

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:  
GVUe-0712/20

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
25.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.03.2020	Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	26.05.2020	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

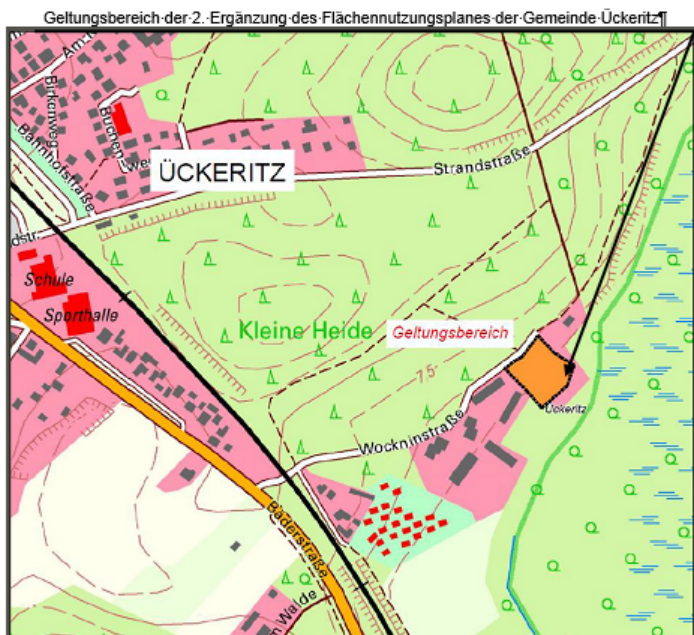
### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz beschließt den Vorentwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz für den Bereich "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" in der vorliegenden Form mit Planzeichnung (Teil A) und Begründung (Teil B) in der Fassung 02-2020.

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt östlich an das Naturschutzgebiet „Wockninsee“. Im Norden und Westen schließen direkt die Wockninstraße und ein Waldgebiet, „Kleine Heide“ genannt, an. Im Süden wird das Plangebiet durch ein brach liegendes Gelände eines ehemaligen Kinderferienlagers abgegrenzt.

Gemarkung: Ückeritz  
Flur: 1  
Flst.: 130/1  
Flur: 2  
Flst.: 587/2 (teilw.)  
Fläche: 0,32 ha



## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird darin als Weißfläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 3. Natur- und Umweltschutz

