

**Bekanntmachung der Gemeinde Ückeritz
über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 02-2020**

1. Geltungsbereich

Für den im beigefügten flurstücksbezogenen Lageplan hat die Gemeindevertretung Ückeritz am 23.05.2019 die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Ückeritz

Flur 1

Flurstück 130/1

sowie die

Flur 2

Flurstücke 587/2 (tlw.)

Fläche 0,32 ha

Das Plangebiet befindet sich östlich des Naturschutzgebietes „Wockninsee“. Im Norden und Westen schließen die Wockninstraße und ein Waldgebiet, „Kleine Heide“ genannt, an. Im Süden wird das Plangebiet durch ein brach liegendes Gelände eines ehemaligen Kinderferienlagers abgegrenzt.

2. Zielstellung und Zweck der Planung

Die Villa Wald-Eck in der Wockninstraße 6, nordöstlich der Ortslage Ückeritz, ist ein Ferienhaus mit vier Wohneinheiten für zwei bis 12 Personen. 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.

Die Regelungsabsichten der Gemeinde Ückeritz beschränken sich auf die in § 10 Abs. 4 BauNVO definierten Erholungsnutzungen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend ist die Vereinbarkeit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsraum als Weißfläche dar. Die geplante Nutzung lässt sich daraus nicht entwickeln. Insofern soll zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung der Flächennutzungsplan für den dargestellten Geltungsbereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Ückeritz ergänzt werden.

3. Auslegung und Beteiligung

Der Vorentwurf der Planzeichnung und der Begründung, Stand Februar 2020 liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Zeit

vom 11.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020

Im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.13 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und

von 13:00 Uhr - 15:00 Uhr und

donnerstags von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und

von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr und

freitags von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Darüber hinaus ist die Einsichtnahme im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd <http://www.amtusedom.de> unter dem Link Bekanntmachungen bei der Gemeinde Ückeritz möglich.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

Während der Offenlegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf der Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgebracht werden. Das Anhörungsergebnis wird in die weitere Planung einfließen.

