

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0696/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Sportplatz" der Gemeinde Ückeritz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
04.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.03.2020	Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Öffentlich	31.03.2020	Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.

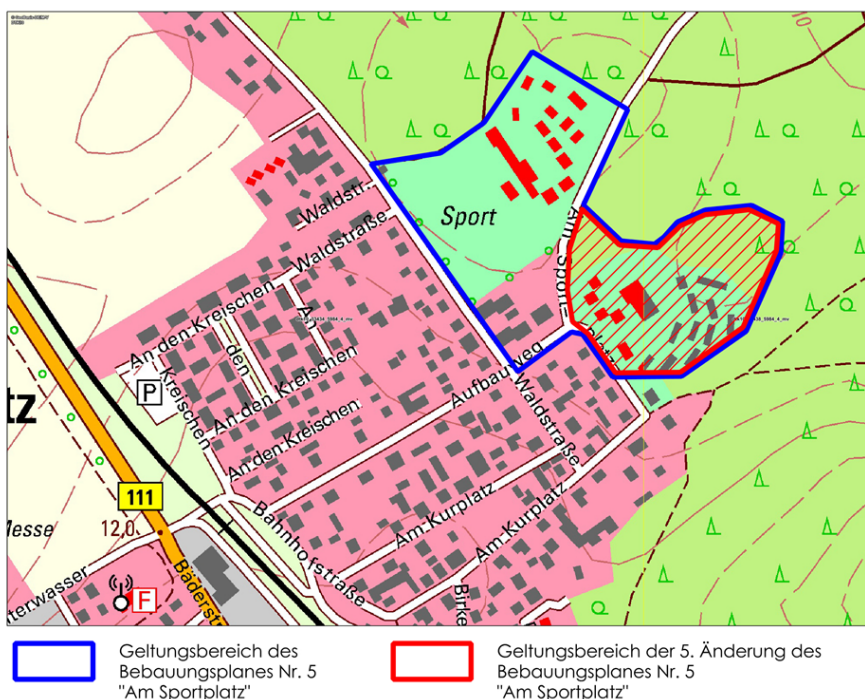
Für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Ückeritz
Flur 1
Flurstücke 60/8, 61/6, 72/11 und 73/1
Fläche 14.110 m²

beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“ befinden.

Übersichtsplan



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	9	X	9			

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVUE-0696/20)

Beschluss:

16.06.2020
SI/2020/485/071

Gemeindevertretung Ückeritz

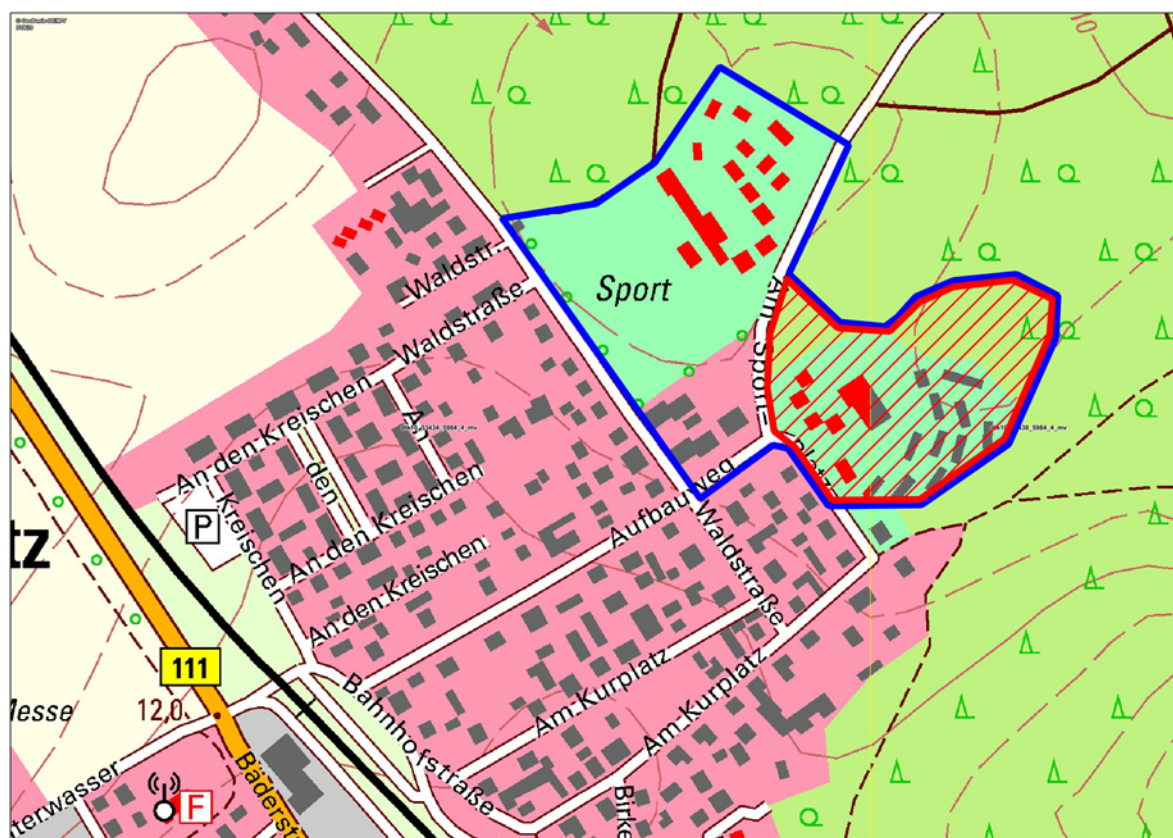
1.
Für das im beiliegenden Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Ückeritz
Flur 1
Flurstücke 60/8, 61/6, 72/11 und 73/1
Fläche 14.110 m²

beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern lediglich eine Teilfläche des Teilplangebietes SO 3 im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf der sich die Einrichtungen der Ferienwohnanlage „Hudewald - Resort“ befinden.

Übersichtsplan



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“



Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sportplatz“

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 Freiraummobilien 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

4. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
6. 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.

Beschluss-Nr.: GVUe-0696/20

Ja-Stimmen: 9

GVUe-0696/20

ungeändert beschlossen

Kindler
Bürgermeister

Siegel