

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage
GVUe-1268/23

öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen" der Gemeinde Ückeritz in der Fassung vom 10-2023

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 23.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	06.11.2023	Ö
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)		Ö

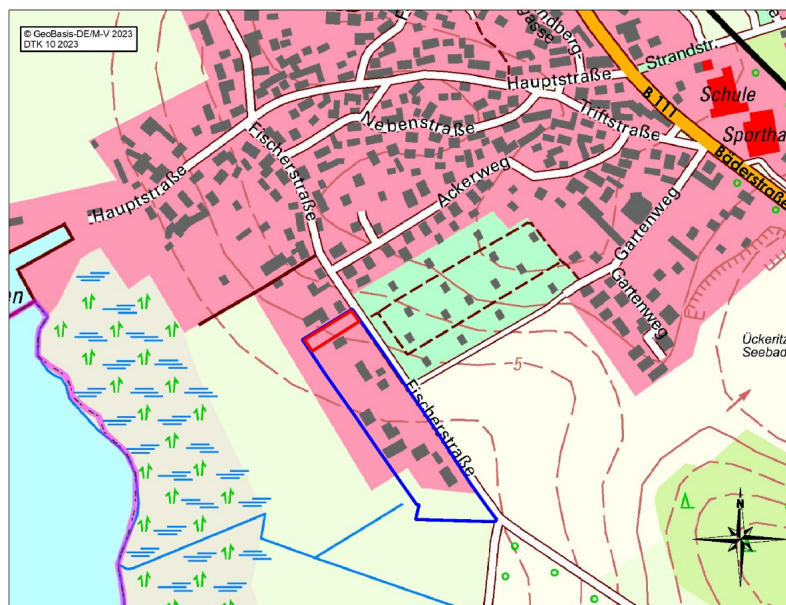
Beschlussvorschlag



Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Es wird im Nordosten durch die Fischerstraße, im Nordwesten durch Wohnbebauung, sowie im Südosten und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ausschließlich die im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Teilfläche aus Flurstück 703, welche den nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes Nr. 9 bildet.

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 1.060 m² auf.



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9
"Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen"
-  Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
"Wohnbebauung an der Fischerstraße- Vor dem Hagen"

1.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B) und
- Begründung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

wird in der vorliegenden Fassung von 10-2023 gebilligt.

Ziel der Planänderung ist es, durch Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen. Damit wird dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden sollen.

2.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B) und
- Begründung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

in der Fassung von 10-2023 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Planverfahren

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	Begründung 4. Änd. BP 9 Ückeritz Entwurf 10-2023 (öffentlich)
2	Plan 4. Änd. BP 9 Ückeritz Entwurf 10-2023 (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Ückeritz	8						

**GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

zur
4. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 9
„Wohnbebauung an der Fischerstraße - vor dem Hagen“
für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2023

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
<u>1.0 EINLEITUNG</u>	3 - 8
1.1 Planerfordernis und Ziel der 4. Bebauungsplanänderung	3
1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	4
1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes	4 - 5
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 7
1.5 Rechtsgrundlagen	8
<u>2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE</u>	9 - 17
2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone	9 - 12
2.2 Text (Teil B)	13 - 17
<u>3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</u> untersetzt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17 - 18
<u>4.0 ERSCHLIESSUNG</u>	18
<u>5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND</u> <u>SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	18

1.0 EINLEITUNG

1.1 Planerfordernis und Ziel der 4. Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist seit dem 09.04.2004 rechtskräftig. Bisher wurden die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, betreffend die Anpassung der städtebaulichen Zielsetzungen für einzelne Grundstücke, aufgestellt. Die meisten Grundstücke wurden zwischenzeitlich bebaut.

Der Käufer des Flurstückes 703 beabsichtigt auf der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 703 zwei Wohngebäude für den Eigenbedarf der Familie zu errichten.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für das Flurstück 703 bisher lediglich in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Die Planungsabsichten des Käufers des Flurstückes 703 weichen damit von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 ab. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes bedarf es daher zunächst einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz unterstützt die Planänderung, da in einem bereits entwickelten Baugebiet an einem kleinteiligen Standort die Voraussetzungen für die zusätzliche Baurechtschaffung von individuellem Wohnraum geschaffen werden kann.

