungsbereich des B-Planes zu versickern.
Die Oberflächenversiegelung von Flächen ist soweit wie möglich zu minimieren (Einsatz von Extensiv-Gründächern, sickerfähigen Pflasterbelägen, Schotterrasen).

Nr. 4.5 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

Baumfällungen (Fledermäuse) (VM1)

Die geplanten Baumfällungen sind während der Überwinterungszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum Anfang November bis Ende März, durchzuführen. Alternativ (gilt für den Zeitraum Anfang April bis Ende Oktober) sind zu fällende Bäume von einem Fledermausexperten auf Fledermausansiedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können.

Baufeldfreimachung und Baumfällungen (Brutvögel) (VM2)

Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumfällungen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. August und 28. Februar. Alternativ (gilt für den Zeitraum 1. März bis 30. Juli) sind die zu fällenden Bäume von einem Vogelexperten auf Brutansiedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können.

Um eine Tötung von flugunfähigen Nestlingen bzw. um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison durchzuführen, d. h. im Zeitraum zwischen 15.09. und 28.02.

Aufhängen von Fledermauskästen (CEF 1)

Um nach den Baumfällungen ein kontinuierliches Angebot an Tagesquartieren gewährleisten zu können, sind am verbleibenden Altbaumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtzeitig vor der Rückkehr der Fledermäuse aus den Winterquartieren Ende März) drei Ersatzquartiere (z. B. ein Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler) zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

II Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.1 Nr.4 in Verb. m. §86 LBauO M-V)

Nr. 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer oder Pultdächer oder Flachdächer oder Zeltdächer zulässig. Mansarddächer sind ausgeschlossen.

Nr. 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Nr. 2 Fassade
Nr. 2.1 Zusätzliche Bauteile

Balkone, Windfänge, Erker und andere an die Fassade dauerhaft angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Eine Ausnahme bilden Vordächer, wenn sie sich in Material und Farbgebung der Fassade unterordnen, sowie Außentreppen mit Überdachung.

Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Blumenkästen sind hinsichtlich Form, Farbe und Material auf die Fassade abzustimmen.

Korb- und Tonnenmarkisen sind unzulässig.

Nr. 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder zusammengefasst zu einer gemeinsamen Werbeanlage in öffentlichen Flächen zulässig.
Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Traufe zu begrenzen.
Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Nr. 4 Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn.1 bis 3 zuwiderhandelt.
Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste,Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetztes des Landes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVOBl. Nr. 1 1998, S. 12 ff., zul. geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722,1731), in Verbindung mit § 86 LBauO MV in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlasse

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.01.2013 und Änderungsbeschluss vom 15.12.2015 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2016 durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter http://www.amtusedom-sued.de und im Usedomer Amtsblatt vom 20. Januar 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den ....
(Der Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung hat am 31.05.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gebilligt und seine Auslegung beschlossen.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
Der Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 06.06.2016 Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt vom 15. Juni 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags, dienstags und mittwochs 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und
donnerstags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
Der Bürgermeister

3. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

....
Ort, Datum (öfftl. best. Vermessungsingenieur)

4. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
(Der Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
(Der Bürgermeister)

6. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
(Der Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Seebad Ückeritz, den .....
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Seebad Ückeritz
Amt Usedom Süd

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ückeritz "Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens"

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
08.02.2016	1:500	97 / 72.4	\170904 B-Plan 7 3.Änderung.dwg

G E M E I N D E S E E B A D Ü C K E R I T Z

AMT INSEL USEDOM SÜD

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“

Begründung

mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

September 2017

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“
der Gemeinde Seebad Ückeritz

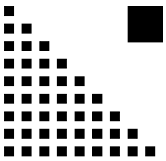
Gemeinde Seebad Ückeritz
Der Bürgermeister

Bäderstraße 5 17459 Ückeritz

c/o Amt Usedom Süd

Markt 7 17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
WEB: www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:

UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49
E-Mail: kw@umweltplan.de
WEB: http://www.umweltplan.de

14. September 2017

Inhalt

1.	Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
2.	Geltungsbereich und Bestandssituation	Seite 4
3.	Rechtliche Grundlagen	Seite 7
4.	Aufstellungsverfahren	Seite 8
5.	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 10
6.	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	Seite 10
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
6.2.	Verkehrsflächen	Seite 14
6.3.	Öffentliche Grünflächen	Seite 16
6.4.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 16
7.	Mediale Erschließung	Seite 17
8.	Löschwasser	Seite 17
9.	Hochwasserschutz	Seite 18
10.	Lärmschutz	Seite 19
11.	Artenschutz	Seite 19
10.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	Seite 20
11.	Eingriff in Natur und Landschaft	Seite 21

