

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage
GVUe-1294/23

öffentlich

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & Spa" der Gemeinde Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 12.12.2023
---	----------------------------

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

Beschlussvorschlag

1.

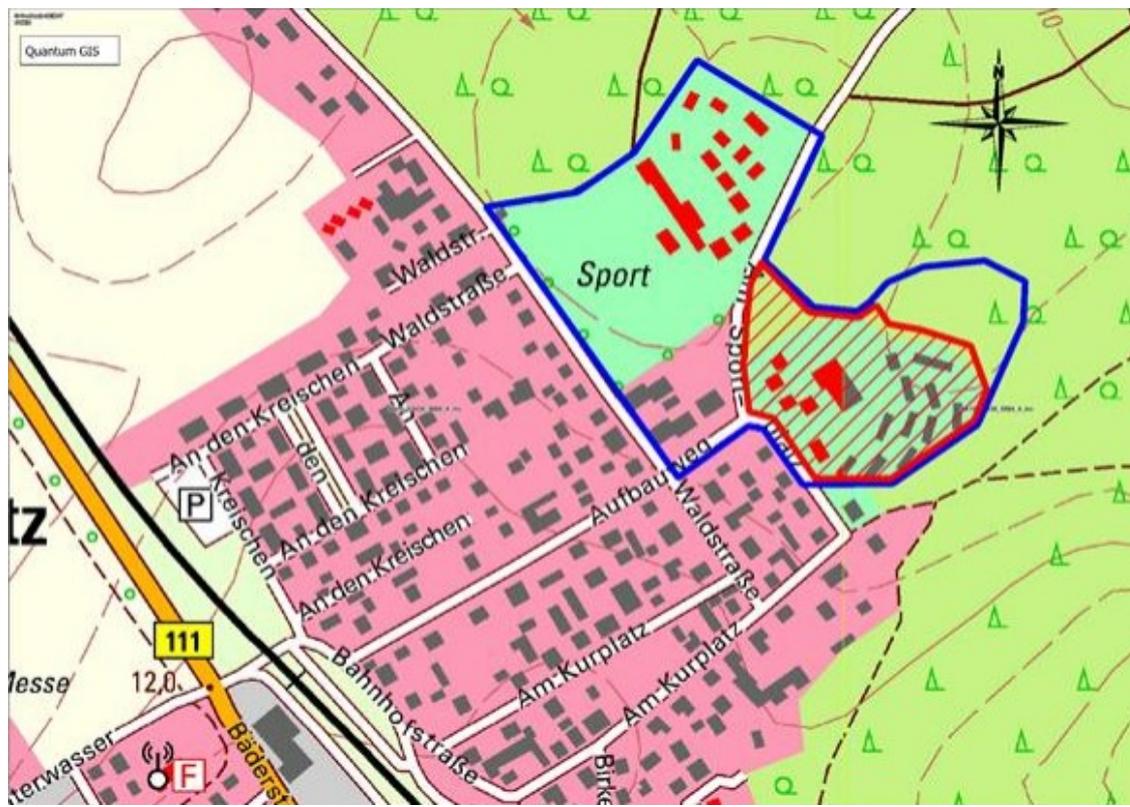
Für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der Gemarkung Ückeritz Flur 1

Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 62/1 teilweise, 72/11 und 73/1

Fläche rd. 1,4 ha

beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hudewald Family Resort & SPA“ an der Straße Am Sportplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hudewald Family Resort & SPA“ an der Straße Am Sportplatz umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“, auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“ befinden.



Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“ (blaue Umrandung) und des Bebauungsplangebietes Nr. 24 „Hudewald Family Resort & SPA“ an der Straße Am Sportplatz (rot schraffierte Fläche)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt der touristischen Einrichtungen im Teilplangebiet SO 3 vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn.