Aufgrund der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Grundstückstiefe des Flurstückes 703 von rd. 63 m bestehen Möglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsverdichtung.

Damit wird dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden sollen.

Südlich der Fischerstraße ist bereits eine Vorprägung für eine Zweitreihenbebauung vorhanden. Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 9 einschl. der Änderungen die Zulässigkeit von Zweitreihenbebauung geregelt. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 werden auf die 4. Änderung übertragen, so dass sich die geplante Bebauung städtebaulich einfügen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

1.2 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Die auf das Planänderungsgebiet zutreffenden Festsetzungen werden aus der Ursprungssatzung übernommen. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Da im Geltungsbereich der 4. Änderung gegenüber der Ursprungssatzung ein zusätzliches Baufeld festgesetzt ist, wurde für das Planänderungsgebiet die Erforderlichkeit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung geprüft.

Planbestandteile

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst

- den Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone und
- die Begründung mit Darstellung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planänderung

1.3 Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Es wird im Nordosten durch die Fischerstraße, im Nordwesten durch Wohnbebauung sowie im Südosten und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen begrenzt.

Das Planänderungsgebiet umfasst lediglich das nördlichste Grundstück des Bebauungsplangebietes Nr. 9.

Es handelt sich um eine Teilfläche aus Flurstück 703 in der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz, die entsprechend dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung in der Grundstückstiefe von rd. 63 m einbezogen wird.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche von rd. 1.060 m². Das Flurstück 703 ist unbebaut und weist Rasenvegetationen mageren Standortes auf. Altbestand an Bungalows wurde zwischenzeitlich entfernt. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich einzelne Ziergehölze. Eine mittig des Flurstücks stehende Fichte ist abgängig. Eine weitere Fichte ist bereits

infolge eines Sturmereignisses umgebrochen. Die Bäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz und sind auch nicht gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan unter Erhalt gesetzt.



Lage- und Höhenplan für Flurstück 703 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

