

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage

GVUe-1098/22

öffentlich

Beschluss über die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 23 „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Steve Zander | <i>Datum</i> 13.06.2022 |
|---|----------------------------|

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

Beschlussvorschlag

1.

Geltungsbereich

Für folgende Grundstücke beschließt die Gemeindevertretung des Ostseebades Ückeritz die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz:

Gemarkung Ückeritz

Flur 4

Flurstücke 84/13 teilweise und 81 teilweise

Fläche rd. 4.200 m²

Das Planänderungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Campingplatzes Ückeritz. Die Flächen sind durch Mobilheime und Nebenanlagen für die Campingplatzbewirtschaftung geprägt.

Das Planänderungsgebiet wird im Norden durch die Straße *Auf dem Campingplatz*, im Osten und Westen durch Standplätze des Campingplatzes Ückeritz und im Süden durch den Landesküstenschutzdeich begrenzt. Im weiteren Umfeld ist das Plangebiet von allen Seiten durch Küstenschutzwald eingeschlossen.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“.



2. Inhalt, Ziel und Zweck der Planänderung

Der derzeitige Standort des EDEKA- Marktes auf dem Campingplatz Ückeritz ist nicht mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar. Es soll daher landeinwärts südlich der Straße *Auf dem Campingplatz* eine Fläche für einen Ersatzneubau planungsrechtlich gesichert werden, welche die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie die forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da die Erhaltung des EDEKA- Marktes für die Bewirtschaftung des Campingplatzes unverzichtbar ist. Am neuen Standort kann eine nachhaltige Tragfähigkeit und Erhöhung des Verkaufsniveaus der Nahversorgungseinrichtung gesichert werden.

Der Gebäudebestand des EDEKA- Marktes ist veraltet und weist eine Reihe von Missständen auf, die im Rahmen der künftigen Bebauung ausgeräumt werden sollen.

Die Verkaufsraumfläche für den Ersatzneubau soll rd. 550 m² betragen.

Desweiteren sollen Flächen für Backstube, Lager, Kühlung, Umkleide und Pausenaufenthalt sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Saisonkräfte in mind. 4 Personalwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung Berücksichtigung finden.

Das am derzeitigen Standort vorhandene Café soll in den neuen Standort integriert werden.

Außerhalb der Saison ist der Markt geschlossen und dem Vorhabenträger fehlen Einkünfte. Durch ganzjährig nutzbare Ferienwohnungen am neuen Standort soll dem Vorhabenträger ermöglicht werden, im gesamten Jahr Einkünfte erzielen zu können.

Der EDEKA- Markt ist derzeit in der Saison jeweils von Ostern bis 30. Oktober in Betrieb. Der Vorhabenträger beschäftigt in diesem Zeitraum im Durchschnitt 8 Saisonkräfte. Die angedachten Baumaßnahmen würden mindestens 3 neue Arbeitsplätze schaffen sowie den Zeitraum der jährlichen Beschäftigung verlängern.

Die Gemeindevertretung Ückeritz hat am 24.05.2022 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit

Zweckbestimmung „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO gefasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Zelten/Camping ausgewiesen.

Die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO befindet sich daher noch nicht in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Daher soll im Parallelverfahren der wirksame Flächennutzungsplan mit den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Damit folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3.

Wesentliche in die Planänderung einzustellende Belange

- - Die Vereinbarkeit der Planänderung mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes muss nachgewiesen werden.
Entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu verankern (Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Verschlusseinrichtungen, Flächenvorhaltung für Deichertüchtigung und Dünenrückverlegung, zeitlich befristetes Baurecht u.ä.)
Der nördliche Teil des Planänderungsgebietes befindet sich im 150 m - Uferschutzstreifen. Im Rahmen der Planaufstellung ist die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m - Uferschutzstreifen zu beantragen.
- - Durch das Vorhaben sind hoheitliche und eigentumsrechtliche Belange der Forst betroffen. Das Einvernehmen mit der Forst wird im Verfahren nachgewiesen.
- - Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Änderungserfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- - Für die Belange des Immissionsschutzes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen. Geprüft werden vornehmlich der Einfluss des Gewerbelärms und des Verkehrslärms durch die Bewirtschaftung des EDEKA- Marktes auf das Bauvorhaben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen.
- - Die verkehrliche Anbindung des Planänderungsgebietes ist über die Straße Auf dem Campingplatz gesichert.
Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand einer Verkehrsuntersuchung dargestellt.
- - Der Nachweis der Sicherung der medienseitigen Erschließung wird erbracht.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und

Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Der Geltungsbereich des Planänderungsgebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wird in das Verfahren zur Planaufstellung integriert.
- Das Kataster des Landes M-V weist für das Planänderungsgebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.

Alle im Zusammenhang mit Aufstellung der Planänderung entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Ückeritz und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

5.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

Keine

| Beratungsergebnis | Gesetzl. Zahl d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot) |
|---|-----------------------------|----------|------------|----|------|------------|------------------------------------|
| Gremium Gemeindevertretung Ückeritz | 9 | | | | | | |