

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Informationsvorlage

GVUe-1199/23

öffentlich

Beratung und Entscheidungsfindung über die Änderung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 12.05.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	10.07.2023	Ö
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	21.12.2023	Ö

Sachverhalt

Bei einer gemeinsamen Abstimmung (Kindler, Dreischmeier, Pohl, Bergmann, Thore) am 25.04.23 wurde die vorgeschlagene Vergrößerung des Plangebietes bis an die Gemarkungsgrenze diskutiert und festgelegt. Die angefragten Stellungnahmen von den Behörden zur Veränderung des Plangebiets dazu waren vorliegend. Die Details zur Veränderung des Plangebietes sind den Erläuterungen im Anhang zu entnehmen.

In dem Zusammenhang wurde die Idee geäußert, die Planungsziele zu ergänzen, falls die Gemeinde eigene Planungen im Gebiet planungsrechtlich sichern wolle.

Der Mitglieder des Bauausschusses und der Gemeindevertretung werden gebeten weitere Ideen und Belange von öffentlichem Interesse mit einzubringen, so dass eigene Planungsziele mit in die Planung mit einfließen können. Diese Vorschläge und Ideen sollen bitte wenn möglich konkret und mit Kapazitätsangaben unterbreitet werden, sodass die Planungszielen der Gemeinde klar herauskommen.

Es wurde beraten, dass ggf. eine Teilung der Planungskosten auf die Gemeinde hinzu kommt, indem ein separater Honorarvertrag mit dem Planungsbüro Dreischmeier abgeschlossen wird. Die Gemeinde würde somit auch zum Vorhabensträger werden. Gelder für dieses Vorhaben sind bisher nicht im Haushalt vorgesehen und ein Kostenvoranschlag liegt dem Amt bisher nicht vor. Es ist zu klären ob der Vertrag über die Gemeinde oder die Kurverwaltung laufen soll.

Nach Rücksprache mit Bürgermeister Kindler stellt sich nun die Frage ob die Notwendigkeit überhaupt besteht. Das Hauptinteresse zur Planung liegt bei Herr Pohl und dieser sollte auch die Kosten des Verfahrens tragen. Dem entsprechend sollte grundlegend beraten werden ob die Gemeinde Kosten für die Planung in ihren Haushalt einplanen will oder nicht und welches Eigeninteresse bestehe.

Der Vorschlag von Herr Kindler, sich aus der Finanzierung raus zu halten und trotzdem die planungsrechtliche Sicherung des Fahrradweges/Tors am östlichen Ende des

Campingplatzes zu bewirken klingt schlüssig. Das Büro Dreischmeier soll also auch im Interesse der Gemeinde planen, die Kosten solle aber Herr Pohl tragen. Das bedeutet im Umkehrschluss, je mehr Eigeninteressen die Gemeinde mit verwirklichen möchte, desto fragiler wird also die Verhandlungsposition keine Kosten selber tragen zu wollen. Die Planungshoheit bleibt in jedem Falle bei der Gemeinde.

Der Ausschuss und die Gemeindevertreter werden gebeten das Thema zu debattieren.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss muss in jedem Falle gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	230509 Ückeritz BP 23 EDEKA Erläuterung neues Plangebiet (öffentlich)
2	230509 Ückeritz BP23 Plangebiet (öffentlich)

Erläuterung zur Vergrößerung des Plangebietes/Vorabstimmung mit Behörden

Der derzeitige Standort des EDEKA- Marktes 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.

Im Vorfeld fanden verschiedene Abstimmungen mit den betroffenen Behörden statt. Im Ergebnis wurde gemeinsam ein „Suchraum zur Einordnung des Ersatzneubaus EDEKA-Markt“ festgelegt, der Grundlage für Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 23 vom 24.05.2022 war. Der Aufstellungsbeschluss für die erforderliche 9. Änderung des FNP wurde am 27.09.22 gefasst.

Folgende Planungsziele werden entsprechend Aufstellungsbeschluss verfolgt:

- Ersatzneubau für den EDEKA-Markt mit rd. 550 m² Verkaufsfläche, barrierefrei, mit Café (als Ersatz für das jetzt vorhandene Café)
- Unterbringungsmöglichkeiten für Saisonkräfte in mind. 4 Personalwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung.
- 11 Ferienwohnungen im Marktgebäude (als Ersatz für die Aufgabe von Ferienwohnungen im neuen Plangebiet)
- Flächen für die erforderlichen PKW-Stellplätze
- Wendeanlage für Lieferfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge

In der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine Geländeerhöhung um mindestens 2,00 m erforderlich ist, um die Forderungen des StALU Vorpommern zum Hochwasserschutz zu erfüllen. Die empfohlene Geländehöhe (3,50 m NHN) ist in dem ursprünglich festgelegten Plangebietsgrenzen nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarflächen außerhalb der Plangebietes machbar. Die Gemeinde Ückeritz möchte daher die Plangebietsfläche vergrößern, um den Bereich höhentechisch sinnvoll zu gestalten. Weiterhin soll die Möglichkeit einer Durchfahrt Richtung Bansin für Lieferfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge untersucht werden. In der Anlage ist das neue Plangebiet eingetragen.