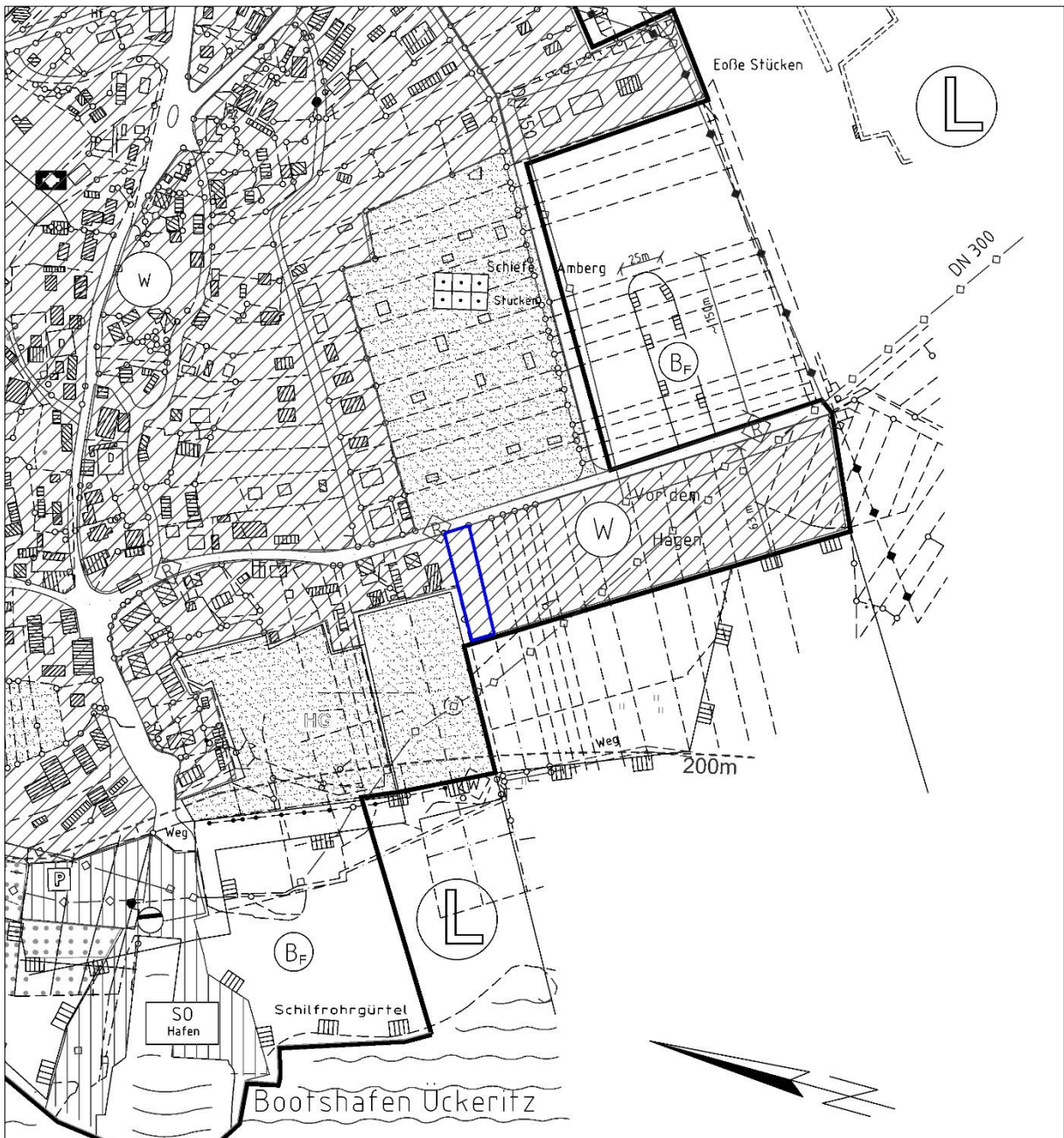
1.4 Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. bis 4. und 6. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (blaue Umrandung)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bedarf daher keiner Genehmigung und kann nach Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht werden.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.
Gemäß Punkt 4.1(3) RREP VP hat sich die Wohnbauflächenentwicklung daher am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.
Mit der vorgelegten Planänderung wird eine kleinteilige Nachverdichtungsfläche für den individuellen Wohnungsbau erschlossen, die zu keiner Erhöhung der für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 9 prognostizierten Kapazitäten führt.
- Die Gemeinde Seebad Ückeritz liegt gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum.
- Gemäß Punkt 3.3(3) RREP VP gehört die Gemeinde Seebad Ückeritz zu den touristischen Siedlungsschwerpunkten in der Planungsregion Vorpommern.
- Das Plangebiet befindet sich gemäß Punkt 5.3.2 RREP VP in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz.
Die Belange des Küstenschutzes wurden in die Planung eingestellt sowie Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen
 - Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft und
 - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planzeichnung (Teil A) und Nutzungsschablone

nachrichtlich Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 wurde unten auf dem Plan unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und durch eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung ergänzt.

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Büros MAB Vermessung Vorpommern von 05-2023.

Vor Satzungsbeschluss erfolgt eine Bestätigung des katastermäßigen Bestandes für den Geltungsbereich der 4. Planänderung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

- **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes werden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich des Planänderungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

Entsprechend der Ursprungssatzung werden folgende zeichnerische Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 fortgeschrieben:

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO)

Das Planänderungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**) gemäß § 4 BauNVO mit dem Planzeichen 1.1.3 der PlanZV gekennzeichnet.

- **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Südlich des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung, die beidseitig der Leitungstrasse jeweils in einem Abstand von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Freihaltungstrasse reicht in einem kleinen südöstlichen Bereich in den Geltungsbereich der Planänderung.

Das zusätzlich ausgewiesene Baufeld wurde in einem ausreichenden Abstand von der Freihaltungstrasse eingeordnet.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden gegenüber der Ursprungssatzung folgende zusätzliche zeichnerische Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen:

- **Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für das Flurstück 703 bisher lediglich in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld mit den Abmaßen 15,10 m x 9,96 m für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Der Käufer des Flurstückes 703 beabsichtigt in zweiter Reihe zur Fischerstraße ein zweites Wohngebäude zu errichten. Hierzu wird ein zusätzliches Baufeld mit den gleichen Abmaßen des bereits festgesetzten Baufeldes ausgewiesen.