Anhang Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Sportboothafen am Achterwasser stellt einen besonderen Anziehungspunkt in der Gemeinde Ückeritz dar. Er entstand in der 1950er Jahren als Anglerhafen des örtlichen Angelvereins, durch den bald auch eine öffentlicher Vereinsgaststätte an der Stelle des heutigen Cafe Knatter eröffnet wurde. Die Lage am Wasser, die Hafenatmosphäre und die gastronomischen Angebote ziehen ganzjährig sehr viele Gäste an. Für die Instandsetzung des Hafens und die Herstellung des Parkplatzes hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren viel Geld investiert. Der kleine Hafen bietet heute Platz für ca. 50 Boote, ist wegen der Wassertiefe von ca. 1,0 m allerdings nur für Boote mit geringem Tiefgang geeignet.

Die Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten des Umfeldes sind trotz der mehrfachen Änderungen des Bebauungsplanes nicht zufriedenstellend und der exponierten Lage des Gebietes nicht angemessen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“ der Gemeinde Seebad Ückeritz mit der 1. und 2. Änderung ist rechtskräftig. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun folgende Ziele erreicht werden:

1. planungsrechtliche Sicherung für die bereits angebauten Terrassen am Cafe Knatter
2. planungsrechtliche Sicherung des Parkplatzes vor dem „Cafe Knatter“, der bislang im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist,
3. Ausweisung von Nebenflächen für die Mülllagerung,
4. Ausweisung eines Segellagers als Anbau an die Segelschule
5. Neuordnung der Flächen für den öffentlichen Parkplatz und Festplatz,
6. Erweiterung des öffentliches Sanitärgebäude mit Räumen für die gemeindliche Nutzung,
7. Neugestaltung Kaikante als Fußgängerbereich.

Für den Bau des Restaurants (Cafe Knatter) mit Pension und Ferienwohnungen und die dazugehörige Segelschule wurde der Bebauungsplan Nr. 7 mit der 1. und 2. Änderung aufgestellt. Die darin festgesetzten überbaubaren Flächen wurden vollständig ausgenutzt. Im Zusammenhang mit dem Anbau einer Aussenterrasse am Restaurant und an der Segelschule wurden die festgesetzten Baugrenzen sowie die zulässigen Grundflächen teilweise überschritten. Diese Überschreitung um 92 m² bzw. 47 m² soll planungsrechtlich zugelassen werden.

An der Nordseite der Segelschule werden zur Zeit Segel und Zubehör provisorisch im Freien gelagert. Hier ist als Ersatz ein Anbau geplant (107 m²).

Der Parkplatz hinter Sanitärgebäude (ca. 25 Stellplätze) mit der Zufahrt von der Hauptstraße aus wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes genutzt. Auch die Fläche hinter dem Restaurant, die in den vorhergehenden Bebauungsplanfassungen als Grünfläche ausgewiesen ist, wird seit ca. 12 Jahren als Parkplatz genutzt (ca. 27 StPl.). Weil öffentliche Stellplätze für den Hafenbereich notwendig sind und die Anbindung an die Hauptstraße problemlos funktioniert, soll Nutzung als Parkplatz festgeschrieben sowie die Fläche um weitere ca. 17 Stellplätze erweitert werden.

Die Gemeinde trägt diese Erweiterungsabsichten mit, da es sich hier um eine bedeutsame touristische Attraktion der Gemeinde handelt und eine Entwicklung des Betriebes (im Rahmen der Standortmöglichkeiten) gefördert werden soll. Entscheidend für die Unterstützung des Vorhabens ist es auch , dass es sich bei der Nutzung und Kapazität, so wie sie jetzt mit der Planänderung rechtssicher festgesetzt werden soll, bereits um einen langjährigen Zustand handelt und bisher keinerlei störende Auswirkungen auf die Wohnumgebung festgestellt wurden. Kapazitätserhöhungen (Sitzplätze, Betten, Schulungsplätze) ergeben sich aus der Planänderung nicht.

An der Zufahrt zum Hafen liegt ein öffentliches Sanitärgebäude (Baufeld mit einer bisherigen GR von 64 m²), nutzbar u.a. für die Wassersportler. Dieses Gebäude soll um ca. 36 m² vergrößert werden und Funktions- und Wirtschaftsräume für die Gemeinde bzw. Kurverwaltung für den Hafenbereich aufnehmen.