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

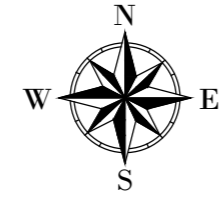
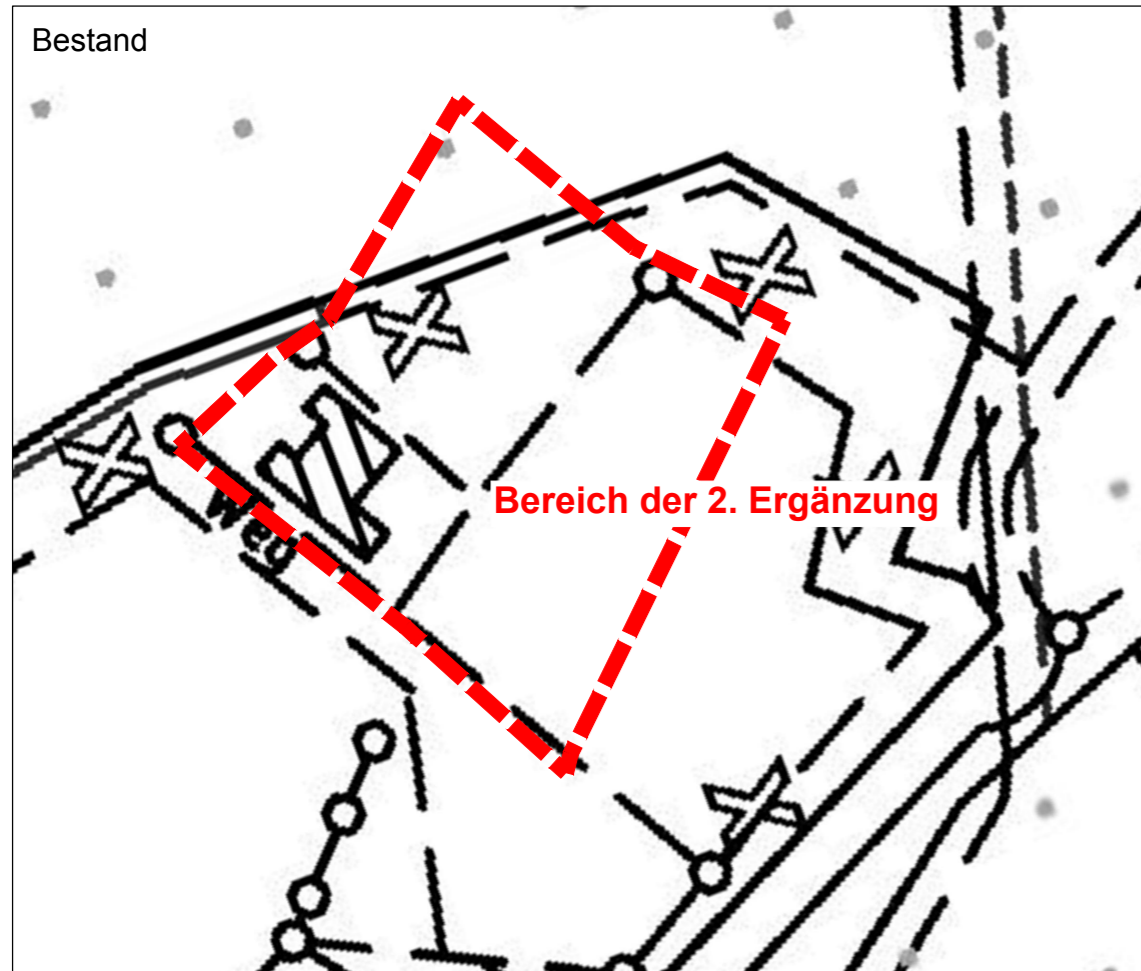
## 4. Auslegung und Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen in der Fassung von 02-2020 sowie der nach Einschätzung der Gemeinde Ückeritz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats erfolgen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sind mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

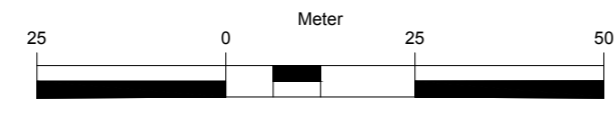
Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