In dem neuen Plangebiet sind auch das Sanitärgebäude 6 (Sani 6) sowie Standplätze für Caravans, Wohnwagen und sonstige Campingunterkünfte enthalten. Dieser (gemeindeeigene) Bereich soll nun unter Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie der forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange städtebaulich neu geordnet werden.

Dieser Bereich des Plangebietes (Sani 6 sowie Standplätze für Caravans udgl.) soll qualitativ aufgewertet werden, mit einer nachhaltigen und CO₂ -neutralen Ausrichtung. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung der Standflächen für Caravans (mit Möglichkeit für Frühstücksangebot im neuen EDEKA-Markt),
- Neubau Sani 6 mit zeitgemäßer Ausstattung (z.B. Familienbäder, barrierefrei, Einbau von Wärmepumpen, ...)
- Fahrradreparatur- und Ladestation, mit PV-Anlage.

Das Sanitärgebäude und der Fahrradstützpunkt sind öffentliche Angebote für die Radfahrer auf dem direkt daneben verlaufenden Fernradweg

Die Gemeinde Ückeritz ist Pächterin der Fläche und wird Vorhabensträgerin für diesen Bereich.

Von Seiten der bisher beteiligten Behörden liegen nun positive Stellungnahmen zur Vergrößerung des Plangebietes vor.

1. Forstamt (als Eigentümer der angrenzenden Waldflächen) 7.3.23:

Keine Einwände, solange

- 1. Keine hoheitlichen Belange von Trägern öffentlicher Belange dem entgegen stehen oder*
- 2. Die Landesforst MV als Eigentümerin hierdurch ökonomisch schlechter gestellt wird und*
- 3. Die die Kurverwaltung der Gemeinde Ückeritz als aktuelle Nutzer der Fläche keine Einwände hat.*

2. LK VG, Umweltamt 29.03.23

„...aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Ausweisung der geänderten Plangebietsgrenze.

Ich gehe davon aus, dass es mit der Umsetzung der Planung zu einer Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft kommt. Der Umfang der geplanten baulichen Anlagen und die Anforderungen zur Sicherung aus Sicht des Küstenschutzes führen im Rückschluss dazu, dass hier im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und eine Bewertung des Landschaftsbildes vorzunehmen sein wird. Ich bitte zu beachten, dass der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen am Standort des derzeitigen Edeka-Marktes keine Ausgleichsmaßnahme darstellt, da sie aus anderen rechtlichen Gründen zurückgebaut werden müssen.“

3. StALU Vorpommern, Küsten- und Hochwasserschutz 3.5.23

„... Einer großflächigen Aufhöhung kann aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt werden. Die Einbindung des Deiches müsste nachfolgend geklärt werden.

Die Zustimmung zur Aufhöhung des Bereiches führt jedoch nicht automatisch zu einer adäquaten Bebaubarkeit des aufgehöhten Bereiches. Nach Rücksprache mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt, ist jedoch zunächst der (bauordnungsrechtliche) Bestand des Bereiches um den (jetzigen) Edekamarkt (Flurstück 84/8) zu prüfen.

Hierzu habe ich den Landkreis Vorpommern-Greifswald angefragt.

Die Informationen sollen die Grundlage für die Festlegung des zulässigen Umfangs und der Nutzungsart für Neubauten des BBP 23 im Küstenschutzgebiet bilden.“

Die Berücksichtigung dieser Hinweise erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Anlage

Übersichtsplan

Übersichtskarte 1: 2000

Erstellt am: 09.05.2023

Edeka-Markt Bestand

84/8

Sani 6

84/13

Fläche für Ersatzneubau Edeka

Flur 4
Ückeritz

Gemeinde Ückeritz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ersatzneubau Edeka-Markt auf dem Campingplatz Ückeritz"

 Plangebiet **neu**
Gemarkung Ückeritz Flur 4
Fl.St. 81 (teilw), 84/13,113 (teilw.)
Größe ca. 2,05 ha

 Waldabstandsgrenze, innerhalb derer hochbauliche Anlagen errichtet werden dürfen (siehe Suchraum 27.04.2022)

84/6
84/15

