

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:  
GVUe-0711/20

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf, zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ückeritz "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
24.02.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

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

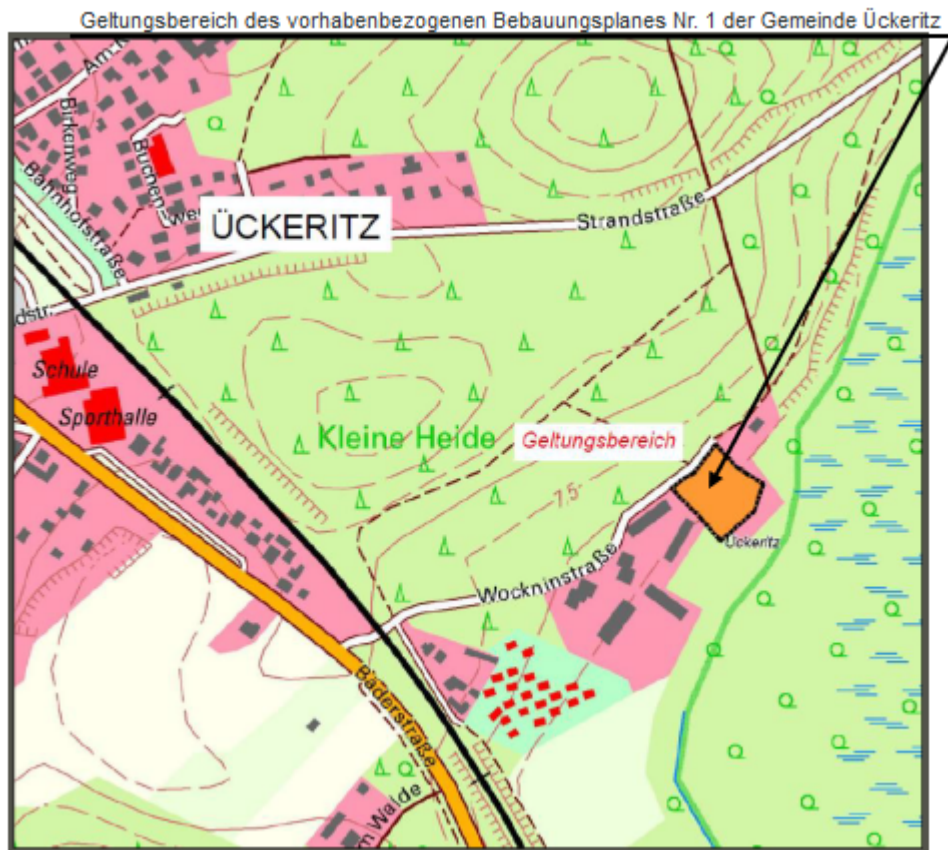
### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz beschließt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ückeritz "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.), 590/15  
Fläche: 0,35 ha



## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ückeritz ist eines der vier sogenannten Bernsteinbäder auf der Insel Usedom. Aufgrund seiner Lage zwischen Achterwasser und Ostsee, umgeben von Wald und am Wockninsee gelegen, hat das Ostseebad eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus.

Das einstige Fischer- und Bauerndorf lädt sowohl Aktiv-, Strandurlauber als auch Künstler und Kunstliebhaber zum Verweilen ein. Deshalb ist es kaum verwunderlich, dass das Ostseebad Ückeritz rund 360.000 Übernachtungen im Jahr zählt.

Die Villa Wald-Eck in der Wockninstraße 6, nordöstlich der Ortslage Ückeritz, ist ein Ferienhaus mit vier Wohneinheiten für zwei bis 12 Personen. Die Ferienwohnungen sind modern eingerichtet und gut ausgestattet. Der zur Villa gehörende Garten lädt zum Grillen, Verweilen und Spielen ein. Für das Ferienwohnhaus liegt eine Baugenehmigung vor. Um die Bewirtschaftung zu erleichtern, An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestalten zu können und damit jederzeit ein direkter Ansprechpartner vor Ort ist, ist die Errichtung eines Betreiberwohnhauses vorgesehen. Für die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Betreiberwohnhaus als Betriebssitz des Inhabers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Neubau sollen so konzipiert werden, dass sich der Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Mit Antrag vom 26.10.2018 hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Seebad Ückeritz gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ gefasst.

## 3. Natur- und Umweltschutz

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und

einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist der Bau des Betreiberwohngebäudes.

Das Planungsziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Demnach sind Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, verboten. Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Gemeinde, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird mit Hilfe einer FFH-Vorprüfung ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

#### 4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz stellt den Geltungsbereich als Weißfläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Parallelverfahren verwiesen.