4.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

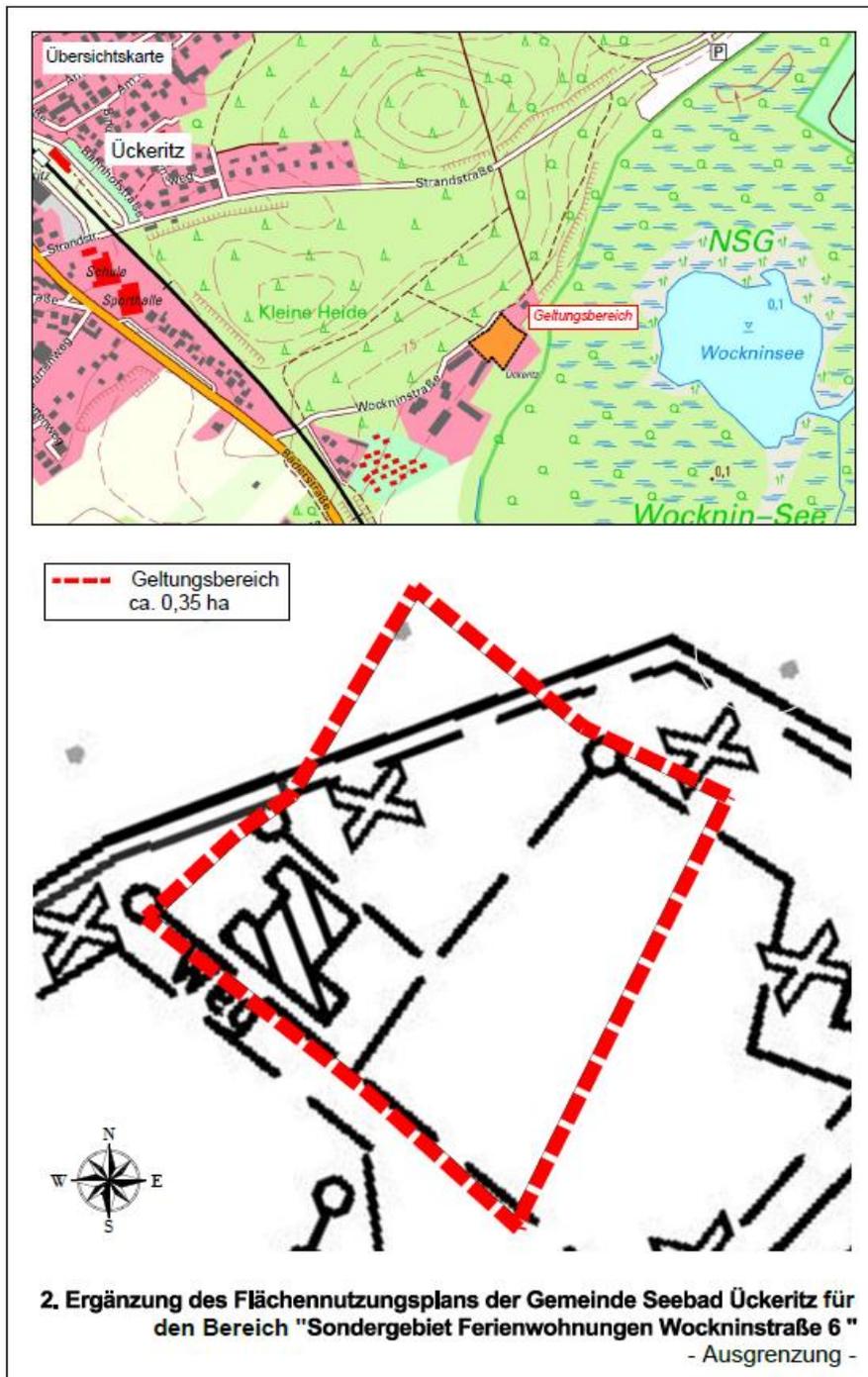


Kindler
Bürgermeister



Anlage:

Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ückeritz

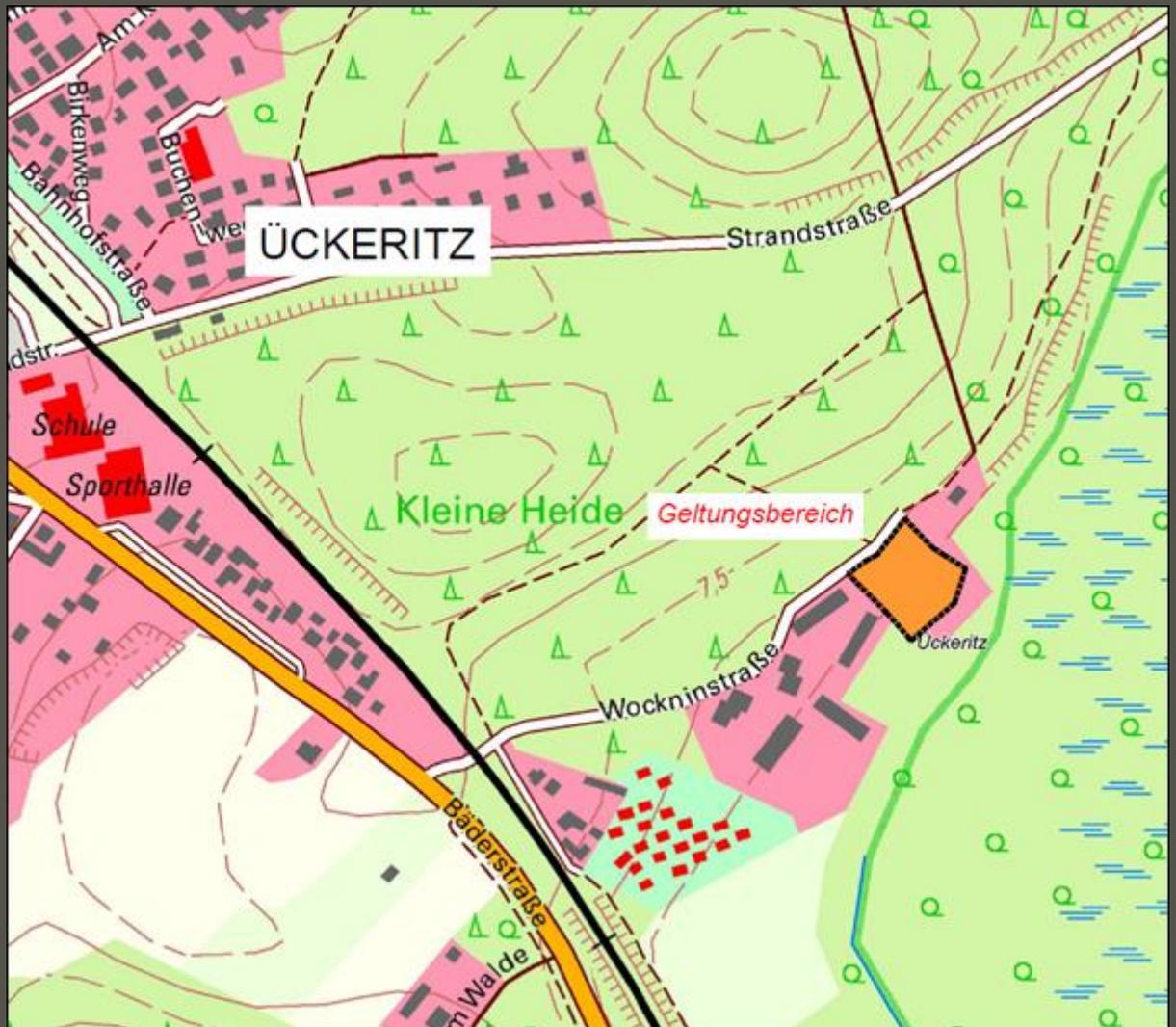


Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 16.04.2020



2. Ergänzung des Flächennutzungsplans



Begründung

Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsbindungen	4
3.	ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
4.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGÄNDERUNG	7

1. Planungsanlass und Grundlagen der Planung

Planungsanlass zur Einleitung dieses Planverfahrens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“. Vorgesehen ist darin die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.

Die Gemeinde Seebad Ückeritz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird darin als Weißfläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, weicht somit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Seebad Ückeritz in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Seebad Ückeritz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19.08.2010

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich jedoch aus der Landesverordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Dieses beinhaltet ein regionales Gesamtkonzept unter Einbeziehung sachlich und räumlich konkretisierter Zielvorstellungen.

Hier wurden zentrale Orte mittlerer und oberer Stufe vorgegeben. Der Planungsraum unterliegt dem Oberzentrum Stralsund – Greifswald; Wolgast bildet das zuzuordnende Mittelzentrum und Heringsdorf das Grundzentrum. Die Ortslage Ückeritz ist als touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen (Z 3.3 [3] RREP VP). Touristische Siedlungsschwerpunkte nehmen besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. (G 3.3 [2] RREP VP)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern besagt, dass in bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben (Z 4.6 [5] LEP M-V).

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Greifswald ist die Gemeinde Ückeritz als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. In diesen Schwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund (G 3.1.3 [3] RREP VP).

Durch die Errichtung eines Betreiberwohnhauses kann die Qualität des Service vor Ort deutlich verbessert werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz. In diesen Gebieten sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (RREP VP 5.3 [2]).

Berücksichtigt man die für diese Ergänzung des Flächennutzungsplan relevanten Vorgaben aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern, so ist erkennbar, dass unter Einhaltung naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte sowie der Aspekte des Küstenschutzes eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung herstellbar ist.

3. Entwicklungsziele der Flächennutzungsänderung

Ziel der Gemeinde ist es, durch die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO den baulichen Bestand zu sichern und den Neubau eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Durch den Bau des Betreiberwohnhauses kann die Bewirtschaftung der Ferienwohnungen erleichtert, die An- und Abreise der Feriengäste flexibler gestaltet werden und ein direkter Ansprechpartner für die Gäste ist jederzeit vor Ort.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan gänzlich als Weißfläche dargestellt ist.

Der Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans betrifft die Villa Wald-Eck. Mit dem Ergänzungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des Entwicklungsgebotes für nachgelagerte Planungsebenen geschaffen werden.

4. Auswirkungen der Flächennutzungsänderung

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung zu überprüfen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet (§ 2 a BauGB).

Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (**Abschichtung**). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Betroffen ist ein 0,32 ha großer Bereich, der im Flächennutzungsplan Weißfläche dargestellt ist. Der Ergänzungsbereich befindet sich auf dem Grundstück des Ferienhauses Villa Wald-Eck. Es handelt sich um die Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Bereichs.

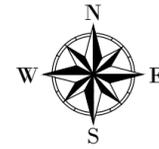
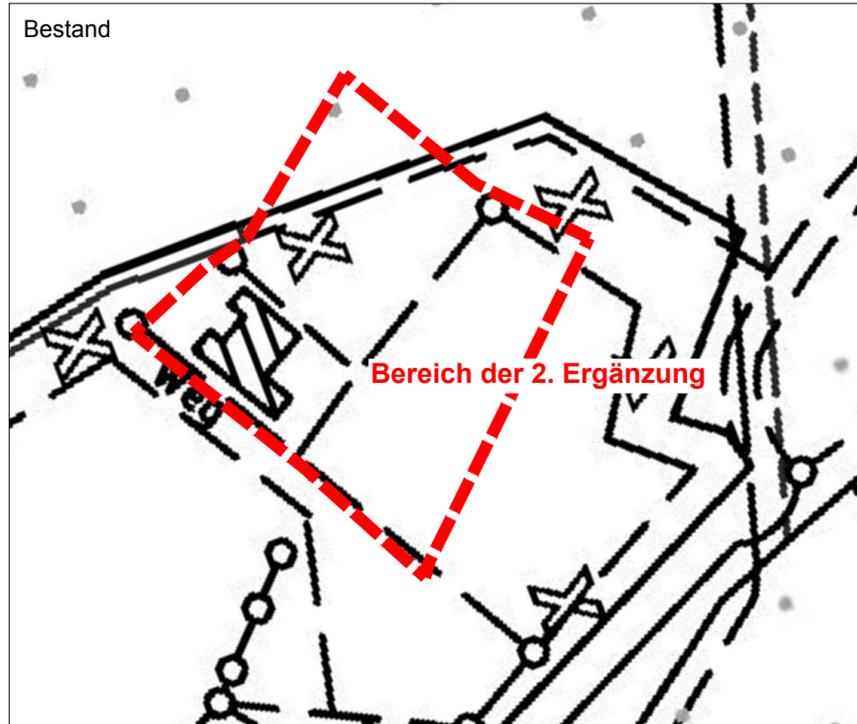
Tabelle 1: Flächenbilanz als Auszug des wirksamen Planes

	Wirksamer Flächennutzungsplan	2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
Weißfläche	0,32 ha	---
Sondergebiet Ferienwohnung	---	0,32 ha

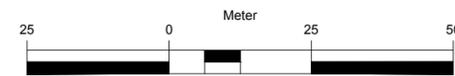
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um den baulichen Bestand zu sichern und die Errichtung eines Betreiberwohnhauses zu ermöglichen.

Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6“.

2. ERGÄNZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE SEEBAD ÜCKERITZ FÜR DEN BEREICH "SONDERGEBIET FERIEWOHNUNG WOCKNINSTRASSE 6"