Zur Rechtseindeutigkeit werden die Baufelder mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen vermaßt.

Im Rahmen der Einordnung der baulichen Anlagen ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBauO M-V zu gewährleisten.

- **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Baufeld an der Fischerstraße ist die Ausrichtung der Hauptfirstlinie in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

Diese Festsetzung wird für das zusätzlich geplante Baufeld übernommen.

- **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Änderungsgebiet weist ein hängiges Relief auf.

Das Höhenniveau an der Fischerstraße liegt bei rd. 6 m über NHN und fällt in Richtung Achterwasser bis auf rd. 3,5 m über NHN ab.

Das Plangebiet wird durch das Hochwasser vom Achterwasser beeinflusst.

Aktuell beträgt das Bemessungshochwasser 2,30 m NHN (BHW Achterwasser).

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Änderungsgebiet wird daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Im Text (Teil B) werden unter I. Punkt 4 notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf folgende in der Ursprungssatzung enthaltene zeichnerische Festsetzungen soll in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verzichtet werden:

- Festlegung des Einfahrtsbereiches und der Standorte für private Stellplätze

Der Einfahrtsbereich von der Fischerstraße ist in der Ursprungssatzung auf der Südseite des Änderungsgebietes festgelegt.

2 private Stellplätze sind zwischen Fischerstraße und vorderem Baufeld ausgewiesen.

Die örtliche Einordnung des Zufahrtsbereiches und der privaten Stellplätze soll dem Grundstückseigentümer im Rahmen der konkreten Grundstücksplanung überlassen bleiben. Hinsichtlich der Stellplätze entspricht dies auch den Darstellungen der 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- Umgrenzung für die Anpflanzung von Hecken an den Grundstücksgrenzen zur Fischerstraße und zum Achterwasser

Aufgrund der geringen Breite der Anpflanzfläche entfaltet diese Festsetzung lediglich gestalterischen Charakter.

Im Text (Teil B) II. Punkt 2 wird die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser mit vorgesezter Heckenpflanzung vorgeschrieben, so dass die Pflicht zur Heckenpflanzung bestehen bleibt.

Nutzungsschablone

Unter der Planzeichnung (Teil A) sind in der Nutzungsschablone die für das Änderungsgebiet geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise enthalten.

Die Festsetzungen wurden aus der Ursprungssatzung übernommen.

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO

Die Definition der Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet ist im Text (Teil B) unter I.1 geregelt und im folgenden Punkt 2.2 erläutert.

Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Dies entspricht auch den Regelungen gemäß Ursprungssatzung.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO und § 20 BauNVO

ein Vollgeschoss (I)

Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) 4,32 m als Höchstmaß

Firshöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) 9,40 m als Höchstmaß

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO wird ein Vollgeschoss als Obergrenze bestimmt und durch die zulässigen Trauf- und Firshöhen untersetzt.

Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKF) Meter über NHN als Höchstmaß

Bisher wurde die zulässige OKF als Einschrieb in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Die Festsetzung wird in die Nutzungsschablone übernommen.

Für das Baufeld 1 ist die OKF laut Ursprungssatzung mit 5,6 m über HN, gemäß Umrechnung mit 5,75 m über NHN, festgelegt.

Für das Baufeld 2 wird unter Beachtung der Ausgangshöhen zwischen 4,6 m und 4,0 m über NHN sowie der Regelungen für Nachbargrundstücke auf vergleichbarem Höhenniveau die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß mit 4,95 m über NHN als Höchstmaß festgelegt.

Bei der Bemessung der unteren Grenze für die Einordnung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß sind die Belange des Hochwasserschutzes gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 zu beachten.

Bauweise

offene Bauweise (o)

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Einer weitere Untersetzung durch Haustypen ist aufgrund der Regelung der zulässigen Anzahl einer Dauerwohnung je Wohngebäude entbehrlich.