Das Hafenbecken mit den Bootsliegeplätzen liegt nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Kapazitätserhöhungen bei den Bootliegeplätzen ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung nicht.

2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

127/1 (teilw.), 128/1, 728/1 (teilw.), 798/1, 798/2 (teilweise)

der Gemarkung Ückeritz, Flur 2. Die Flächengröße beträgt ca. 8.100 m².

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Bereich des Sondergebietes Hafen mit dem Restaurant und der Segelschule, das Sanitärgebäude, die Parkplätze mit den Zufahrten und Grünflächen.
Außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen das Hafenbecken mit ca 50 Liegeplätzen für Sportboote, ein Imbiss (Lütt Bootshütt) auf der gegenüberliegenden Hafenseite und ein Kinderspielplatz. An der westlichen Seite des Hafenbeckens können Boote über eine schmale Slipanlage zu Wasser gelassen werden. Bootsliegeplätze, Reparaturanlage, Lager oder sonstige Hafenanlage an Land gibt es nicht.

Durch diese verschiedenen Angebote wird der Hafenbereich ganzjährig von vielen Gästen aufgesucht. Besonders vorteilhaft ist, dass der Bereich direkt in der Ortslage liegt und auch fußläufig leicht erreichbar ist.

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße verkehrsmäßig erschlossen. Alle Versorgungsmedien (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom) sind vorhanden.
Wie aus dem Luftfoto (Abb. 1) ersichtlich ist, grenzt an der nordwestlichen Seite des Plangebietes ein Wohngrundstück an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Eiscafe.

Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von Wasserflächen, Schilfgürtel und Wiesenflächen. Eine Bebauung in diesem Uferrandstreifen ist ausgeschlossen.

Abb. 1 Luftfoto mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

3. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344).

4. Aufstellungsverfahren

Begründung für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
Die Art der Nutzung – Sondergebiet Hafen nach § 11 BauNVO (sonstiges Sondergebiet) – mit der Festsetzung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen, wird nicht geändert.
Das Planungskonzept wurde in den vorliegenden Satzungsfassungen sehr konkret beschrieben und im Wesentlichen umgesetzt. Mit 3. Änderung gibt es keine Änderung zu diesem Planungskonzept

Aus : ursprüngliche rechtskräftige Fassung 2001:

> Die Baugebiete sind als Sondergebiet Hafen festgesetzt. In diesen Bereichen können die Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Sportboothafens untergebracht werden. Das sind neben den unmittelbaren technischen Hafenanlagen wie z. B. Slipanlage, Molen, Stege und Brücken auch gastronomische und Versorgungseinrichtungen für die Sportbootführer und Besucher des Hafenbereiches.
>
> Auf der nördlichen Hafenseite soll sich anstelle des provisorischen Zeltcafes eine kleine Ausflugsgastätte (ca. 60 Plätze, eingeschossig, eventuell mit Dachausbau) mit einer offenen Terrasse befinden, von der man den Blick auf das Achterwasser genießen kann. Außerdem soll ein kleines Wasserportzentrum aufgebaut werden mit Segel- und Surfschule, Verleih von Booten und Angelgeräten, um den Standort auch für Wasserportler attraktiv zu machen. Hierfür sind zwei bis drei Lagergebäude an der Grundstücksgrenze, ein Kiosk für den Bootsverleih sowie ein Schulungsraum, Sanitärräume und die Betriebswohnung im Gaststättengebäude vorgesehen.
>
> Das bestehende WC mit der eingebauten Abwasserpumpe wird weiter genutzt.

Aus: rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes 2002:

> Die Planungen für die Gebäude im Sondergebiet Hafen wurden konkretisiert. In dem nördlichen Baufeld (GR 273qm) sollen im Dachgeschoß insgesamt maximal 4 Ferienwohnungen möglich sein. Zusätzlich wurde eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu beschränken. Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung der Flächen bleiben unverändert.

Aus: rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes 2005:

> Die Planungen für die Gebäude im Sondergebiet Hafen wurden nach vorliegenden konkreten Planungen für die Segelschule überarbeitet. In dem Hauptgebäude (Cafè) befindet sich im Erdgeschoss die Gaststätte (ca. 85 Gastplätze) und die große Terrasse (ca. 70 Gastplätze) sowie der Küchenbereich. Für die Terrasse an der Westseite sowie für die behindertengerechten Zugänge an der Ostseite des Gebäudes wird die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Im Obergeschoß sollen insgesamt maximal 6 Gästezimmer mit je zwei Betten möglich sein, um mehrtägige Segelkurse inklusive Übernachtung anbieten zu können.

