

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
über den Beschluss Nr. 0034/11 vom 24.11.2011  
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16  
„Edeka – Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“**

**1.**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in der öffentlichen Sitzung am 24.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Edeka - Markt auf dem Campingplatz Ückeritz“ beschlossen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	4
Flurstück	84/8
Fläche	rd. 3.074 m <sup>2</sup>

Das Planvorhaben befindet sich am östlichen Rand des Campingplatzes Ückeritz. Es wird im Norden durch die Ostsee, im Osten durch Waldflächen, im Süden durch Ferienhäuser und Wald sowie im Westen durch Wald begrenzt. Das Grundstück gehört bereits seit Jahrzehnten zum Campingplatz Ückeritz und stellt sich aufgrund der Bebauung als eine intensiv genutzte Baufläche dar, die insbesondere durch den Edeka- Markt gekennzeichnet ist und vornehmlich der Versorgung der Urlauber des Campingplatzes dient.

Zur Veranschaulichung der örtlichen Lage des Plangebietes und der folgenden Ausführungen sind als Anlagen der Bekanntmachung folgende Pläne beigefügt:

Anlage 1	Meßtischblatt M.: 1:10.000
Anlage 2	Lage- und Höhenplan M.: 1 : 500

**2.**

**Inhalt, Ziel und Zweck der Planung**

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. 1.200 Standplätzen.

Die Vorhabensträger, Frau und Herr Pohl, haben das Flurstück 84/8 im Jahr 1991 von der Treuhand erworben. Zum damaligen Zeitpunkt waren auf dem Grundstück bereits ein Einkaufsmarkt sowie 15 Ferienwohnungen vorhanden.

Die Vorhabensträger haben in der Zwischenzeit diverse Baumaßnahmen durchgeführt, die vornehmlich der Erhaltung und Modernisierung des Bestandes dienen. Zur nachhaltigen Sicherung des Standortes sind Neubaumaßnahmen geplant.

In den Vorgesprächen mit den Behörden kam zum Ausdruck, dass durch die Lage des Flurstückes im Außenbereich und hinsichtlich des Erfordernisses der Berücksichtigung der Betroffenheiten zum Küsten- und Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz sowie zur Waldabstandsproblematik ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.

Daher möchten Gemeinde und Grundstückseigentümer mit Hilfe eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um auch künftig den Standort erhalten zu können.

#### Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Dem Beschluss ist zur Veranschaulichung ein Lageplan mit Darstellung der Bestandssituation und Kennzeichnung der Flächen für Abriss und Neubau beigefügt.

Zur besseren Übersicht wurden die Gebäudebestände im beigefügten Lageplan mit den Ziffern 1 bis 5 gekennzeichnet:

Gebäude	bestehende Nutzung/ Kapazitäten	Planung/ Kapazitäten
1a	Edeka - Markt rd. 200 m <sup>2</sup> VRfl. einschl. Lager- und Neben- räume	<b>Edeka - Markt - Vergrößerung der Ladenfläche, Lehrgut- annahme im vorhandenen Grundriss, Aufstockung für Cafe mit rd. 40 Sitzplätzen</b>
1b	/	<b>Anbau Erdgeschoss: Erweiterung Büro, Lager, Umkleide Personal, Pausenraum und Archiv rd. 250 m<sup>2</sup> Obergeschoss: 5 Zimmer für</b>
<b>Saisonarbeitskräfte</b>		
1c	4 Ferienwohnungen a 2 - 4 Betten	<b>EG: 4 Ferienwohnungen Aufstockung: 7 Ferienwohnungen als Ersatz für Abriss Gebäude 3</b>
2	5 Ferienwohnungen a 2 - 4 Betten	5 Ferienwohnungen a 2 - 4 Betten
3	5 Ferienwohnungen a 2 - 4 Betten	<b>Abriss und Ersatz im Gebäude 1c</b>
4	1 Ferienwohnung a 2 - 4 Betten/ 1 Hausmeisterwohnung	1 Hausmeisterwohnung modernisiert
5	Nebengebäude	Nebengebäude modernisiert