Die bisher in der Nutzungsschablone vorgenommenen Regelungen zur Dachgestaltung wurden ausschließlich als Festsetzung im Text (Teil B) II. Punkt 1.2 dargestellt, um Dopplungen zu vermeiden.

2.2 Text (Teil B)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 datiert aus dem Jahr 2004 und hat durch die 1. bis 3. Änderung für einzelne Grundstücke Anpassungen erhalten. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde daher ein eigenständiger Text (Teil B) erstellt, der die wesentlichen in der Ursprungssatzung getroffenen Regelungen und die aktuellen Planungen im Änderungsgebiet berücksichtigt sowie auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen basiert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

• **Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 13 und 14 BauNVO)**

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung werden übernommen. Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Standortbezogen wurden die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festgelegt.

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Daneben werden nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Unzulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen, um mögliche Störquellen für die angestrebte Wohnruhe zu minimieren.

Flächen zur Errichtung der ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle zur Verfügung.

Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Dies schließt für das Planänderungsgebiet auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Untersetzt wird diese Regelung durch die Festsetzung von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der Ursprungssatzung erfolgte keine Untersetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude. Dies wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Je Wohngebäude wurden maximal zwei Wohnungen, davon mindestens 1 Wohnung für Dauerwohnzwecke, zugelassen. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude wurde als Ausnahme zugelassen.

Die Gemeinde möchte im beantragten zusätzlichen Baufeld 2 lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Dauerwohnung zulassen.

Ferienwohnnutzung wird gemäß Regelung im Text (Teil B) unter I. Punkt 1 Abs. (4) ausgeschlossen.

- **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung werden beibehalten.

- Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
- Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind mit luft- und wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

- Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen eine für die Landschaft typische Durchgrünung der geplanten Wohngrundstücke bewirken. Weiterhin sollen mit dieser Festsetzung der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

- **Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

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

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Wie bereits unter Punkt 2.1 dargestellt, wird das Plangebiet durch das Hochwasser vom Achterwasser beeinflusst. Aktuell beträgt das Bemessungshochwasser 2,30 m NHN (BHW Achterwasser).

Daher werden im Text (Teil B) unter I. Punkt 4 folgende Hochwasserschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,30 m NHN (BHW Achterwasser) sicherzustellen.
- Für die Wohngebäude ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschluss-einrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) zu gewährleisten.
- Unterkellerungen sind unzulässig.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,30 m NHN zu beachten.

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert, um die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen abschließend abzustimmen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan Nr. 9 wurden gestalterischen Festsetzungen getroffen, die entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit, Bestimmtheit und praktischen Umsetzbarkeit für das Planänderungsgebiet angewendet werden sollen.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude durch Festsetzung der zulässigen ortstypischen Materialien Putz und Verblendmauerwerk in weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich auch gelbbraun, geregelt.

Die Sockelhöhe wird mit 0,30 m, gemessen von OKF (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss), festgelegt.

Details der Fassadengestaltung hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Tragkonstruktionen der Wintergärten und des Rahmenverhältnisses der Fensteröffnungen sollen die Ausbildung harmonischer Fassadenansichten unterstützen.

Für die **Dachgestaltung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude werden Satteldächer bzw. Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen. Die Hauptdachneigung der Wohngebäude ist bis maximal 48° zulässig.

Für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird eine Dachneigung bis maximal 35° zugelassen.

Nicht zulässig ist eine Dacheindeckung mit blauen oder grünen Ziegeln.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet sicherzustellen, wurden gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone die maximal zulässigen Trauf- Firsthöhen festgelegt.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Da sich die Nutzungen im Planänderungsgebiet auf Dauerwohnen beschränken, ist Werbung nicht notwendig, **Werbeanlagen** werden daher für unzulässig erklärt.

- **Einfriedungen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser ist mit vorgesezter Heckenpflanzung auszuführen.

Für die Einfriedung zur Fischerstraße ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Bei der Einfriedung zum Achterwasser ist die von der Bebauung freizuhaltende Fläche von einer vorgesezten Heckenpflanzung auszunehmen.