## 2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ FÜR DEN BEREICH "SONDERGEBIET FERIEWOHNUNG WOCKNINSTRASSE 6"

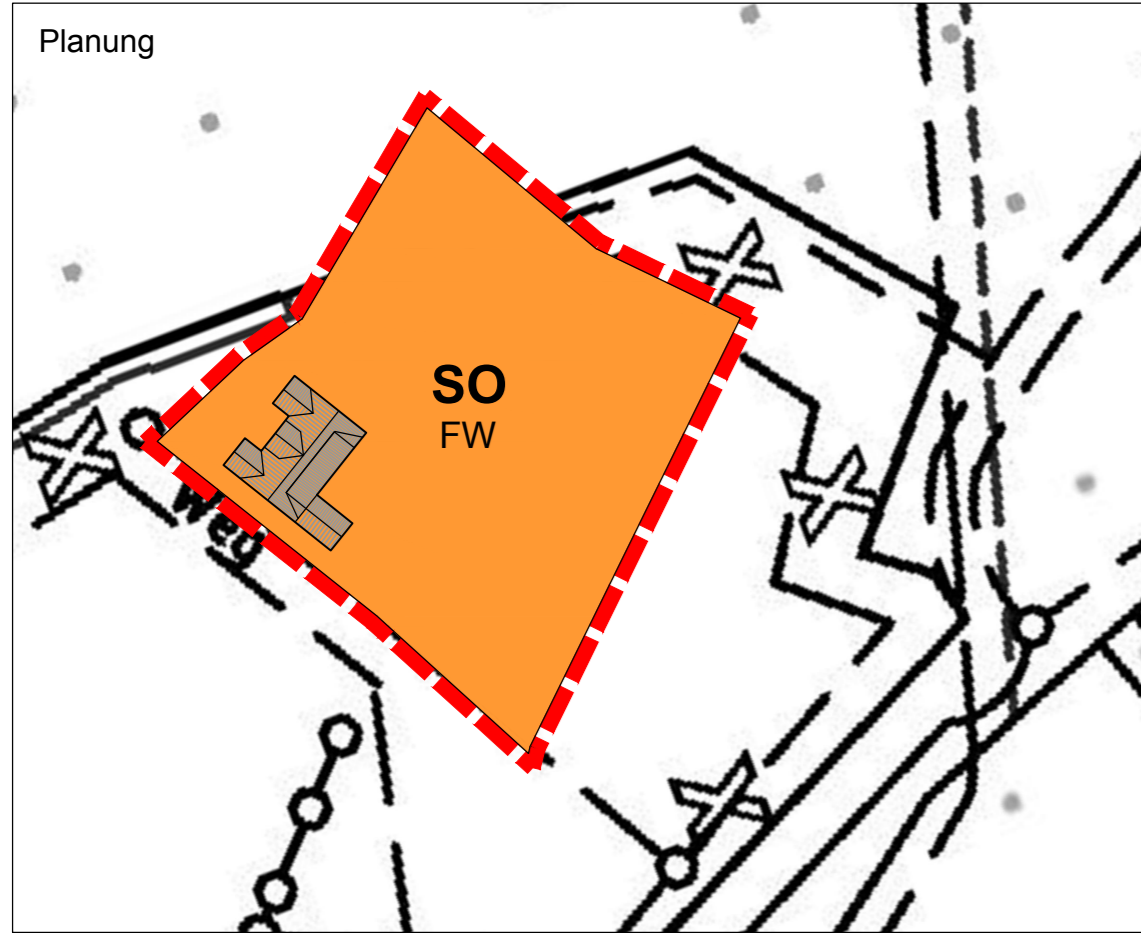


Maßstab: 1 : 1.000



### Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung der Bekanntmachung vom .....



### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

**SO** Sondergebiet § 10 Abs. 4 BauNO  
**FW** Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in Ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz "Usedomer Amtsblatt" am .....

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... in den Amtsräumen der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Homepage der Gemeinde unter [www.gemeinde-ostseebad.heringsdorf.de](http://www.gemeinde-ostseebad.heringsdorf.de) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im "Usedomer Amtsblatt" bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
Gemeinde Seebad Ückeritz, den ..... Siegel .....

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Der Bürgermeister  
Gemeinde Seebad Ückeritz, den ..... Siegel .....

3. Die Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Der Bürgermeister  
Gemeinde Ostseebad Ückeritz, den ..... Siegel .....

4. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister  
Gemeinde Seebad Ückeritz, den ..... Siegel .....

5. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wirksam geworden.