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Neuordnung eines Flurstückes, welches aufgrund seiner Nutzung aus DDR- Zeiten sowie sporadischer Erhaltungsmaßnahmen Missstände aufweist, die im Rahmen der Überplanung analysiert und bei künftiger Bebauung ausgeräumt werden sollen.
- Die Erhaltung des Standortes des Marktes ist von öffentlichem Interesse, da dieser für die Bewirtschaftung des Campingplatzes unabdingbar ist. Hierzu gehört auch der Anbau des Lagers, der aufgrund der geringen Verkaufsraumfläche für die Vorhaltung der Waren dringend benötigt wird. Außerdem fehlen Räumlichkeiten für die Arbeitskräfte als Umkleide und zum Pausenaufenthalt sowie Unterbringungsmöglichkeiten für zusätzliche Saisonkräfte.
- Das geplante Cafe erhöht die Aufenthaltsqualität des Standortes, bedient die gewachsenen Ansprüche der Urlauber und verbessert die Konkurrenzfähigkeit und Saisonverlängerung des Campingplatzes.
- 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.
- Außerhalb der Saison ist der Markt geschlossen und dem Grundstückseigentümer fehlen Einkünfte. Daher ist der Erhalt der Ferienwohnungen sowie deren geplante Modernisierung bzw. der Neubau zur ganzjährigen Nutzung von immenser Bedeutung, um im gesamten Jahr Einkünfte erzielen zu können.
- Mit dem Abriss des Gebäudes 3 und der Integration der Ferienwohnungen in die Gebäude 1a bzw. 1c würde sich der Waldabstand vergrößern. Der Grad der Versiegelung wird sich durch den Neubau des Lagers bei Gegenrechnung des Abriss des Gebäudes 3 nicht wesentlich erhöhen.
- Der Grundstückseigentümer beschäftigt im Durchschnitt 9 Saisonkräfte von April bis Oktober. Die angedachten Baumaßnahmen würden mindestens 3 neue Arbeitsplätze schaffen sowie den Zeitraum der jährlichen Beschäftigung verlängern.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da die Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Neuordnung des Flurstückes dient, die Erhaltung des Standortes des Marktes für die Bewirtschaftung des Campingplatzes unverzichtbar ist und mit den geplanten Baumaßnahmen das Verkaufsniveau verbessert und eine nachhaltige Tragfähigkeit des Standortes gesichert werden kann.

### 3.

In die Planaufstellung sind die berührten **Belange des Natur- und Umweltschutzes** einzustellen.

Hierzu gehören vorrangig:

- 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.

- Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, wo die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen sind.

Mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist das Einvernehmen zu den Planungen nachzuweisen.

Notwendig ist eine Inaussichtstellung nach § 89 LWaG M-V bzw. eine Genehmigung nach § 136 LWaG M-V.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu verankern, die das Überflutungsrisiko minimieren (z. B. Höheneinordnung der baulichen Anlagen, Verschlusseinrichtungen u.ä.)

- 150 m -Uferschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich im 150 m - Uferschutzstreifen.

Im Rahmen der Planaufstellung ist die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m – Uferschutzstreifen zu beantragen und vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Peenestrom“

Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet im Verfahren, ob eine Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem LSG erfolgt oder nur eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im LSG erteilt wird.

- Belange der Forstbehörde

Auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes wurden im Vorfeld bereits erste Abstimmungen mit dem Forstamt Neu Pudagla durchgeführt. Danach zählt zwar das Plangebiet selbst nicht zu einer Waldfläche, jedoch befinden sich die baulichen Anlagen im 30 m - Waldabstand.

Daher ist die Forstbehörde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiter einzubeziehen und das notwendige Einvernehmen bzw. Genehmigungen sind einzuholen.

- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

- Durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft erstellt.

4.

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz in der Fassung der 1. Änderung ist das Plangebiet als Waldfläche gemäß § 5 (2) 9 BauGB, obwohl die Verkaufseinrichtung von jeher zum Campingplatz gehört.

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

Die Anpassung der Planungsziele des Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

5.

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabensträger, Frau und Herrn Pohl, Auf dem Campingplatz 38 in 17459 Ückeritz zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Ückeritz und den Vorhabensträgern detailliert festgeschrieben.

Für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungsleistungen haben die Vorhabensträger bereits Architektenverträge mit Planungsbüros abgeschlossen.