- **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

HINWEISE

Belange des Denkmalschutzes

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Planänderungsgebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden, für die eine Anzeigepflicht besteht. Entsprechende Ausführungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege wurden daher in den Text (Teil B) unter *Hinweise* als Punkt 1 aufgenommen.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird im Text (Teil B) unter *Hinweise* im Punkt 2 darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

untersetzt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der Vorhaben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in Anwendung des zu dem Zeitpunkt aktuellen Bilanzierungsmodells der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (1999) eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Biotopverlustes festgelegt (Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Gernot Hübner). Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzungen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde als zulässiges Höchstmaß der Versiegelungen eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgelegt.

Bei einer Größe des Geltungsbereiches der Planänderung von 1.060 m² können 40% der Grundstücksfläche, somit **424 m²** des Baugrundstückes, überbaut werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50% wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan und werden auch in der Planänderung zugelassen. Damit kann die Grundfläche um weitere **212 m²** auch außerhalb der Baugrenzen überschritten werden.

Damit ergibt sich bei einer Plangebietsfläche von 1,060 m² eine maximal zulässige Überbauung von **636 m²**.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld in den Abmaßen 15,10 m x 9,96 m für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen. Damit ergibt sich eine Baufläche von rund 150 m².

Ein weiteres Baufeld wird gemäß der Planänderung in zweiter Reihe mit den gleichen Abmaßen der bereits festgesetzten Baugrenze errichtet.

Damit ergibt sich für beide Baufelder eine maximale Bebauung von rd. **300 m²**, die damit deutlich unter den Festsetzungen der zulässigen Bebauung von **424 m²** bei einer GRZ von 0,4 bzw. von **636 m²** bei einer GRZ von 0,4 zzgl. 50% Überschreitung verbleibt.

Damit kann nachgewiesen werden, dass durch das zweite Baufenster die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Folglich ergeben sich bezüglich der im Bebauungsplan Nr. 9 ermittelten und bereits ausgeglichenen Eingriffe **keine zusätzlichen Kompensationsanfordernisse**.

4.0 ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche *Fischerstraße*.

Alle erforderlichen Medien für die Erschließung des Gebietes liegen im öffentlichen Straßengrundstück an.

Die Löschwasserversorgung ist durch eine Löschwassereutnahmestelle auf Höhe der Fischerstraße Nr. 27 sichergestellt.

Im Rahmen der inneren Erschließung ist zu berücksichtigen, dass für das zusätzlich festgesetzte Baufeld in 2. Reihe von der *Fischerstraße* eine mindestens 3 m breite Trasse für die verkehrs- und medienseitige Erschließung eingeplant wird, die von jeglicher oberirdischer Bebauung freigehalten wird.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Seebad Ückeritz im Oktober 2023

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros M&B Vermessung-Vorpommern vom 05-2023



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

A. der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19	BauVO
TH über OKF	Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF) in Meter als Höchstmaß	§ 20	BauVO
PH über OKF	Fußhöhe (PH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF) in Meter als Höchstmaß		
OKF über NNH	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKF) in Meter über NNH als Höchstmaß		

Bauweise, Bauformen, Stellung der baulichen Anlagen	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Baugarten	§ 22 Abs. 3	BauVO
	Hauptflächung		

Sonstige Planzeichen	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9	§ 9 Abs. 7	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
	Höhenangaben über NNH	Zäune
	Bezeichnung der Bauteile	Verbindungsplaster
		Plattbeton

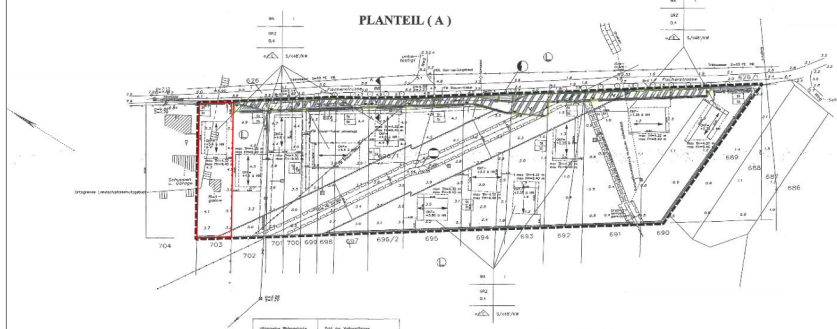
Nächste die Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der 4. Änderung