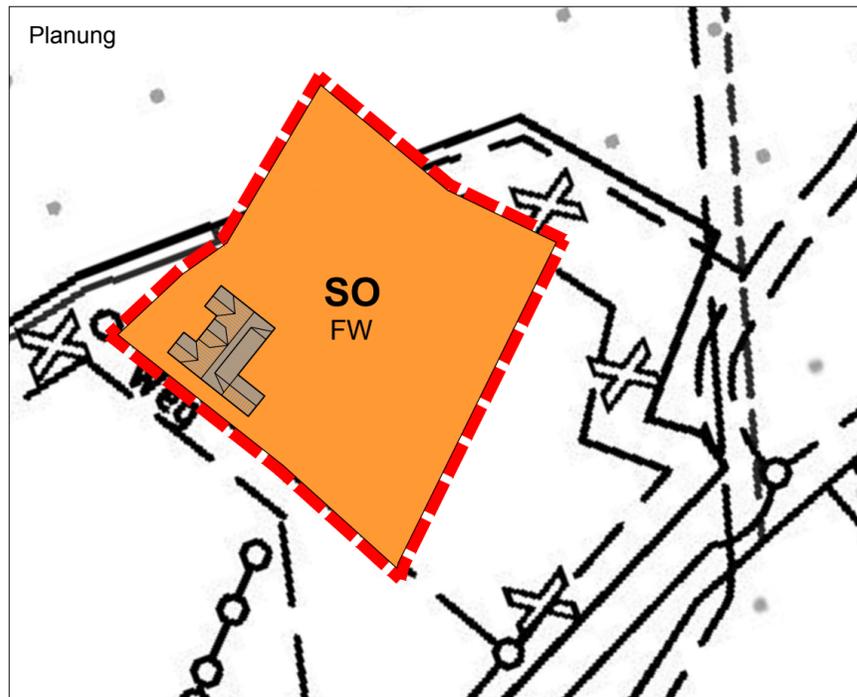


Maßstab: 1 : 1.000



Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung der Bekanntmachung vom



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet § 10 Abs. 4 BauNO
FW Zweckbestimmung: Ferienwohnungen

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ückeritz hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz "Usedomer Amtsblatt" am

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) beteiligt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum in den Amtsräumen der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Homepage der Gemeinde unter www.gemeinde-ostseebad.heringsdorf.de öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Usedomer Amtsblatt" bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

3. Die Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Ückeritz, den Siegel

4. Die 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

5. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung wirksam geworden.

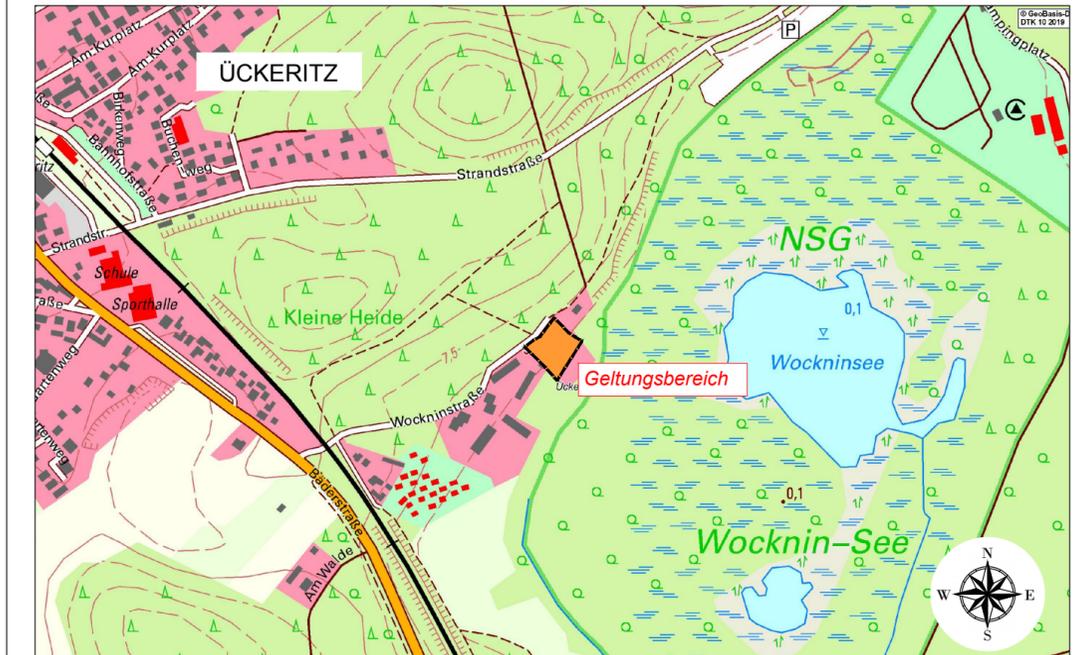
Der Bürgermeister
Gemeinde Seebad Ückeritz, den Siegel

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Seebad Ückeritz** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seebad Ückeritz für den Bereich "Sondergebiet Ferienwohnungen Wockninstraße 6"

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabensnummer: 31196

Vorentwurf

Februar 2020