

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage

GVUe-0071/24-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf und die Auslegung des BP Nr. 24 "Hudewald Family Resort & Spa" der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung 02-2025

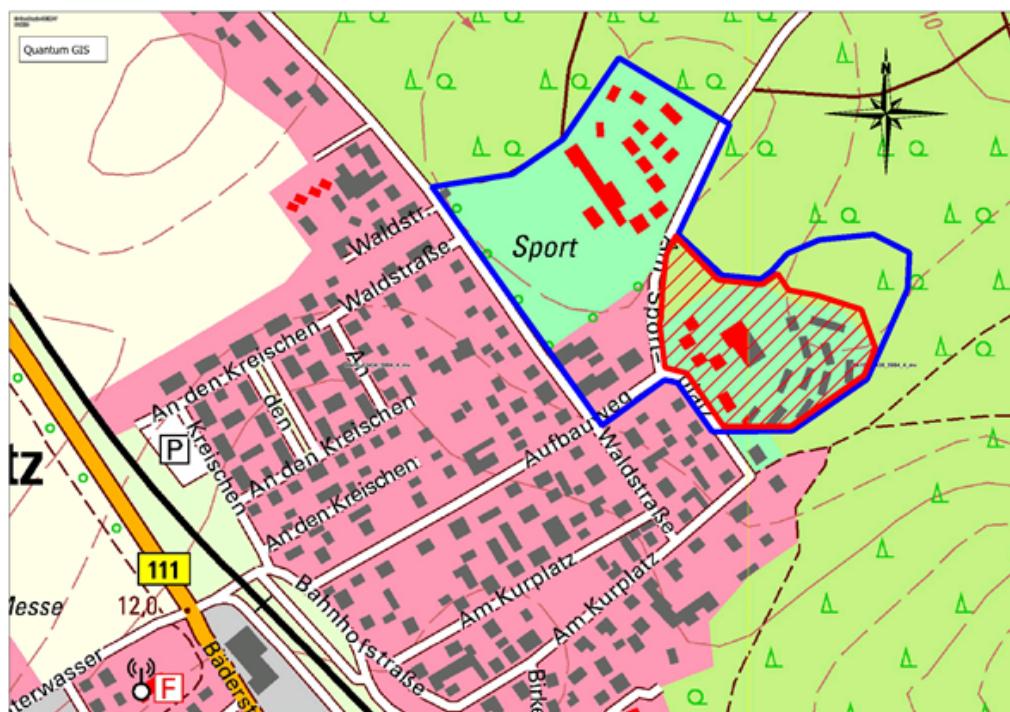
Organisationseinheit: FD Bau Bearbeitung: Pina Thore	Datum 27.03.2025	
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	15.04.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ückeritz (Entscheidung)	24.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Teilplangebiet SO 3 des Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Am Sportplatz“, auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“ befinden.

In den Geltungsbereich des Plangebietes werden die Flurstücke 60/8, 60/9, 61/5, 61/6, 72/11 und 73/1 in der Flur 1 der Gemarkung Ückeritz mit einer Gesamtfläche von rd. 1,4 ha einbezogen.



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)

1.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das „Hudewald Family Resort & SPA“ an der Straße *Am Sportplatz* mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Begründung (Teil 1), Artenschutz-rechtlichem Fachbeitrag und Checkliste für die Umweltpflege wird in der vorliegenden Fassung von 10-2024 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Seebad Ückeritz für das „Hudewald Family Resort & SPA“ an der Straße *Am Sportplatz* in der Fassung von 02-2025, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung (Teil 1), inkl. 2 Anlagen,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und
- Checkliste für die Umweltpflege

ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfs:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung.

Die Planung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit einer bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Beherbergungseinrichtung und korrespondiert mit den gesamtgemeindlichen Zielen zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunkttraumes.

Gemäß der aktuellen Planung 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächen-nutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überwiegend als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO Ferienhaus I) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Der nördliche Randstreifen des Plangebietes ist als Waldfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b) BauGB gekennzeichnet. Die betroffenen Flurstücke 72/11 teilweise und 73/1 sind im Waldkataster nicht als Waldflächen geführt. Im Bebauungsplan Nr. 24 erfolgt die Einbeziehung der Flächen in die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung.

Eine kleine westliche Teilfläche ist als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Ruhender Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 24 befinden sich somit noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 24 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen sollen im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes an die gesamtgemeindliche Entwicklung angepasst werden.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltpflege 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. Teilflächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

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

Die Checkliste für die Umweltprüfung ist Bestandteil der Vorentwurfs-unterlagen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Entwurfes in die Planung eingestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür ist die Abschätzung potenzieller Lebensräume sowie eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Fachgutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden kann.

4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	2_Plan BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
2	3_Begründung BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
3	4.1_Anlage Begründung BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
4	4.2_Anlage Begründung BP 24 Ückeritz Vorentwurf 02-2025 (öffentlich)
5	5_Checkliste BP 24 Ückeritz (öffentlich)
6	6_AFB BP 24 Ückeritz (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Ückeritz	11						