Im Erdgeschoß des Segellagers am nördlichen Grundstücksrand liegen der Schulungsraum, Umkleiden für Segler und Personal, Sauna Werkstatt, Lager und das Segelmagazin. Im Obergeschoss sind drei Appartements mit je 2-3 Schlafplätzen sowie die Betriebswohnung geplant.

Die durch die 3. Änderung vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung so konkret geregelt, dass sie der Hauptnutzung der vorhandenen Gebäude dienen können und sich dieser unterordnen.

1. Vergrößerung der ursprünglich festgesetzten Terrassenflächen für das Restaurant und die Segelschule um 92 m² bzw. 47 m²
2. Anbau eines Segellagers für die Segelschule als Ersatz für die jetzt offene Lagerung (107 m²).
3. Vergrößerung der Fläche des Sanitärgebäudes um 36 m² für Funktions- bzw. Wirtschaftsräume für den Hafenbetrieb.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“ wird ein Vorhaben, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (gem. Anl. 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung), nicht vorbereitet oder begründet.
Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein seit Jahrzehnten intensiv genutztes Gebiet für Wassersport und Gastronomie. Vorhandene Kapazitäten (Anzahl der Betten, Restaurantplätze, Schulungskapazitäten) werden nicht verändert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und durch Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bebauung und Gestaltung des Sportboothafens“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz am 15.12.2016 gefasst.

5. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz entwickelt. Hierin ist das Plangebiet als Sondergebiet Hafen mit dem angrenzenden Parkplatz und mit der geplanten Umgehungsstraße in Richtung Gewerbe-/Mischgebiet dargestellt.

6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das Plangebiet ist seit mindestens 30 Jahren vorgeprägt durch die Nutzung mit Sportboothafen, Restaurant, Segelschule und Ferienwohnungen sowie den anliegenden öffentlichen Stellplätzen und seitdem eine beliebter und für den Ückeritzer Tourismus sehr wichtiger Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste, einhergehend mit den entsprechenden Verkehrsmengen. Beschwerden wegen Verkehrsemissionen gab es nie. Die Planänderung reagiert auf eine langjährige Bestandssituation. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich durch die vorliegende Planänderung störende Emissionen für die Umgebung ergeben.

Die Errichtung der bestehenden Gebäude erfolgte nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Maß der Nutzung wurde dabei vollständig ausgenutzt. Der westliche Teil des Plangebietes wird überwiegend durch die Surf- und Segelschule mit Restaurant und Pension genutzt. Im östlichen Teil befinden sich ein gemeindeeigener Parkplatz sowie eine Rasenfläche, auf der z.B. das Hafenfest gefeiert wird.

Der Bereich Sportboothafen Achterwasser stellt eine wichtige touristische Attraktion der Gemeinde Ückeritz dar und wird demensprechend stark frequentiert.
Der Bedarf an PKW-Stellplätzen ist in diesem Ortsteil hoch. Zur Zeit gibt es öffentliche Parkplätze im westlichen Teil des Flurstückes 128/1 und landseitig hinter dem Restaurant. Der gesamte Bereich ist durchgängig öffentlich zugänglich. Verkehrskonflikte mit Fußgängern und Radfahrern entstehen gelegentlich durch den Parkplatzsuchverkehr, Anlieferverkehr oder Bootstransporte.
Die Gemeinde möchte für eine effiziente Nutzung die Parkplätze neu ordnen und in ein Gesamtkonzept einpassen, so dass Fussgänger/Radfahrer und Kraftfahrzeugverkehr strikt getrennt werden und der Hafenbereich für die Gäste noch attraktiver und sicherer wird. Der Bereich vor dem Hafen und entlang der Kaikante soll als Fußgängerbereich entwickelt

werden, die langfristig als Verlängerung eines baumbestandenen Fußweges entlang der Hauptstraße des Ortes gedacht ist.
Kraftfahrzeuge, auch Lieferverkehr für das Restaurant oder Bootstransporte, sollen zukünftig über die Parkplätze geleitet werden. (siehe hierzu auch Abschnitt 7. Erschließung).

Für Veranstaltungen am Hafen (z.B. das Hafenfest) wird bereits langjährig ein Teilbereich des Flurstückes 128/1 genutzt. Das soll weiterhin möglich sein. In der überwiegenden Zeit jedoch, wenn keine Veranstaltungen stattfinden, soll auch dieser Teilbereich als öffentlicher Parkplatz genutzt werden. (siehe hierzu auch Abschnitt 7. Erschließung).