In den letzten Jahren wurde der Fokus auf den Familientourismus gelegt. Hierzu hat der Tourismusverband MV eine entsprechende Klassifizierung nach „Familienland MV“ ausgesprochen. Um die Beherbergungseinrichtung den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine langfristig nachhaltige Entwicklung der touristischen Einrichtung ein ganzheitliches Konzept erfordert.

Hierzu haben der Grundstückseigentümer und der von ihm beauftragte Architekt der Gemeinde im Rahmen des Bauausschusses am 25.05.2023 ein städtebauliches Konzept für die Umgestaltung der Beherbergungseinrichtung vorgestellt.

Gemäß diesem Konzept sollen attraktive Ferienunterkünfte mit verschiedenen Angeboten in Ferienapartements, Ferienwohnungen und Hotelzimmern angeboten werden, die durch gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen im Freizeit- und Dienstleistungssektor komplettiert werden. Teilbereiche der Gastronomie und des Wellnessbereiches sollen öffentlich zugänglich gestaltet werden.

In Umsetzung der Planung werden die vorhandenen und die geplanten baulichen Anlagen funktionell und gestalterisch zu einer homogenen Einheit zusammengeführt. In der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Vorhangfassaden aus Naturholz, großflächige Glasflächen und begrünte Dachflächen dominieren, die in moderner Formensprache die umgebende Landschaft des Küstenwaldes aufnehmen und widerspiegeln.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz werden die Flächen für den ruhenden Verkehr künftig in einer Tiefgarage eingeordnet und ergänzend Anlagen für erneuerbare Energien und E- Mobilität zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen.

Die Ferienbungalows im nördlichen Teil des Plangebietes sollen erhalten und insbesondere hinsichtlich der Eingangs- und Terrassengestaltung modernisiert werden. 3 Die aktuellen Planungen weichen teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 ab.

Daher wurde im Vorfeld anhand der Darstellung der erforderlichen Plananpassungen mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Technische Bauaufsicht/Bauplanung, die Abstimmung zum Umfang des erforderlichen Planverfahrens durchgeführt. Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mitgeteilt, dass die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planung nicht im Wege einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden können, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB empfohlen.

Der Gemeinde Seebad Ückeritz liegt ein entsprechender Antrag des Grundstückseigentümers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“ einschl. der Kostenübernahmeerklärung vor.

3. Aufhebung des Aufstellungsbeschluss GVUe-0696/20 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Ückeritz

Die Gemeindevertretung Seebad Ückeritz hat auf Antrag des Grundstückseigentümers am 16.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst. Die Inhalte der 5. Planänderung betrafen lediglich Plananpassungen für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Freianlagen und die Anpassung der Grundflächenzahl.

Aufgrund der aktuell umfassend vorgesehenen Plananpassungen und den behördlichen Vorgaben zum Planverfahren soll der Aufstellungsbeschluss GVUe-0696/20 vom 16.06.2020 zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgehoben werden.

4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 4. und 6. Änderung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1 ausgewiesen. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist als Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung ruhender Verkehr dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 24 wird daher nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Daher werden im Zusammenhang mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit dem Bebauungsplan Nr. 24 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen an die gesamtgemeindliche Entwicklung angepasst.

5. Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Biotope aus. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Durch das Vorhaben werden forstliche Belange (Einhaltung der Waldabstandsflächen) berührt. Die Ergebnisse der hierzu bereits mit der zuständigen Forstbehörde durchgeführten Abstimmung sind zu beachten.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird 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 Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

6. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Der Grundstückseigentümer hat mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen.

7. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

8.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen gegenüber den Festsetzungen der Ursprungssatzung (Bebauungsplan Nr. 5) folgende wesentliche Plananpassungen planungsrechtlich gesichert werden:

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 5 ist das SO 3 als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Die Kapazitäten wurden mit 80 Ferienwohnungen (a 2- 4 Betten) prognostiziert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 ist die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung vorgesehen. Geplant ist eine Durchmischung aus Angeboten in Hotelzimmern, Ferienwohnungen und Ferienappartements.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht insgesamt 94 Beherbergungseinheiten, davon rd. 2/3 in Familieneinheiten und 1/3 in Zweibettzimmern, vor. Die Gesamtkapazität wird mit maximal 265 Betten eingeschätzt.