Nächste die Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der 4. Änderung	Flurstücksbezeichnung	Flurstücksgrenzen
	Höhenangaben über NNH	Zäune
	Gebäude näher bezeichnet	Verbindungsplaster
	Schächte	Plattbeton

NUTZUNGSSCHABLONE

Auf der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	Bauweise
WA	I	TH über OKF 4,32 m PH über OKF 9,40 m Baufeld 1 OKF 5,75 m über NNH Baufeld 2 OKF 4,15 m über NNH	o
GRZ 0,4			

Nachrichtlich: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (unmaßstäblich)



II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V)
	1.1 Fassaden
	(1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur Putz und Verblendenmörtelwerk zulässig.
	(2) Die zu leistenden Farben sind weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich gelbbraun.
	(3) Die Sockelhöhe wird mit 0,30 m gemessen von OKF (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) festgelegt.
	(4) Für die Tragkonstruktionen der Wintergärten ist nur weiß zulässig.
	(5) Die Fensteröffnungen dürfen ein Rahmenverhältnis Höhen/Breite von 1/1,4 nicht überschreiten.
	1.2 Dachgestaltung
	(1) Die Hauptflächen der Wohngebäude sind als Satteldach bzw. Satteldächer mit Krüppelwalme auszubilden.
	(2) Die Hauptdachneigung der Wohngebäude ist bis maximal 40° zulässig.
	(3) Für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird eine Dachneigung bis maximal 35° zugelassen.
	(4) Nicht zulässig ist eine Dachneigung mit blauen oder grünen Ziegeln.
	1.3 Wechsellagen
	Weberanlagen sind unzulässig.
	2. Einfriedungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)
	Die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser ist mit vorgestrichelter Heckenpflanzung auszuführen.
	Für die Einfriedung zur Fischerstraße ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Bei der Einfriedung zum Achterwasser ist die von der Bebauung treibhaftige Fläche von einer vorgestrichelten Heckenpflanzung auszuführen.
	3. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)
	(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsrichtlinien gemäß Teil (B) I. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
	(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
	Hinweise
	1. Befehle des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 4 BauGB)
	Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch an jeder Stelle Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern zu beachten:
	Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
	Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Brennstätten, Siedlungsreste, Mauern, Mauerreste, Höber, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Altgräber u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1/98, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
	2. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften
	Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17468 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
	Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 22), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), anzuwenden.

TEXT (TEIL B)

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V, §§ 4, 13 und 14 BauVO)**

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauVO.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

(1) Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauVO:

 - Wohngebäude,
 - nicht überdeckte Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Ausnahme ist zulässig sind

 - die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauVO.

(3) Nicht zulässig sind

 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO,
 - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, bis 5 BauVO,
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauVO.

Der Ausschuss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauVO M-V, § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Nebenanlagen für die gewerksmäßige Kienherstellung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Baufeld 1

Im Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen, davon mindestens eine Wohnung für Dauerwohnzwecke, zugelassen. Eine dritte Wohnung wird als Ausnahme zugelassen.

Baufeld 2

Im Wohngebäude wird maximal 1 Dauerwohnung zugelassen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)**

(1) Das darstellende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen im Plangebiet ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

(2) Die Zuwegungen und Stellplätze auf den Wohngrundstücken sind mit luft- und wasserundurchlässigem Material herzustellen.

(3) Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gezielte zu ersetzen.
- Höhepunkte baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinstimmende Geschosse und Bauen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

M.V.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1) Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,30 m NNH (Achsenwasser) sicherzustellen.

(2) Für die Wohngebäude ist der Ausschuss einer Überflutungssicherheitsmaßnahme bis mindestens 2,30 m NNH mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschluss-einrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) zu gewährleisten.

(3) Unterstellungen sind unzulässig.

(4) Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wasserführender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,30 m NNH zu beachten.

- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauO M-V)**
- 1.1 Fassaden**
- (1) Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude sind nur Putz und Verblendenmörtelwerk zulässig.
- (2) Die zu leistenden Farben sind weiß bzw. für die Klinker im Sockelbereich gelbbraun.
- (3) Die Sockelhöhe wird mit 0,30 m gemessen von OKF (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) festgelegt.
- (4) Für die Tragkonstruktionen der Wintergärten ist nur weiß zulässig.
- (5) Die Fensteröffnungen dürfen ein Rahmenverhältnis Höhen/Breite von 1/1,4 nicht überschreiten.
- 1.2 Dachgestaltung**
- (1) Die Hauptflächen der Wohngebäude sind als Satteldach bzw. Satteldächer mit Krüppelwalme auszubilden.
- (2) Die Hauptdachneigung der Wohngebäude ist bis maximal 40° zulässig.
- (3) Für die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden wird eine Dachneigung bis maximal 35° zugelassen.
- (4) Nicht zulässig ist eine Dachneigung mit blauen oder grünen Ziegeln.
- 1.3 Wechsellagen**
- Weberanlagen sind unzulässig.
- 2. Einfriedungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 4 BauO M-V)**
- Die Einfriedung zur Fischerstraße und zum Achterwasser ist mit vorgestrichelter Heckenpflanzung auszuführen.
- Für die Einfriedung zur Fischerstraße ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig. Bei der Einfriedung zum Achterwasser ist die von der Bebauung treibhaftige Fläche von einer vorgestrichelten Heckenpflanzung auszuführen.
- 3. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)**
- (1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsrichtlinien gemäß Teil (B) I. und 2. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 BauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

- Hinweise**
- 1. Befehle des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch an jeder Stelle Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern zu beachten:
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmale (Brennstätten, Siedlungsreste, Mauern, Mauerreste, Höber, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Altgräber u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1/98, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- 2. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17468 Usedom im Bauamt eingesehen werden.
- Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 22), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), anzuwenden.

Ermögichungsgrundlage

Aufgrund des § 13 LVm, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 22), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 103), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2242), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz vom folgende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ wurde durch die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz am 28.03.2023 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 19.04.2023.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG M-V beteiligt worden.
 Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat am dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
 donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
 freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festsitzend abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am öffentlich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Bekanntmachungen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusesoed.de> und unter dem Link „Bekanntmachungen“, „Gemeinde Ückeritz“ eingestellt.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz beruhen behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu ermitteln und zu ermitteln ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Öffentlichkeitsbeteiligung von Verfassern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Folgen und Beseitigung von Einhaltungsmaßnahmen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 377) hingewiesen worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der ungefähren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß möglich ist, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab vorliegt. Regeneranzurichten können nicht abgefragt werden.
 Seebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz hat die ihm gemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgelesen worden.
 Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den sich das Amt Usedom zu ermitteln ist durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Öffentlichkeitsbeteiligung von Verfassern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Folgen und Beseitigung von Einhaltungsmaßnahmen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 377) hingewiesen worden.

Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

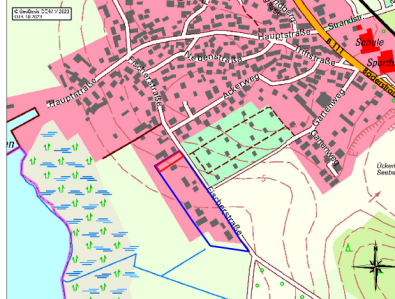
Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt.
 Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz ist mit Ablauf des rechtskräftig geworden.
 Seebad Ückeritz (Mecklenburg-Vorpommern), den
 Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Seebad Ückeritz
Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstück	703 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Entwurf/Flussung	10-2023	Hohe	Langhoff	Maßstab:	1 : 500
Planungsphase	Datum	Gestrichel	Bearbeitet		

Projekt:
Satzung der Gemeinde Seebad Ückeritz über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz

Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Brandstraße 1a 17449 Rostock Tel. (03837) 2460-0, Fax (03837) 24626 info@uepg-hausdienste.de	Projekt Nr.:	22-26
----------	---	--------------	-------