Ein wichtiger Anlaufpunkt in dem Plangebiet ist das Restaurant Cafe Knatter mit angeschlossener Pension sowie Surf- und Segelschule. Die Gebäude wurden in städtebaulich und architektonisch hoher Qualität an den Standort angepasst. Das Restaurant und die Surf- und Segelschule sind bei Einheimischen und Gästen sehr beliebt. Um die Aufenthaltsqualität weiter zu verbessern, sollen vor dem Restaurant und vor der Segelschule Terrassen, zum Teil mit Überdachung, zulässig sein, von denen man einen beeindruckenden Blick auf das Achterwasser und die Wassersportler hat. Bei dem Terrassenanbau wurden die Baugrenze und die zulässige Grundfläche (GR) überschritten. Für die Sicherung der bestehenden Terrassen wird die Baugrenze entsprechend dem Bestand weiter herausgezogen und es wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassen.

Zu Restaurant und Pension gehört ein Müllsammelplatz in einer Größe von ca. 35 m². Dieser soll in der Nähe, aber sichtgeschützt untergebracht werden.

Die Geschossigkeit (eingeschossig) und Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude bleiben unverändert.

Für die Surf- und Segelschule mit Verleih gibt es eine sehr große Nachfrage. Die Kapazitäten des jetzigen Materiallagers haben sich als zu klein erwiesen und überwiegend erfolgt die Lagerung des wertvollen Materials im Freien. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite soll daher ein eingeschossiges Segellager angebaut werden, in dem ggf. weitere Funktionsräume untergebracht werden können. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, werden ausdrücklich ausgeschlossen.
Der Anbau wird mit einer Grundfläche von 170 m² festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 3,50 m über OK Erdgeschoss der bestehenden Segelschule festgesetzt.

Die Fläche landseitig hinter dem Restaurant ist als Parkplatz mit ca. 27 Stellplätzen ausgebaut und soll als solcher im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In diesem westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das WC/Sanitärgebäude für den Sportboothafen. An dieses Gebäude ist ein Anbau geplant, in dem Räume für gemeindliche Nutzungen, z.B. für die Hafenverwaltung, für Vereine oder Funktionsräume für Veranstaltungen untergebracht werden sollen. Veranstaltungen am Hafen (z.B. das Hafenfest) sollen weiterhin in diesem angrenzenden Teilbereich des Flurstückes 128/1 stattfinden.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 110 m² festgesetzt (vorher 64 m²).

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich der 3. Änderung leitet sich aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 7 und dessen 2. Änderung ab:

In dem nach § 11 Abs. 2 als sonstigem Sondergebiet Hafen festgesetztem Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen.

Dazu gehören:

1. Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie sanitäre Einrichtungen
2. Einrichtungen für die Verwaltung des Hafens,
3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke,
4. gastronomische Einrichtungen sowie Läden für die Versorgung des Gebietes.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Betriebswohnung. Diese ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nur im Obergeschoss zulässig.

In dem Baufeld mit der GR= 288 m² sind insgesamt bis zu 4 Ferienwohnungen im Dachgeschoss möglich. In dem Baufeld mit der GR = 273 m² sind im Obergeschoss insgesamt bis zu 6 Gästezimmer zugelassen.

Im dem Baufeld mit der GR = 170 m² und in dem Baufeld mit der GR 110 m² ist eine Nutzung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ausgeschlossen. Diese Regelung begründet sich auch aus dem Hochwasserschutz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO mit der Festsetzung der maximal zulässige Grundfläche (GR) bestimmt.

Die GR ergibt sich aus den Festsetzungen der bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzungen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird festgesetzt, dass die GR durch Terrassen, eingeschlossen überdachte Terrassen, mit den erforderlichen Zugängen überschritten werden darf wie folgt:

im Baufeld mit der GR = 273 m² bis auf 320 m²
im Baufeld mit der GR = 288 m² bis auf 480 m².

§ 19 Abs. 4 Satz 2 Nrn. 1. und 2. BauNVO bleibt davon unberührt. Das heißt, die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

Als Nebenanlage ist z.B. ein eingehauster Müllsammelplatz zulässig (ca. 35 m²), der auf dem Flurstück 728/1 untergebracht werden soll.

