

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage
GVUe-0123/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den kreischen" in der Gemeinde Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 21.03.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	15.04.2025	Ö
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	24.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

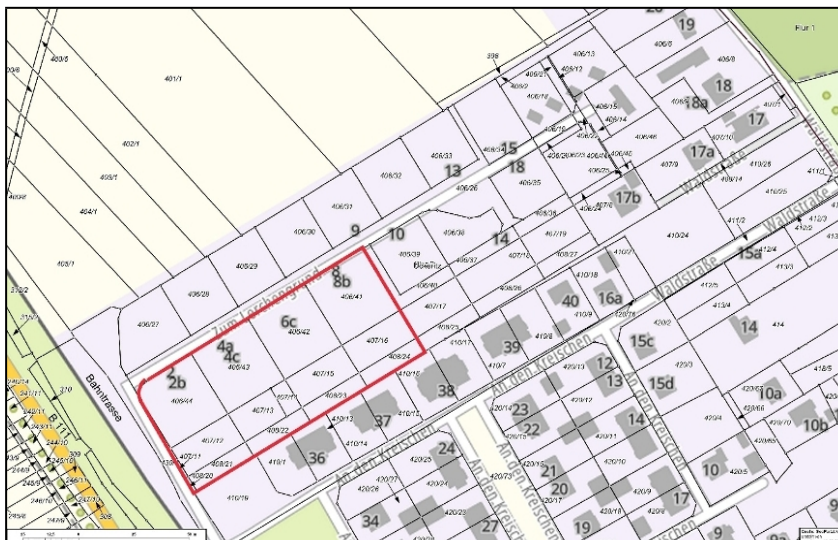
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt, die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ in der Gemeinde Ückeritz

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ liegt in der Gemarkung Ückeritz, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 406/41; 406/42; 406/43; 406/44; 407/11; 407/12; 407/13; 407/14; 407/15; 407/16; 408/20; 408/21; 408/22; 408/23 und 408/24. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6.500 m²

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“



Übersichtsplan Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 (rot umrandet) - ohne Maßstab

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch das Flurstück 406/40, 407/17, 408/25 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Im Nordosten: durch das Flurstück 406/26 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz,

Im Südosten: durch das Flurstück 410/1, 410/13, 410/14, 410/15, 410/16, 410/19 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Im Südwesten: durch die Flurstücke 430/1 der Flur 2 der Gemarkung Ückeritz.

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Die Verkehrserschließung erfolgt über die südwestlich und nord-westlich angrenzende, parallel zur Bahnlinie verlaufende Planstraße 1 („Lerchenweg“).

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Elektro, etc.) angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Entfernung.

2. Sachverhalt

Der Vorhabenträger, der DRK Ostvorpommern-Greifswald e.V. beabsichtigt, auf den genannten Flurstücke seniorengerechten Wohnraum i.V.m. Serviceangeboten zu errichten und anzubieten.

Die Lage der Baugrundstücke im Ort und auf der Insel Usedom ist aus Sicht des DRK Ostvorpommern-Greifswald e.V. für die Nutzung mit seniorengerechten Wohnungen und Folgeeinrichtungen prinzipiell geeignet.

Die derzeitigen planungsrechtlichen Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 18 sind jedoch für die Bebauung mit einer Senioren-Wohnanlage nach den Anforderungen der DRK nicht geeignet und müssen dazu geändert werden. Unter anderem sind die Festsetzungen zu den Baugrenzen, der Gebäudekubatur und – Geschossigkeit, sowie der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude anzupassen. Die Festsetzung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO kann bestehen bleiben.

Mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine zusammenhängende Bebauung für Seniorenwohnen i.V.m. Serviceeinrichtungen für Senioren ermöglichen. Aufgrund der topographischen Lage in einer Senke und der angrenzenden höherliegenden 2-geschossigen Wohnbebauung ist eine 3-geschossige Bauweise mit flacher Dachneigung vorgesehen, die sich in Höhe und Gliederung der Gebäudekubatur gestalterisch und städtebaulich in das Ortsbild einfügt.

Damit kann die Gemeinde Seebad Ückeritz dringend benötigte spezielle Wohnangebote für Senioren anbieten und Ihrer Aufgabe zur Daseinsvorsorge nachkommen.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ soll nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist die Fläche als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich damit in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

4. Umwelt und Natur

Die Planung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

6. Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung entstehenden Kosten werden durch den Vorhabensträger getragen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung

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

Anlage/n

Keine

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Ückeritz	11						