

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Ückeritz

### Informationsvorlage

GVUe-0015/24-1

öffentlich

## Beratung über die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Ergänzung/Änderung des BP Nr. 10 Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 13.08.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	25.09.2025	N

### Sachverhalt

Am 06.08.2025 fand ein Beratungsgespräch mit dem BM Biedenweg, Herr Thomas Krause (Anlieger und mit-Auftraggeber) dem Planer Herrn Zander (Baukonzept NB) und dem Sachgebiet Bauleitplanung vertreten durch Frau Thore (Amt) statt.

Folgende Schwerpunkte soll das Änderungsverfahren betreffen:

1. Die bauordnungsrechtlichen Verfahren im nördlichen Bereich (Herr Krause) auflösen bzw. Gebäude legalisieren.
2. Planungsrechtliche Grundlage für einen möglichen KiTa Ausbau schaffen.
3. Die Waldgrenze an die tatsächliche Waldgrenze verschieben. Das Außengelände der KiTa schützen bzw. Baurecht für Spielgeräte „im Wald“ sichern. Evtl. müsste der FNP angepasst werden, da eine Walfläche festgesetzt ist – vielleicht reicht eine Korrektur im nächsten Änderungsverfahren zum FNP.

Zunächst wurde der Geltungsbereich auf lediglich die zu ändernden Flurstücke bezogen. Jedoch könnte es im Verfahren nötig werden den gesamten Geltungsbereich des B-Planes mit aufzunehmen. Das ist natürlich an eine Erhöhung der Kosten gekoppelt, weshalb der Fahrplan vorher klar sein sollte.

Es wurde herausgearbeitet, dass mit der Aufstellung der 1.Erg/Änd. des BP Nr. 10 „An der Strandstraße - Waldschule“ einige Themenfelder angesprochen werden. Bereits während der Planung des BP Nr.10 haben sich einige Fehler eingeschlichen, die zu Problemen im physischen Raum führen und dem entsprechend Widersprüche zur Ursprungsplanung aufwerfen:

1. Die Wege im Plangebiet sind grundsätzlich zu eng. So kann beispielsweise die Müllabfuhr das Gebiet nicht mit den nötigen Sicherheitsanforderungen befahren.
2. Die Parkplätze der KiTa sind zu kurz.
3. Die festgesetzten Bäume sind nicht entsprechend der Festsetzungen gepflanzt worden (teilweise zu wenig Platz).
4. Es gibt mindestens eine Ferienwohnung im B-Plangebiet, die den Festsetzungen widerspricht.
5. Es sind diverse Nebenanlagen (Schuppen) außerhalb der Baufelder entstanden, die

- so nicht zulässig sind.
6. Offene Ausgleichsmaßnahmen aus Ursprungsplanung.

Folgende Möglichkeiten stehen zur Debatte:

1. Kleinen Geltungsbereich lassen, das Risiko eingehen, dass dieser vergrößert werden muss durch eine Forderung vom LK. Höhere Kosten entstehen dann und Problem mit Nebenanlagen fliegt auf.
2. Gesamter Geltungsbereich wird geprüft. Illegale Bauten werden dann direkt sichtbar, könnten aber mit der Planung legalisiert werden. Die größte Nebenanlage könnte die zulässige Obergrenze bestimmen. Höhere Kosten, die schwer auf die Anlieger umzulegen sind. Die Gemeinde würde aber sauber und transparent bleiben.
3. Planung ruhen lassen.

Die Gemeindevertretung wird geben das weitere Vorgehen zu überdenken und eine Richtung vorzugeben. Auch soll diskutiert werden, wie eine mögliche Anliegerbeteiligung an den Kosten gestaltet werden könnte.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Anlage/n**

1	B-Ückeritz-Nr10 (öffentlich)
2	Auszug BP 10 + Orthofoto (öffentlich)
3	Luftbild mit Plangrenze (öffentlich)