

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-0828/20

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
"Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6" der Gemeinde Seebad Ückeritz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
24.09.2020

Status: öffentlich

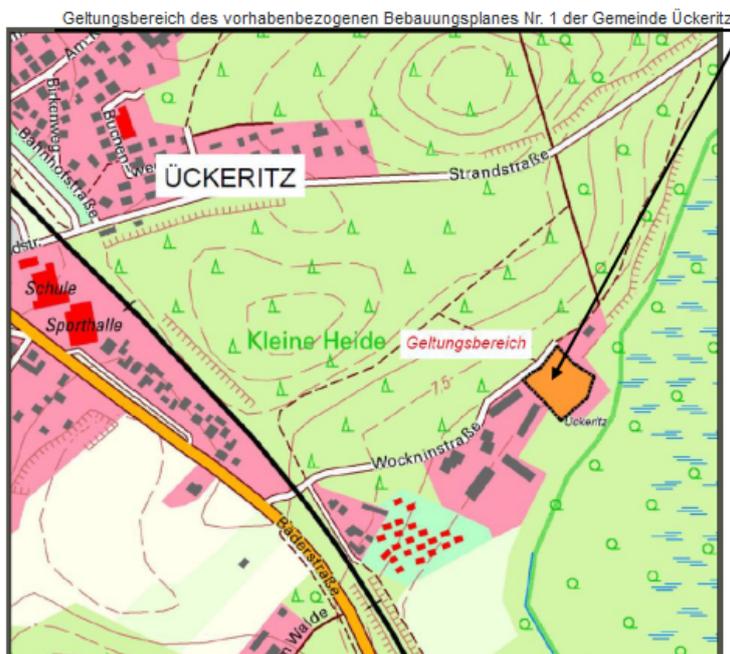
| Beratungsfolge: | | | |
|-----------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Status | Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| Öffentlich | 05.10.2020 | Bauausschuss Ückeritz | Vorberatung |
| Öffentlich | 27.10.2020 | Gemeindevertretung Ückeritz | Entscheidung |

Beschlussempfehlung:

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



1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes soll 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.

2. Natur- und Umweltschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der *Weichtiere*, *Libellen*, *Käfer*, *Falter*, *Meeressäuger*, *Fledermäuse*, *Reptilien*, *Fische*, und *Gefäßpflanzen* konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für *Amphibien* sowie für *gebüsch- und gebäudebrütende Vogelarten*. Eine Betroffenheit kann mit Einhaltung der in Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Biotoptypen

Der Planungsraum ist durch das vorhandene Ferienwohnhaus mit Nebenanlagen geprägt (PZF). Bei den Außenanlagen handelt es sich hauptsächlich um einen gepflegten, regelmäßig gemähten artenarmen Zierrasen (PER). Erschlossen wird der Planungsraum durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU).

GGB-Verträglichkeitsuntersuchung

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Sondergebiet Wockninstraße 6“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin-See“.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Der Bereich um die Ortslage Ückeritz ist durch Sand-Regosol/Braunerde-Gley sowie holozäne und spätglaziale Flug- und Dünensande geprägt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Vorversiegelungsgrad von rund 500 m².

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Es werden keine Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.
- Der Planungsraum weist einen Abstand von ca. 920 m zum Küstengewässer „Ostsee“ und ca. 1.260 m zum Achterwasser auf.
- Die Ortschaft Ückeritz ist gegen Hochwasser aus dem Ostseebereich unter Berücksichtigung von Düne und Deich gut abgesichert. Aus dem Bereich des

Achterwassers schützt der vorhandene Boddendeich „Achterwasser“ vor Hochwasser. Allerdings ist dieser gegenwärtig aufgrund seiner Kubatur nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren.

- Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas.
- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 8,7 °C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf -1,3 °C und 18,2 °C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel 547 mm.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- folgende Tierarten wurden untersucht: Amphibien, Buchfink, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Zaunkönig, Stieglitz, Ringeltaube und Amsel, Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Hausrotschwanz oder Haussperling
- folgende Biotoptypen wurden untersucht: Ferienhausgebiet (PZF), artenarmen Zierrasen (PER), teilversiegelter Weg (OVU),

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits bestehenden Gebäude und touristische Nutzung bestimmt.
- Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert. Das geplante Betreiberwohnhaus wird sich baulich unterordnen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich nördlich in einem Abstand von 30 m zum Vorhabenstandort.
- Mit der Umsetzung der Planung entsteht während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.
- Die Belegungsdichte mit Feriengästen wird sich nicht verändern.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch Funde möglich.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG 82) sowie innerhalb des Naturparkes „Insel Usedom“ (NP 5).
- Das Naturschutzgebiet „Wocknin See“ (NSG 78) sowie das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin See“ befinden sich im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs.