6.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Vorstellung des Vorhabens im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 01.12.2011



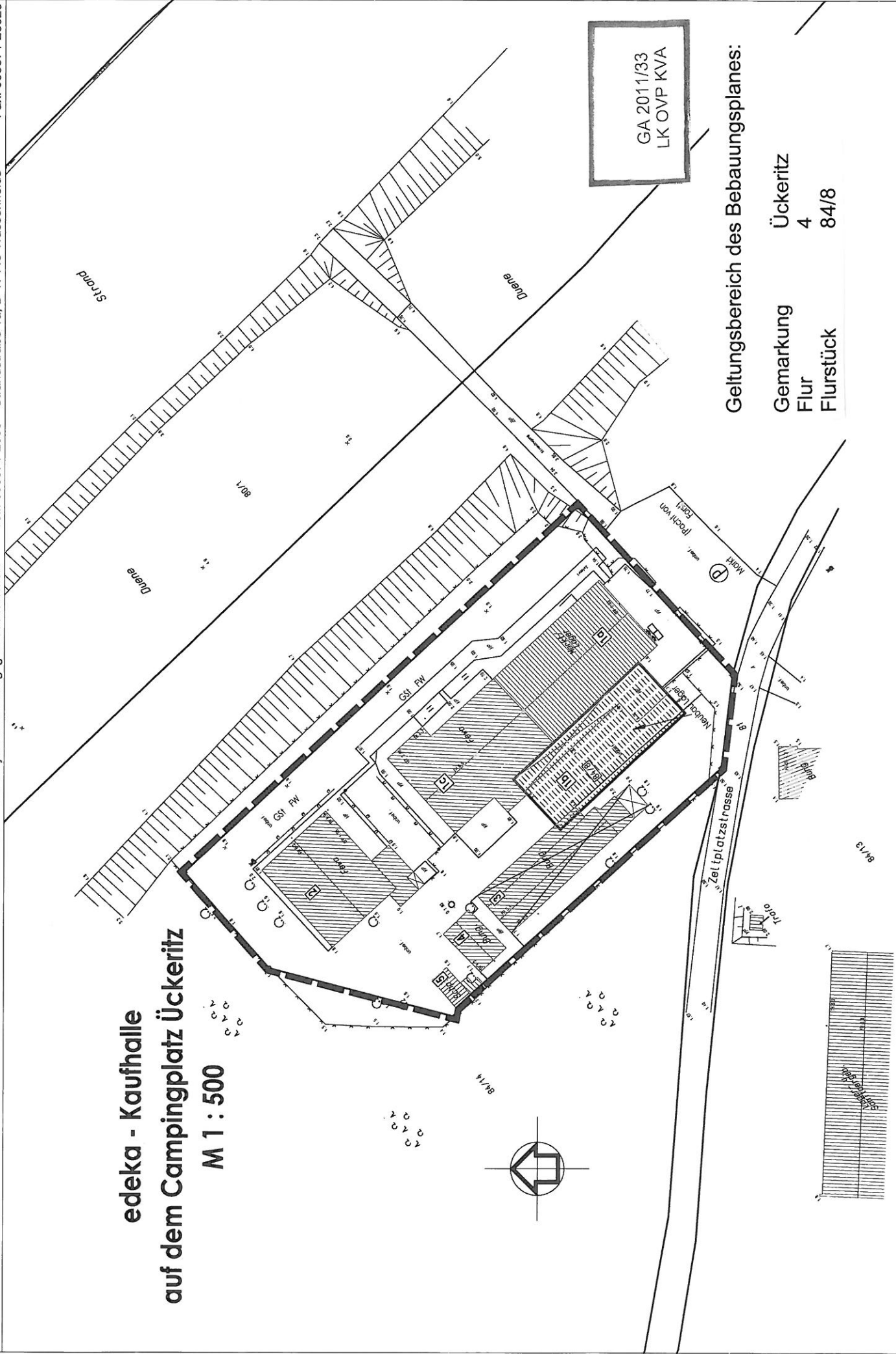
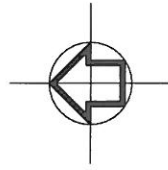
**BP 16 "Edeka- Markt auf dem Campingplatz Ückeritz"**



**Übersichtsplan M 1 : 10 000**

# edeka - Kaufhalle auf dem Campingplatz Ückeritz

M 1 : 500



Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung	Ückeritz
Flur	4
Flurstück	84/8