Die maximal zulässige Grundfläche für das erweiterte Sanitärgebäude im westlichen Teilbereich wird mit 110 m² festgesetzt (vorher 64 m²).
Geschossigkeit (eingeschossig) und Gebäudehöhen der bestehenden Gebäude bleiben unverändert. Die Bauweise (offene Bauweise) bleibt ebenfalls unverändert.

Bei den Gebäudehöhen ist die Überflutungsgefährdung des Gebietes zu berücksichtigen (siehe auch Abschnitt 9. Hochwasserschutz).

Die festgesetzten Gebäudehöhen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten unverändert fort:

	Oberkante Erdgeschossfussboden (OK EF) über HN	Oberkante Firsthöhe (FH) bezogen auf OK EG - Fertigfussboden
im Baufeld mit der GR = 288 m² (Restaurant und Pension)	mindestens 1,75 m	7,50 m
im Baufeld mit der GR = 273 m² (Segelschule und Ferienwohnungen)	mindestens 1,20 m	-
im Baufeld mit der GR = 170 m² (Anbau Segellager)	mindestens 1,20 m	3,50 m
im Baufeld mit der GR = 110 m² (Sanitärgebäude und Funktionsräume)	mindestens 1,20 m	7,50 m

Da die Anbauten (Baufeld mit der GR 170 m² und GR 110 m²) bautechnisch nur mit höhengleichem Anschluss an den Bestand errichtet werden können, wird hier die Höhenfestsetzung aus der 2. Änderung übernommen. Die geplanten Anbauten sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt.

6.2. Verkehrsflächen

6.2.1. Verkehrserschließung

Die Lage der Verkehrsflächen wird im Wesentlichen aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße. Sie geht in Höhe des Sanitärgebäudes in einen verkehrsberuhigten Bereich über. Die Wegeführung nördlich (und südlich) des Hafenbeckens soll durch Baumreihen betont werden, die langfristig ihre Fortführung entlang der Hauptstraße in das Ortszentrum hinein finden sollen.

Die Planstraße in Richtung Norden entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, in dem langfristig eine Verkehrsverbindung in Richtung Gewerbe-/Mischgebiet mit Anschluss an die Straße „Zum Achterwasser“ angedacht ist, die die engen Straßen in der Ortsmitte entlasten sollen. Über diese Planstraße erfolgt auch die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen auf dem Flurstück 128/1 sowie landseitig hinter dem Restaurant.

6.2.2. Ruhender Verkehr

In der ursprünglichen Planfassung und in der die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 war ein Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen festgesetzt. Dieser wird gemäß der Festsetzungen als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die an das Restaurant angrenzende Fläche wird seit ca. 12 Jahren auch als Parkplatz genutzt (ca. 27 StPl) (siehe auch Abb. 1, Luftfoto).
17 neue Stellplätze sollen zwischen diesen beiden bestehenden Parkplatzflächen entstehen, so dass insgesamt von ca. 69 Stellplätzte ausgegangen wird. Es ist vorgesehen, einen Teil der Stellplätze dem Betreiber des Restaurants mit Pension und Segelschule zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird es eine gesonderte Vereinbarung geben.

Schützenswerte Wohnbebauung in Form von einem Wohngrundstück (Fl.St. 1/1) liegt östlich an das Plangebiet angrenzend (siehe auch Abb. 1, Luftfoto).

Die Lärmemissionen, ausgehend von dem Parkplatz, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung [1] geprüft (Siehe auch Abschnitt 10. Lärmschutz). Die zulässigen Grenzwerte werden nicht überschritten.

Auf der Straßenseite schräg gegenüber befindet sich ein Eiscafe. Als gewerblicher Betrieb ist diese Nutzung nicht als schützenswerte Bebauung einzuordnen.

Weitere schützenswerte Bebauung grenzt nicht an das Plangebiet, ist nicht vorgesehen und aufgrund der Lage (Küstenschutzbereich) auch nicht denkbar.

Von dem Fussgängerbereich werden die Parkplätze durch Grünflächen und Bepflanzungen abgetrennt. Ein vorhandenes Weidengehölz sowie zusätzliche Baupflanzungen gliedern die Flächen.
Für Veranstaltungen am Hafen (z.B. das Hafenfest) wird bereits langjährig ein Teilbereich des Flurstückes 128/1 genutzt. Das soll weiterhin möglich sein. In der überwiegenden Zeit, wenn keine Veranstaltungen stattfinden, soll auch dieser Teilbereich als öffentlicher Parkplatz genutzt werden.