Wesentliche, umweltrelevante Informationen der eingegangenen Stellungnahmen

Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 12.09.2019:

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG 82) es wird eine Ausgliederung erforderlich.

Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet DE 1960-301 „Wocknin-See“. Es bedarf einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 13.05.2020:

„[...]Der o.g. Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 920 m zum Küstengewässer „Ostsee“ und ca. 1.260 m zum Achterwasser auf.

Die Ortschaft Ückeritz ist gegen Hochwasser aus dem Ostseebereich unter Berücksichtigung von Düne und Deich gut abgesichert. Aus dem Bereich des Achterwassers schützt der vorhandene Boddendeich „Achterwasser“ vor Hochwasser. Allerdings ist dieser gegenwärtig aufgrund seiner Kubatur nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.[...]

Landesforst – Anstalt des öffentlichen Rechts Forstamt Neu Pudagla vom 27.05.2020:

Die Baugrenze des vorhandenen Ferienwohnhauses liegt innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m. Es besteht jedoch Bestandsschutz. Der Bau des Betreiberwohngebäudes wird befürwortet.

3. 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.

4. Auslegung und Beteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung und Umweltbericht mit Anlagen einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

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 | 7 | X | 7 | | | |

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVUe-0828/20)

Beschluss:

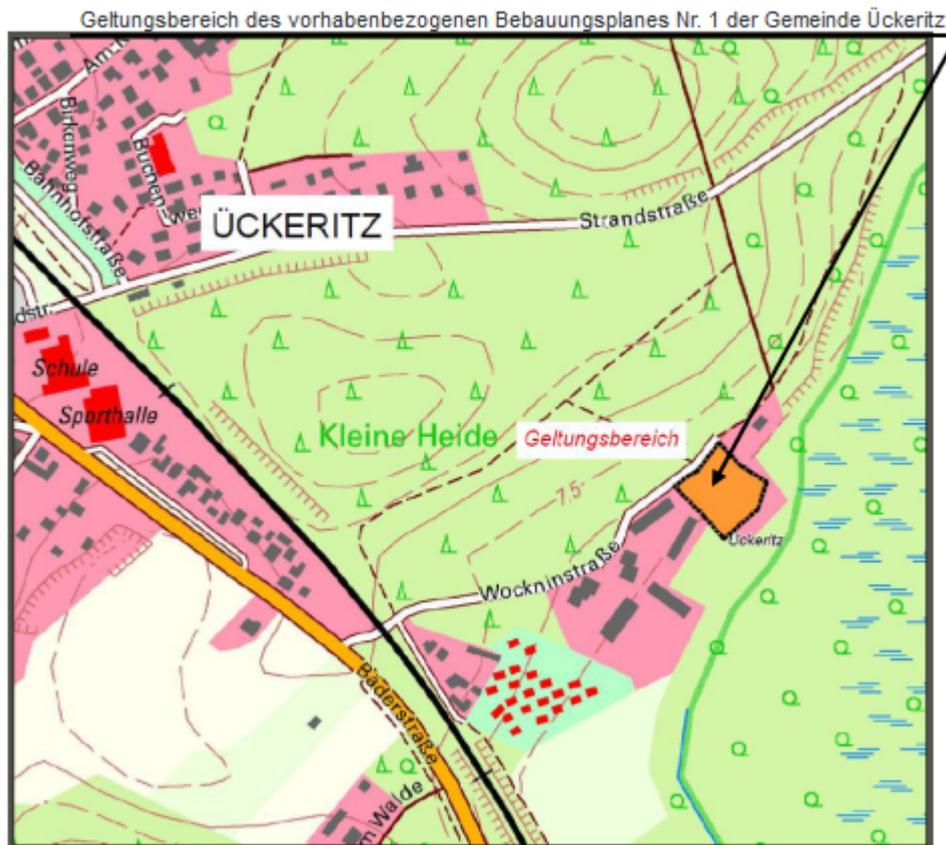
29.10.2020
SI/2020/592/076

Gemeindevertretung Ückeritz

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



1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 auf dem Kellergeschoss des ehemaligen Küchengebäudes soll 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.

2. Natur- und Umweltschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der *Weichtiere*, *Libellen*, *Käfer*, *Falter*, *Meeressäuger*, *Fledermäuse*, *Reptilien*, *Fische*, und *Gefäßpflanzen* konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für, *Amphibien* sowie für *gebüsch-* und *gebäudebrütende Vogelarten*. Eine Betroffenheit kann mit Einhaltung der in Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Biotoptypen

Der Planungsraum ist durch das vorhandene Ferienwohnhaus mit Nebenanlagen geprägt (PZF). Bei den Außenanlagen handelt es sich hauptsächlich um einen gepflegten, regelmäßig gemähten artenarmen Zierrasen (PER). Erschlossen wird der Planungsraum durch einen teilversiegelten Wirtschaftsweg (OVU).

GGB-Verträglichkeitsuntersuchung

Insgesamt besteht weder durch das Vorhaben „Sondergebiet Wockninstraße 6“ noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist verträglich in Bezug auf das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin-See“.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Der Bereich um die Ortslage Ückeritz ist durch Sand-Regosol/Braunerde-Gley sowie holozäne und spätglaziale Flug- und Dünenande geprägt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Vorversiegelungsgrad von rund 500 m².

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Es werden keine Wald- oder landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.
- Der Planungsraum weist einen Abstand von ca. 920 m zum Küstengewässer „Ostsee“ und ca. 1.260 m zum Achterwasser auf.
- Die Ortschaft Ückeritz ist gegen Hochwasser aus dem Ostseebereich unter Berücksichtigung von Düne und Deich gut abgesichert. Aus dem Bereich des Achterwassers schützt der vorhandene Boddendeich „Achterwasser“ vor Hochwasser. Allerdings ist dieser gegenwärtig aufgrund seiner Kubatur nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren.
- Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10

m NHN.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas. Es gehört zum Gebiet des östlichen Küstenklimas.
- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei etwa 8,7 °C, Januar- und Julidurchschnitt belaufen sich auf -1,3 °C und 18,2 °C. Der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt im Mittel 547 mm.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- folgende Tierarten wurden untersucht: Amphibien, Buchfink, Heckenbraunelle, Gartengrasmücke, Zaunkönig, Stieglitz, Ringeltaube und Amsel, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz oder Haussperling
- folgende Biotoptypen wurden untersucht: Ferienhausgebiet (PZF), artenarmen Zierrasen (PER), teilversiegelter Weg (OVU),

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits bestehenden Gebäude und touristische Nutzung bestimmt.
- Die Wahrnehmbarkeit des Vorhabens wird durch die vorhandenen Gehölze verringert. Das geplante Betreiberwohnhaus wird sich baulich unterordnen.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich nördlich in einem Abstand von 30 m zum Vorhabenstandort.
- Mit der Umsetzung der Planung entsteht während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechnen.
- Die Belegungsdichte mit Feriengästen wird sich nicht verändern.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch Funde möglich.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG 82) sowie innerhalb des Naturparkes „Insel Usedom“ (NP 5).
- Das Naturschutzgebiet „Wocknin See“ (NSG 78) sowie das FFH-Gebiet DE 1950-301 „Wocknin See“ befinden sich im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs.

Wesentliche, umweltrelevante Informationen der eingegangenen Stellungnahmen

Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 12.09.2019:

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG 82) es wird eine Ausgliederung erforderlich.

Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet DE 1960-301 „Wocknin-See“. Es bedarf einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 13.05.2020:

„[...]Der o.g. Bebauungsplan weist einen Abstand von ca. 920 m zum Küstengewässer „Ostsee“ und ca. 1.260 m zum Achterwasser auf.

Die Ortschaft Ückeritz ist gegen Hochwasser aus dem Ostseebereich unter Berücksichtigung von Düne und Deich gut abgesichert. Aus dem Bereich des Achterwassers schützt der vorhandene Boddendeich „Achterwasser“ vor Hochwasser. Allerdings ist dieser gegenwärtig aufgrund seiner Kubatur nicht in der Lage, ein Bemessungshochwasser (BHW) zu kehren.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser, welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für das Achterwasser 2,10 m NHN.[...]

Landesforst – Anstalt des öffentlichen Rechts Forstamt Neu Pudagla vom 27.05.2020:

Die Baugrenze des vorhandenen Ferienwohnhauses liegt innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes von 30 m. Es besteht jedoch Bestandsschutz. Der Bau des Betreiberwohngebäudes wird befürwortet.

3. 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.

4. Auslegung und Beteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung und Umweltbericht mit Anlagen einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

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

Beschluss-Nr.: GVUe-0828/20

Ja-Stimmen: 7

GVUe-0828/20

ungeändert beschlossen

Kindler
Bürgermeister

Siegel