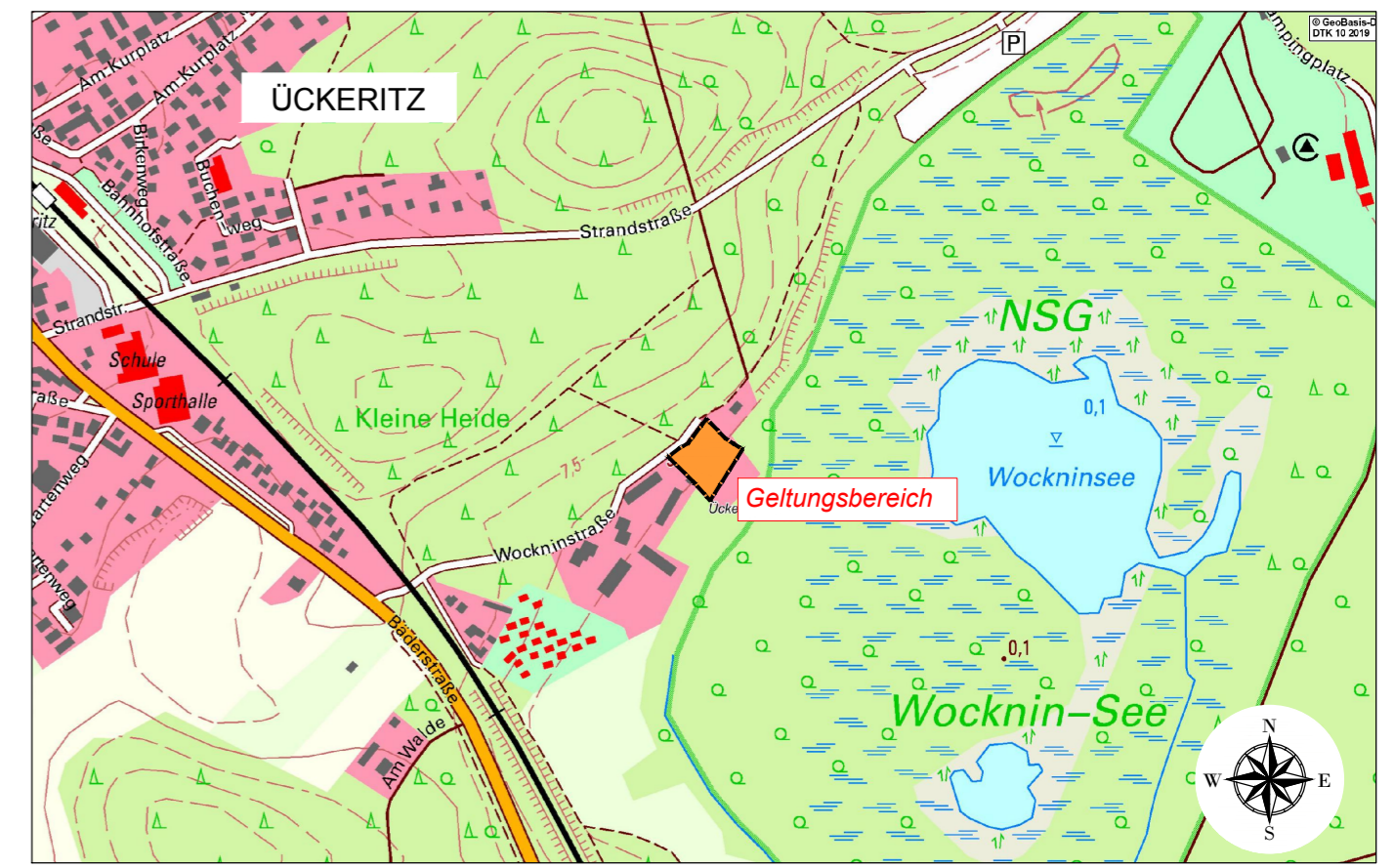
Der Bürgermeister  
Gemeinde Seebad Ückeritz, den ..... Siegel .....

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz** in der aktuellen Fassung

### Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



## 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz für den Bereich "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"