[1] UmweltPlan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz B-Plan Nr. 7 "Sportboothafen" der Gemeinde Seebad Ückeritz, 3. Änderung Schalltechnische Untersuchung, Stralsund Juli 2017

Über die Parkplätze mit Anbindung an die Planstraße soll zukünftig auch der Kraftfahrzeugverkehr zu den Anlagen und Einrichtungen des Hafens verlaufen. Dazu zählen z.B. der Lieferverkehr für das Restaurant mit Pension und Segelschule oder die Bootstransporte zum Hafenbecken. Durch diese strikte Trennung kann der Hafenbereich für die Gäste noch attraktiver und sicherer gestaltet werden.

6.3. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Gliederung und Gestaltung des Gebietes. Nördlich und südlich grenzen Sie das Plangebiet zum Außenbereich ab. Sie bilden weiterhin eine Abgrenzung der Fußgängerbereiche zu den Parkplätzen.

Innerhalb des Plangebietes ist ein geringer Baumbestand vorhanden. Neun Bäume müssen für die Erweiterung des Sanitärgebäudes und die Planstraße gefällt werden.

Neupflanzungen erfolgen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sowie entlang der Fußwege. Langfristig ist eine Fortführung der wegebegleitenden Bepflanzung bis in die Ortsmitte hinein vorgesehen.

6.4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die Kompensation der Eingriffe erfolgte für den Ursprungsplan und die 1. und 2. Änderung durch externe Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto VG 015 „Insel Görmitz“.
Die Pflanz- und Erhaltungsgebote sind als grünordnerische Festsetzungen aus der Ursprungsfassung übernommen.

Kompensationserfordernisse ergeben sich aus Versiegelung und Funktionsverlust durch die zusätzlichen Eingriffe, infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Anbauten (Umweltplan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Stralsund Oktober 2016, Anhang). Innerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Möglichkeit der Kompensation, so dass ein externer Ausgleich erfolgen soll. Es sind insgesamt 2.050,89 m² Kompensationsflächenäquivalente sowie zur Abgeltung auch der ursprünglich geplanten Baumpflanzungen weiter 715 m² Kompensationsflächenäquivalente auszugleichen. Zur Kompensation der notwendigen

Baumfällungen sind 12 Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung, neu zu pflanzen.

Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 Meter Höhe vom Erdboden) gesetzlich geschützt. Sind die Beeinträchtigungen nicht vermeidbar, ist durch die Gemeinde für die gesetzlich geschützten Bäume ein entsprechend begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen. Die lnaussichtstellung der Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Gehölzschutz wird erteilt.

In dem Plangebiet befindet sich ein schützenswerter Gehölzbestand, gekennzeichnet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Natur und Landschaft. Dieser Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Entstehende Lücken sind mit standortgerechten Gehölzen der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm bzw. Heister 100/150 cm nachzupflanzen.

7. Mediale Erschließung

Das Plangebiet ist an das Leitungsnetz des zuständigen Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sowie am das Stromnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten für die mediale Ver- und Entsorgung sind ausreichend.

Durch das Plangebiet verläuft eines Gashochdruckleitung. Beidseitig dieser Leitung ist ein Abstandsstreifen von 10 m von Bebauung freizuhalten Die Gashochdruckleitung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8. Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserbrunnens im Gemeindegebiet vorgesehen. Der Löschwasserbrunnen wird in einer Entfernung von max. 300 m von dem Grundstück entfernt errichtet und stellt dadurch die Löschwasserversorgung vorschriftsmäßig sicher. Alternativ wird die Einrichtung einer Ansaugstelle im Hafenbecken geprüft. Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, sich anteilig an den Kosten für die

Löschwasserentnahmeeinrichtung zu beteiligen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger festgelegt.
Der Löschwasserbrunnen bzw. die Ansaugstelle dient dem Objektschutz. Der Personenschutz ist durch das vorhandene Hydrantensystem sowie Tanklöschfahrzeuge gegeben.

9. Hochwasserschutz

Die Gemeinde Ückeritz wird durch Hochwasser vom Achterwasser gefährdet. Entsprechend des Regelwerkes Küstenschutz M-V, Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ gilt am Achterwasser ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN (entspricht 1,95 m HN).
Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser meist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Mindesthöhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt. Die festgesetzten Höhen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten für die bereits bestehenden Gebäude und Anlagen unverändert fort. Die neuen Anbauten in den Baufeldern mit der GR 170 m² und GR 110 m² können bautechnisch nur mit höhengleichem Anschluss an den Bestand errichtet werden, deshalb wird hier die Höhenfestsetzung aus der 2. Änderung übernommen. Die geplanten Anbauten sind nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt (textl. Festsetzung Nr. 1). Ferienwohnungen, Gästezimmer und Betriebswohnung sind nur in den Obergeschossen der Gebäude zugelassen.

