



Beschlussauszug

aus der
33. Sitzung des Bauausschusses Ückeritz
vom 04.01.2024

Top 6 Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Hudewald Family Resort & Spa" der Gemeinde Ückeritz

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 Um-



randung) 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 Um-

baumaßnahmen 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 Ferienappartements, 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 Ferienausgebiets 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.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	6	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.