Die für den Bedarf des Plangebietes erforderlichen Anlagen für Gastronomie, Freizeit und Dienstleistungen waren bereits zulässiger Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 und werden in die neue Planung überführt.

Die Einordnung einer Tiefgarage mit rd. 102 Stellplätzen wird in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 i.d. F. der 1. bis 4 Änderung sind die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Bauweise festgesetzt.

Auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes werden die Festsetzungen angepasst.

Anhand einer Neuberechnung der Grundflächenzahl wird die Bilanzierung des zusätzlichen Eingriffs vorgenommen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

überbaubare Grundstücksflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 i.d.F. der 1. bis 4 Änderung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung soll beibehalten werden und anhand des aktuellen städtebaulichen Konzeptes modifiziert werden.

Hotelvorfahrt

Gemeinde und Vorhabenträger planen in Verbindung mit der Anlage der Vorfahrt den Übergang vom Hudewald SPA Hotel & Resort zur Straße Am Sportplatz (Flurstück 62/1 teilweise) durch ansprechende Freianlagen, Gehweg und Ertüchtigung der Regenentwässerung zu gestalten.

Anlage/n

1	Antrag Gemeinde Ückeritz zum BP 24_04.12.23 (öffentlich)
---	--

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

IGV Immobilien - Projektentwicklung und Verwaltung • Möskenweg 24 • 17454 Zinnowitz

Gemeinde Seebad Ückeritz
Über Amt Usedom Süd
Bauamt
Markt 7
17406 Usedom

■ Möskenweg 24
17454 Zinnowitz
■ Tel.: 03 83 77 - 44 65 07
■ Fax: 03 83 75 - 44 65 08
■ Mobil: 0175 - 260 39 49
■ E-Mail: projektentwicklung@igv-immobilien.com
verwaltung@igv-immobilien.com
■ Home: igv-immobilien.com
■ St.-ID: DE 275748892

Seebad Zinnowitz, den 04.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz „Hudewald Family Resort & SPA“
(Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“)
hier: Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung,

gemeinsam mit meinem Architekt habe ich im Bauausschuss am 25.05.2023 das aktuelle städtebauliche Konzept für die Umgestaltung der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“ in ein „Hudewald Family Resort & SPA“ vorgestellt.

Da die aktuelle Planung teilweise von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 abweicht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine genehmigungsfähige Bauantragstellung zunächst eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das betroffenen Teilplangebiet SO 3 erforderlich.

Anhand der Darstellung der erforderlichen Plananpassungen hat das von mir beauftragte Planungsbüro UPEG Trassenheide mit dem Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Technische Bauaufsicht/Bauplanung, die Abstimmung zum Umfang des erforderlichen Planverfahrens durchgeführt.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mitgeteilt, dass die Voraussetzungen zur Umsetzung der aktuellen Planung nicht im Wege einer bisher angedachten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geschaffen werden können, da die Grundzüge der Ursprungsplanung berührt werden. Zur Schaffung der Planungssicherheit für das Vorhaben wird die Aufstellung eines neuen qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB empfohlen.

Ich möchte der Empfehlung folgen und stelle daher an die Gemeinde Seebad Ückeritz den **Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 10 BauGB** für das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“.

Alle aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Kosten werden durch mich übernommen.

Aufgrund der Neuorientierung als Beherbergungseinrichtung mit Schwerpunkt Familientourismus bitten wir um die Bezeichnung des Bebauungsplanes als „Hudewald Family Resort & SPA“.

In der Anlage erhalten Sie eine Zuarbeit zum Konzept für den Aufstellungsbeschluss.

Außerdem bitten wir um Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 16.06.2020.

Für weitere Abstimmungen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

.....

ANLAGE

Zuarbeit zum Konzept für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hudewald Family Resort & SPA“.