**BAUKONZEPT**  
architekten + ingenieure

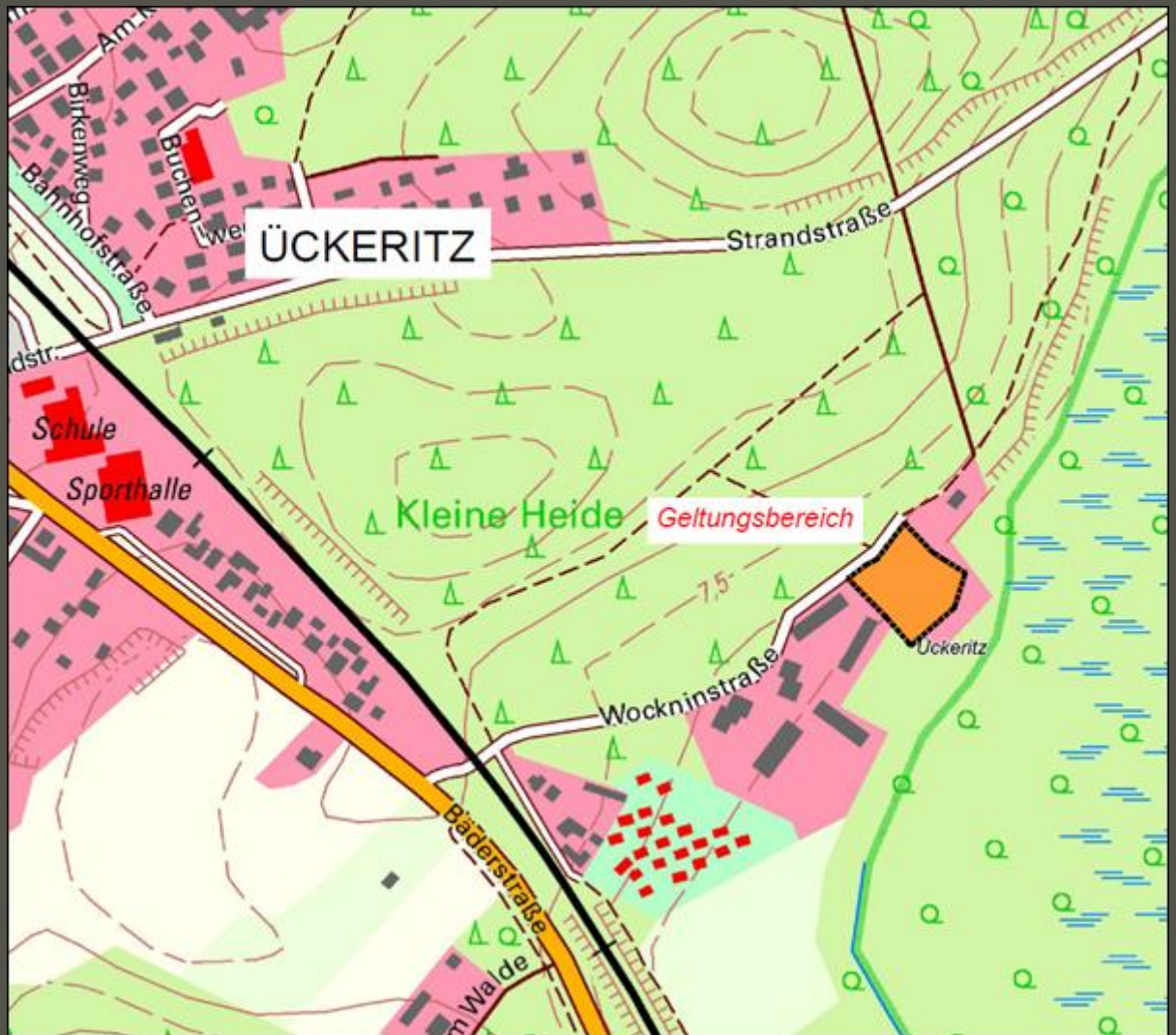
**BAUKONZEPT**  
NEUBRANDENBURG GmbH  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | [info@baukonzept-nb.de](mailto:info@baukonzept-nb.de) | [www.baukonzept-nb.de](http://www.baukonzept-nb.de)

Vorhabensnummer: 31196

**Vorentwurf**  
Februar 2020

## 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans



Begründung

Februar 2020

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsbindungen	4
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSÄNDERUNG</b>	<b>7</b>

## 1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird darin als Weißfläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich.

## 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Seebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Wolgast bildet das zuzuordnende Mittelzentrum und Heringsdorf das Grundzentrum. Die Ortslage Ückeritz ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (Z 3.3 [3] RREP VP). Touristische Siedlungsschwerpunkte nehmen besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. (G 3.3 [2] RREP VP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass in bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben (Z 4.6 [5] LEP M-V).

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Greifswald ist die Gemeinde Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. In diesen Schwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund (G 3.1.3 [3] RREP VP).

Durch die Errichtung eines Betreiberwohnhauses kann die Qualität des Service vor Ort deutlich verbessert werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. In diesen Gebieten sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (RREP VP 5.3 [2]).

Berücksichtigt man die für diese Ergänzung des Flächennutzungsplan relevanten Vorgaben aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern, so ist erkennbar, dass unter Einhaltung naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Aspekte des Küstenschutzes eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herstellbar ist.



### **3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung**

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und den Neubau eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Durch den Bau des Betreiberwohnhauses kann die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen erleichtert, die An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestaltet werden und ein direkter Ansprechpartner für die Gäste ist jederzeit vor Ort.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als Weißfläche dargestellt ist.

Der Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans betrifft die Villa Wald-Eck. Mit dem Ergänzungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes für nachgelagerte Planungsebenen geschaffen werden.

#### 4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Betroffen ist ein 0,32 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan Weißfläche dargestellt ist. Der Ergänzungsbereich befindet sich auf dem Grundstück des Ferienhauses Villa Wald-Eck. Es handelt sich um die Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Bereichs.

Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

	Wirksamer Flächennutzungsplan	2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
Weißfläche	0,32 ha	---
Sondergebiet Ferienwohnung	---	0,32 ha

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um den baulichen Bestand zu sichern und die Errichtung eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“.