#### 5. 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	9	X	9			



# Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVUe-0711/20)

## Beschluss:

02.03.2020  
SI/2020/432/043  
16.06.2020  
SI/2020/485/071

Bauausschuss Ückeritz

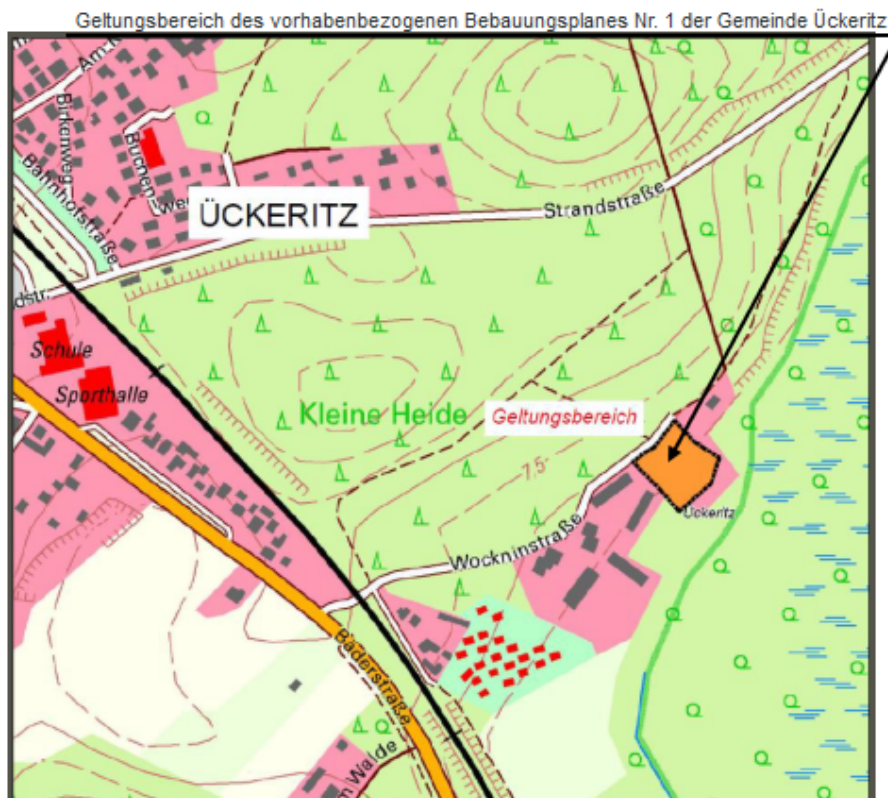
Gemeindevertretung Ückeritz

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz beschließt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ückeritz "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.), 590/15  
Fläche: 0,35 ha



### 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ückeritz ist eines der vier sogenannten Bernsteinbäder auf der Insel Usedom. Aufgrund seiner Lage zwischen Achterwasser und Ostsee, umgeben von Wald und am Wockninsee gelegen, hat das Ostseebad eine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus.

Das einstige Fischer- und Bauerndorf lädt sowohl Aktiv-, Strandurlauber als auch Künstler und Kunstliebhaber zum Verweilen ein. Deshalb ist es kaum verwunderlich, dass das Ostseebad Ückeritz rund 360.000 Übernachtungen im Jahr zählt.

Die Villa Wald-Eck in der Wockninstraße 6, nordöstlich der Ortslage Ückeritz, ist ein Ferienhaus mit vier Wohneinheiten für zwei bis 12 Personen. Die Ferienwohnungen sind modern eingerichtet und gut ausgestattet. Der zur Villa gehörende Garten lädt zum Grillen, Verweilen und Spielen ein. Für das Ferienwohnhaus liegt eine Baugenehmigung vor. Um die Bewirtschaftung zu erleichtern, An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestalten zu können und damit jederzeit ein direkter Ansprechpartner vor Ort ist, ist die Errichtung eines Betreiberwohnhauses vorgesehen. Für die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Betreiberwohnhaus als Betriebssitz des Inhabers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Neubau sollen so konzipiert werden, dass sich der Baukörper im Vernehmen mit dem baulichen Bestand in das Landschaftsbild einfügt und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

Mit Antrag vom 26.10.2018 hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Seebad Ückeritz gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Die Gemeinde Seebad Ückeritz hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ gefasst.

### **3. Natur- und Umweltschutz**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist der Bau des Betreiberwohngebäudes.

Das Planungsziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt § 4 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Demnach sind Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, verboten. Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Gemeinde, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird mit Hilfe einer FFH-Vorprüfung ermittelt, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, kann auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

### **4. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Ückeritz stellt den Geltungsbereich als Weißfläche dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Parallelverfahren verwiesen.

### **5. 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.

**Beschluss-Nr.: GVUe-0711/20**

**Ja-Stimmen: 9**

GVUe-0711/20

ungeändert beschlossen

Kindler  
Bürgermeister

Siegel