

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Eigentümer des „Hudewald - Resorts“ hat an die Gemeinde Ückeritz den Antrag auf Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 5 an die künftige Zielausrichtung der Ferienwohnanlage gestellt.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt des Konzeptes vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn.

In den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt auf den Familientourismus gelegt. Hierzu wurde bereits eine entsprechende Klassifizierung nach „Familienland MV“ durch den Tourismusverband MV ausgesprochen.

Um das Gebiet den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt und weitere Investitionen sind für den Spa- Bereich und die Neugestaltung des Rezeptionsbereiches angedacht.

Für folgende Infrastrukturmaßnahmen wird eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 beantragt:

a) Flurstück 60/8 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze

Bisherige Festsetzungen:

- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für Nebengebäude und
- Flächen für private Grünflächen

Gemäß der 5. Änderung beantragt:

- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
 - Fläche für ein Parkdeck und
 - Flächen für private Grünflächen
- Das Nebengebäude wird ersatzlos zurückgebaut.

Begründung des Änderungsantrages:

In Umsetzung des Konzeptes Familientourismus hat sich gezeigt, dass ein Mehrbedarf an Stellplätzen, resultierend aus dem höheren Personalbesatz und den Besucherparkplätzen für die der Öffentlichkeit zugänglichen Einrichtungen Restaurant und Spa- Bereich, zu verzeichnen ist.

Zu diesem Zweck sollen platzsparend zusätzlich rd. 45 Stellplätze in einem Parkdeck eingeordnet werden.

b) Flurstück 72/11 - Bereich des Multifunktionsgebäudes

Bisherige Festsetzung:

- Multifunktionsgebäude in eingeschossiger Bauweise

Gemäß der 5. Änderung beantragt:

- Regelung der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung für den nordwestlichen Bereich des Multifunktionsgebäudes durch Anpassung der Perlenschnur in der Planzeichnung (Teil A)

Begründung des Änderungsantrages:

Auf der Nordwestseite des Multifunktionsgebäudes ist innerhalb der Baugrenzen ein zweigeschossiger Anbau geplant, der im Erdgeschoss eine neue Rezeption und im Obergeschoss Räume für die Verwaltung vorsieht.

c) Flurstück 72/11 - Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze

Bisherige Festsetzung:

- Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung kleinteilige Sport- und Freizeiteinrichtungen

Gemäß der 5. Änderung beantragt:

- Fläche für einen Outdoor - Wellnessbereich
Geplant sind Infinity- Pools und Freianlagen, die mit Freiraummobiliar und Überdachungen als Witterungsschutz ausgestattet werden.
Gemäß Vorabstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sind die Nutzungen innerhalb des 30 m - Waldabstandes zulässig.

Begründung des Änderungsantrages:

Im südlich angrenzenden Multifunktionsgebäude ist die Anlage eines Indoor - Wellnessbereiches in Planung. In Kombination mit dem Outdoor -Wellnessbereich soll das Niveau der Ferieneinrichtung erhöht und eine Saisonverlängerung bewirkt werden.
Eine Fläche für Spielgeräte ist südlich des Outdoor – Wellnessbereiches ausgewiesen.

d) Anpassung der Festsetzung gemäß Text (Teil B), I., 2. Maß der baulichen Nutzung

Bisherige Festsetzung:

- Im rechtskräftigen Bebauungsplan i.d.F. der 1. bis 4. Änderung ist eine GRZ 1 (Gebäudeflächen einschl. Terrassen und Balkone) von 0,35 festgesetzt.
- Gemäß Text (Teil B), I. 2. Maß der baulichen Nutzung, Satz 2, darf die festgesetzte GRZ 1 nur um max. 10 von Hundert durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (GRZ 2) überschritten werden.

Gemäß der 5. Änderung beantragt:

- Im Text (Teil B), I. 2. Maß der baulichen Nutzung, soll eine Überschreitung der festgesetzten GRZ 1 um max. 60 von Hundert durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (GRZ 2) zugelassen werden.

Begründung des Änderungsantrages:

Entsprechend § 19 (4) BauNVO „sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“

Von der Festsetzung abweichender Bestimmungen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO soll aus städtebaulichen Gründen Gebrauch gemacht werden, um die zusätzlichen Besucherparkplätze und den Outdoor- Wellnessbereich entsprechend den rechtlichen Vorschriften umsetzen zu können.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 14.110 m².

Im rechtskräftigen Bebauungsplan einschl. der 1. - 4. Änderungen ist eine GRZ 1 von 0,35 (4.938 m²) festgesetzt.

Gemäß Text (Teil B), I., 2. Maß der baulichen Nutzung, Satz 2, darf die festgesetzte GRZ nur um max. 10 von Hundert durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden. (d.h. GRZ 1 + 2 max. 0,385 =5.432 m²)

Gemäß dem aktuellen Lage- und Höhenplan ergibt sich unter Berücksichtigung des Bestandes und der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zusätzlich geplanten Versiegelungen folgende Überbauung:

GRZ 1	0,29 (4.092 m ²)
GRZ 2	0,56 (7.902 m ²)

Die GRZ 1 bleibt klar unter der gemäß der Ursprungssatzung festgesetzten Obergrenze von 0,35, jedoch liegt der Grad der Versiegelung für die Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bei 60 v. H., so dass eine Anpassung der textlichen Festsetzung für die GRZ 2 notwendig wird.

Von der Anpassung der GRZ 2 bleiben die ausgewiesenen Baugrenzen, bis auf geringfügige Anpassungen durch Anbauten für Lift und Wintergarten, unberührt.

Gemäß Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist für die gegenüber den bisherigen Festsetzungen der GRZ 2 zusätzlich vorgesehene Versiegelung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen und vor Satzungsbeschluss mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden abgestimmte adäquate Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.

3.

Die Planungskosten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

4.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Planänderungen die Grundzüge des Bauleitplans nicht berühren.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der 5. Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

6.

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

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

■ Möskowweg 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

IGV Immobilien - Projektentwicklung und Verwaltung = Möskowweg 24 = 17454 Zinnowitz

Amt Usedom Süd
 Bauamt
 Gemeinde Seebad Ückeritz
 Markt 7
 17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	09. Jan. 2020		zwV
FD 30	EINGANG		RS
FD 60	zdA		

10.01.2020

Co. 1 Pfl. Pca

Ostseebad Zinnowitz, den 08.01.2020

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Seebad Ückeritz

Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für die Grundstücke der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des „Hudewald - Resorts“ möchte ich an die Gemeinde Seebad Ückeritz den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 stellen.

In der Vergangenheit lag der Schwerpunkt des Konzeptes vorrangig in der Beherbergung von Kindern und Jugendlichen. Die Anreise der Schulklassen erfolgte vornehmlich per Bus oder Bahn.

In den letzten Jahren wurde der Schwerpunkt auf den Familientourismus gelegt. Hierzu wurde bereits eine entsprechende Klassifizierung nach „Familienland MV“ durch den Tourismusverband MV bzw. die DEHOGA ausgesprochen.

Um das Gebiet den geänderten Anforderungen anzupassen, wurden bereits Umbaumaßnahmen durchgeführt und weitere Investitionen sind für den Spa- Bereich, die Neugestaltung des Rezeptionsbereiches sowie für die Freianlagen angedacht.

Für folgende Infrastrukturmaßnahmen wird eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 beantragt:

- a) Flurstück 60/8 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze

Um dem Mehrbedarf an Stellplätzen, auch resultierend aus dem höheren Personalbesatz und den Besucherparkplätzen für die der Öffentlichkeit zugänglichen Einrichtungen Restaurant und Spa-Bereich, zu entsprechen, soll ein Parkdeck mit rd. 45 Plätzen eingeordnet werden.

(graphische Darstellung im Anhang)

b) Flurstück 72/11 - Bereich des Multifunktionsgebäudes

Für den nordwestlichen Bereich des Multifunktionsgebäudes wird die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung beantragt, die im Erdgeschoss eine neue Rezeption und im Obergeschoss Räume für die Verwaltung vorsieht.

(graphische Darstellung im Anhang)

c) Flurstück 72/11 - Bereich an der nördlichen Plangebietsgrenze

Der bisher für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung kleinteilige Sport- und Freizeiteinrichtungen vorgesehene Bereich soll in Ergänzung des im südlich angrenzenden Multifunktionsgebäude geplanten Indoor -Wellnessbereiches in eine Fläche für einen Outdoor -Wellnessbereich umgewidmet werden.

Eine Fläche für Spielgeräte ist südlich des Outdoor - Wellnessbereiches ausgewiesen.

d) Anpassung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO

Auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplanes und der v .g. Änderungsanträge ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO.

Eine ausführliche Darstellung der Änderungsanträge mit Begründung ist dem beigefügtem Konzept für den beantragten Aufstellungsbeschluss zu entnehmen.

Mit der Erstellung von erforderlichen Planungsunterlagen habe ich hierzu bereits das Planungsbüro UPEG in Trassenheide beauftragt, welches sich zur weiteren Vorgehensweise mit Ihnen abstimmen wird.

Sollte sich von Ihrer Seite aus weiterer Gesprächsbedarf ergeben, stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Frank Behm