	Oberkante Erdgeschossfussboden (OK EF) über HN
im Baufeld mit der GR = 288 m² (Restaurant und Pension)	mindestens 1,75 m
im Baufeld mit der GR = 273 m² (Segelschule und Ferienwohnungen)	mindestens 1,20 m
im Baufeld mit der GR = 170 m² (Anbau Segellager)	mindestens 1,20 m
im Baufeld mit der GR = 110 m² (Sanitärgebäude und Funktionsräume)	mindestens 1,20 m

Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Wasserstand von 1,95 m ü. HN (Bemessungshochwasser) sowie ggf. Seegang zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 1,95 m ü.HN zwingend zu beachten.

Unterkellerungen und bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind nicht zugelassen.

10. Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Sportboothafen" der Gemeinde Seebad Ückeritz2 wurden die Immissionen an der schutzbedürftigen Wohnbebauung bestimmt, die von den bestehenden und geplanten Lärmemittenten ausgehen. Dabei sind alle relevanten Geräuschquellen berücksichtigt worden, die in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Hafen stehen.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die verfolgten Ziele der 3. Änderung des B-Planes Nr. 7 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebäude zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten und für den Zeitbereich Tag sogar weit unterschritten. Dieses Ergebnis besitzt insbesondere vor dem Hintergrund der getroffenen Worst-Case-Ansätze eine hohe Aussagesicherheit.

11. Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff BNatSchG zu beachten. Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Artenschutzfachbeitrag[3] geprüft.
Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

<u>Baumfällungen (Fledermäuse) (VM1)</u>
Die geplanten Baumfällungen sind während der Überwinterungszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum Anfang November bis Ende März, durchzuführen. Alternativ (gilt für den Zeitraum Anfang April bis Ende Oktober) sind zu fällende Bäume von einem Fledermausexperten auf

[2] UmweltPlan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz B-Plan Nr. 7 "Sportboothafen" der Gemeinde Seebad Ückeritz, 3. Änderung Schalltechnische Untersuchung, Stralsund Juli 2017
[3] UmweltPlan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz B-Plan Nr. 7 "Sportboothafen" der Gemeinde Seebad Ückeritz, Artenschutzfachbeitrag, Stralsund September 2016

Fledermausansiedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können.

Baufeldfreimachung und Baumfällungen (Brutvögel) (VM2)

Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumfällungen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. August und 28. Februar. Alternativ (gilt für den Zeitraum 1. März bis 30. Juli) sind die zu fällenden Bäume von einem Vogelexperten auf Brutansiedlungen zu überprüfen, bevor die Arbeiten (bei negativem Befund) unmittelbar im Anschluss daran ausgeführt werden können.

Um eine Tötung von flugunfähigen Nestlingen bzw. um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison durchzuführen, d. h. im Zeitraum zwischen 15.09. und 28.02.

Aufhängen von Fledermauskästen (CEF 1)

Um nach den Baumfällungen ein kontinuierliches Angebot an Tagesquartieren gewährleisten zu können, sind am verbleibenden Altbaumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 (rechtzeitig vor der Rückkehr der Fledermäuse aus den Winterquartieren Ende März) drei Ersatzquartiere (z. B. ein Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler) zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

Die genannten Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

11. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 86 LBauO

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind vollständig aus der rechtskräftigen 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen

Nr. 1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer oder Pultdächer oder Flachdächer oder Zeltdächer zulässig.

Mansarddächer sind ausgeschlossen.

Nr. 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Nr. 2 Fassade

Nr. 2.1 Zusätzliche Bauteile

Balkone, Windfänge, Erker und andere an die Fassade dauerhaft angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Eine Ausnahme bilden Vordächer, wenn sie sich in Material und Farbgebung der Fassade unterordnen, sowie Außentreppen mit Überdachung.

Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutzanlagen, Klappläden oder Blumenkästen sind hinsichtlich Form, Farbe und Material auf die Fassade abzustimmen.
Korb- und Tonnenmarkisen sind unzulässig.

Nr. 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder zusammengefasst zu einer gemeinsamen Werbeanlage in öffentlichen Flächen zulässig.
Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Traufe zu begrenzen.
Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

12. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe und die zum Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ermittelt ((Umweltplan GmbH Stralsund: Gemeinde Seebad Ückeritz, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Stralsund Oktober 2016, Anhang).

Anhang

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung