

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz - Gemeindevertretung Ückeritz

Beschlussvorlage-Nr:
GVUe-1089/22

Beschlusstitel:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23
"Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz"

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
10.05.2022

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich		Bauausschuss Ückeritz	Vorberatung
Nichtöffentlich		Gemeindevertretung Ückeritz	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.

Geltungsbereich

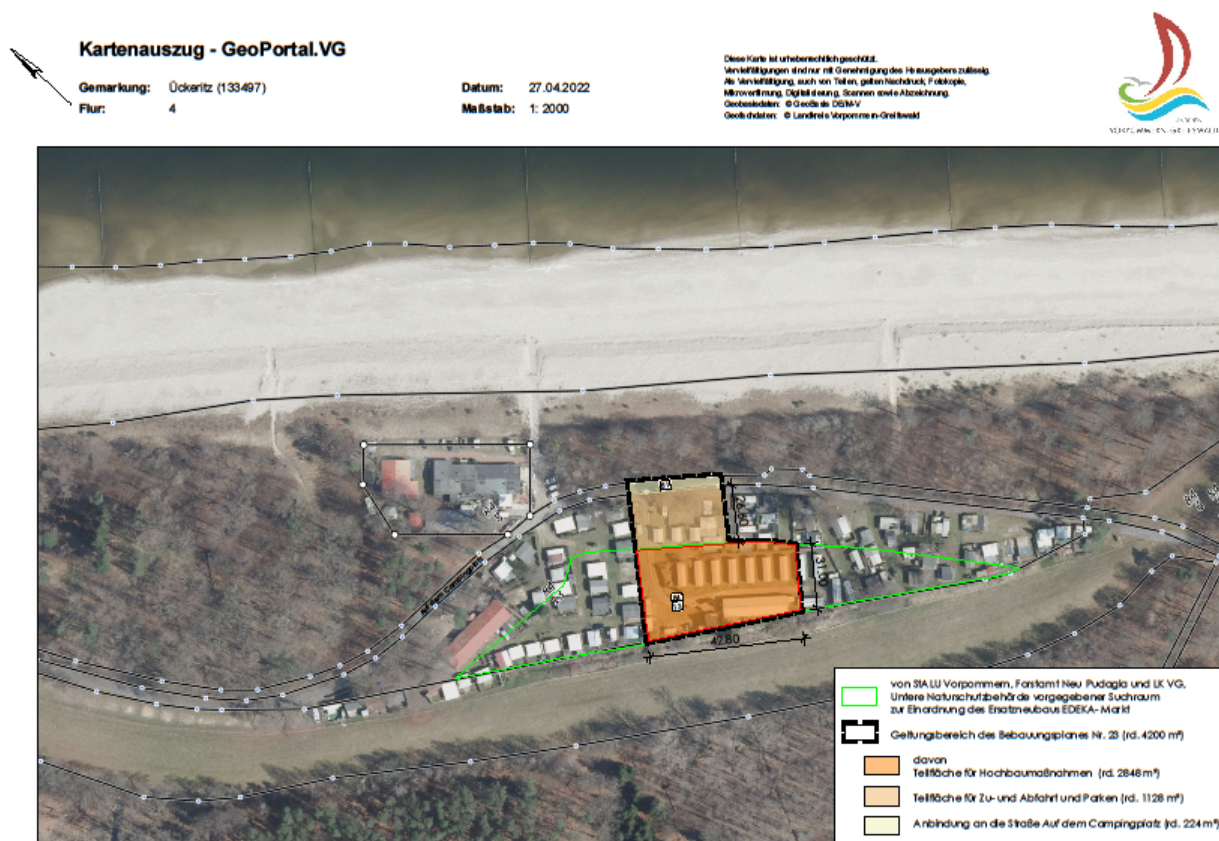
Für folgende Grundstücke beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Ückeritz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“:

Gemarkung Ückeritz
Flur 4
Flurstücke 84/13 teilweise und 81 teilweise
Fläche rd. 4.200 m²

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Campingplatzes Ückeritz. Die Flächen sind durch Mobilheime und Nebenanlagen für die Campingplatzbewirtschaftung geprägt. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße *Auf dem Campingplatz*, im Osten und Westen durch Standplätze des Campingplatzes Ückeritz und im Süden durch den Landesküstenschutzdeich begrenzt. Im weiteren Umfeld ist das Plangebiet von allen Seiten durch Küstenschutzwald eingeschlossen.



Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der folgenden Ausführungen ist ein Kartenauszug-GeoPortal.VG mit Legende beigefügt.



2.

Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Die Verkaufsraumfläche soll rd. 550 m² betragen. Der derzeitige Standort des EDEKA- Marktes ist nicht mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar. Es soll daher landeinwärts südlich der Straße *Auf dem Campingplatz* eine Fläche für einen Ersatzneubau planungsrechtlich gesichert werden, welche die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie die forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da die Erhaltung des EDEKA- Marktes für die Bewirtschaftung des Campingplatzes unverzichtbar ist. Am neuen Standort kann eine nachhaltige Tragfähigkeit und Erhöhung des Verkaufsniveaus der Nahversorgungseinrichtung gesichert werden.

Der Campingplatz Ückeritz ist über die Landesgrenzen hinaus bekannt und erfreut sich insbesondere aufgrund seiner Lage unmittelbar hinter den Dünen großer Beliebtheit. Die Kapazität liegt derzeit bei rd. 900 Standplätzen.

Der Betreiber des EDEKA- Marktes hat im Jahr 1991 das Flurstück 84/8, Flur 4, Gemarkung Ückeritz, erworben. Zum damaligen Zeitpunkt waren auf dem Grundstück bereits ein Einkaufsmarkt sowie Ferienwohnungen vorhanden.

Im Jahr 2011 wurde auf Antrag des Betreibers des EDEKA- Marktes der Bebauungsplan Nr. 16 „Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ eingeleitet. Als Ziel der Planung wurde die nachhaltige Sicherung des Standortes definiert.

In den Abstimmungen mit den Behörden zu den Scopingunterlagen kam zum Ausdruck, dass durch die exponierte Lage des Flurstückes erhebliche Betroffenheiten aus Sicht des

Küsten- und Hochwasserschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der forstlichen Belangen bestehen.

Das StALU Vorpommern hat klargestellt, dass das Vorhaben am derzeitigen Standort in einem Abstand von weniger als 90 m zur seeseitigen Dünenoberkante keine Ausnahmen nach § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz zulässt bzw. für Baugenehmigungsverfahren kein Einvernehmen gemäß § 113 a Landeswassergesetz in Aussicht gestellt werden kann.

Somit ist das Vorhaben am derzeitigen Standort mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht vereinbar und auch wasserrechtlich unzulässig.

Eine endgültige Ablehnung des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 23.03.2012.

Der Campingplatz Ückeritz erstreckt sich auf einer Länge von rd. 4 km Luftlinie.

Infrastruktureinrichtungen für die Nutzer des Campingplatzes befinden sich im nordwestlichen Teil des Campingplatzes und im südöstlichen Teil des Campingplatzes mit dem EDEKA- Markt.

Der Abstand zwischen den beiden Bereichen mit den Infrastruktureinrichtungen beträgt rd. 3 km Luftlinie.

Eine langfristige Sicherung des EDEKA- Marktes ist von öffentlichem Interesse, da dieser für die ordnungsgemäße Versorgung der Nutzer des Campingplatzes und die fußläufige Erreichbarkeit unabdingbar ist.

Darüber hinaus versorgt der EDEKA- Markt die Urlauber der südlich auf dem Gemeindegebiet Heringsdorf an der Straße *Am Heuberg* vorhandenen Einrichtungen Ostsee Camping Bansin und Wohn-Mobil Campingplatz.

Die Versorgung der Urlauber vor Ort trägt dazu bei, dass die Straßen im Gemeindegebiet und auf der Insel insgesamt nicht durch zusätzlichen Einkaufsverkehr belastet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Neuordnung des Versorgungsstandortes. Der Gebäudebestand des EDEKA- Marktes ist veraltet und weist eine Reihe von Missständen auf, die im Rahmen der Planung analysiert und bei künftiger Bebauung ausgeräumt werden sollen. Hierzu gehören u.a. die Ausweisung von ausreichenden Flächen für Backstube, Lager, Kühlung, Umkleide und Pausenaufenthalt sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Saisonkräfte in mind. 4 Personalwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung.

Das am derzeitigen Standort vorhandene Café soll in den neuen Standort integriert werden, da es als Ergänzung des Versorgungsangebotes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Standortes beiträgt. Das Café bedient die gewachsenen Ansprüche der Urlauber und verbessert die Konkurrenzfähigkeit und Saisonverlängerung des Campingplatzes.

Außerhalb der Saison ist der Markt geschlossen und dem Vorhabenträger fehlen Einkünfte.

Daher ist ein gleichwertiger Ersatz der vorhandenen 12 Ferienwohnungen durch ganzjährig nutzbare Ferienwohnungen am neuen Standort von immenser Bedeutung, um im gesamten Jahr Einkünfte erzielen zu können.

Der EDEKA- Markt ist derzeit in der Saison jeweils von Ostern bis 30. Oktober in Betrieb. Der Vorhabenträger beschäftigt in diesem Zeitraum im Durchschnitt 8 Saisonkräfte. Die angedachten Baumaßnahmen würden mindestens 3 neue Arbeitsplätze schaffen sowie den Zeitraum der jährlichen Beschäftigung verlängern.

Die Gemeinde plant, den Campingplatz teilweise für einen Ganzjahresbetrieb zu ertüchtigen. In dem Zusammenhang erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Tourismuszentrum und Caravanplatz auf dem Campingplatz Ückeritz“ und die Erarbeitung eines entsprechenden Bewirtschaftungskonzeptes. Der Zeitraum der Umsetzung des Konzeptes ist aber noch nicht absehbar, so dass auch am neuen Standort des EDEKA- Marktes die Nebeneinkünfte durch Café und Ferienwohnungen für die dauerhafte Tragfähigkeit des Ansiedlungskonzeptes unabdingbar sind.

3.

Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

- Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes muss nachgewiesen werden.
Entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu verankern (Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Verschlusseinrichtungen, Flächenvorhaltung für Deichertüchtigung und Dünenrückverlegung, zeitlich befristetes Baurecht u.ä.)
Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im 150 m - Uferschutz-streifen. Im Rahmen der Planaufstellung ist die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m - Uferschutzstreifen zu beantragen.
- Durch das Vorhaben sind hoheitliche und eigentumsrechtliche Belange der Forst betroffen.
Entsprechend dem im Vorfeld von der zuständigen Forstbehörde vorgegebenen Suchraum ist der Ersatzneubau des EDEKA- Marktes außerhalb des umliegenden 30 m - Waldabstandes einzuordnen.
Die Forst ist Eigentümer der Plangebietsfläche. Voraussetzung für den Grundstückstausch mit dem Vorhabenträger sind das Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde auf Grundlage einer genehmigungsfähigen Planung.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Für die Belange des Immissionsschutzes wird eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen. Geprüft werden vornehmlich der Einfluss des Gewerbelärms und des Verkehrslärms durch die Bewirtschaftung des EDEKA- Marktes auf das Bauvorhaben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Straße *Auf dem Campingplatz* gesichert.
Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Zusammenhang mit der Schalltechnischen Begutachtung anhand einer Verkehrsuntersuchung dargestellt.
- Mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sind die Anforderungen für eine umfassende medienseitige Erschließung abstimmen.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche

aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung zu integrieren.

- In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten. Danach sind die vorkommenden Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, geschützt.
- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist das Plangebiet als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Zelten/Camping ausgewiesen.

Die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ersatzneubau Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO befindet sich daher noch nicht in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Die Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan ist in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde im Wege der Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

6.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

7.

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						