

Amt Usedom-Süd

Gemeinde Ückeritz

Niederschrift zur 8. Sitzung des Bauausschusses Ückeritz

Sitzungstermin:	Dienstag, 23.09.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:50 Uhr
Ort, Raum:	Haus des Gastes Ückeritz, Bäderstraße 5, 17459 Ückeritz

Anwesend

Ausschussvorsitz
Thomas Krause

Ausschussmitglied
Dörte Hilsch
Manuela Räsch
Hartmut Wolf

Sachkundige Einwohner
Andreas Esser

Abwesend

<u>Sachkundige Einwohner</u>	
Sebastian Kubea	entschuldigt
Dirk Niemann	entschuldigt

Gäste:

Einwohner der Gemeinde

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Bestätigung der Tagesordnung
- 3 Billigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 13.05.2025
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Information - Verkehrszählung "An den Kreischen"
GVUe-0160/25
- 7 Beratung über den Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 07-2025
GVUe-0163/25
- 8 Beratung über die Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße" in der Gemeinde Ückeritz
GVUe-0166/25
- 9 Beratung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 " Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße" in der Gemeinde Ückeritz
GVUe-0167/25
- 10 Beratung über die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Ergänzung/Änderung des BP Nr. 10 Ückeritz
GVUe-0015/24-1
- 11 Beratung zu den vorliegenden Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung zum Vorhaben: Erneuerung Waldstraße in der Gemeinde Ückeritz
GVUe-0149/25
- 12 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 i.V.m. der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin
GVUe-0161/25
- 13 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 i.V.m. der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin
GVUe-0162/25
- 14 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
GVUe-0139/25

Nichtöffentlicher Teil

- 15 Bauanträge
- 16 Grundstücksangelegenheiten
- 16.1 Beratung über die kostenfreie Übernahme der Verkehrsfläche „Gartenweg“
GVUe-0168/25
- 16.2 Beratung über die Umnutzung einer Teilfläche |(nichtöffentlich)
- 17 Beratung über die vorliegenden Honorarangebote zur Aufstellung einer Wohnraumerhaltungssatzung für das Gemeindegebiet Ückeritz
GVUe-0165/25
- 18 Beratung über einen Pachtantrag |(nichtöffentlich)

- 19 Sonstiges
- 20 Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 8. Bauausschusssitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen wird festgestellt. Es sind 5 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

2 Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

3 Billigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 13.05.2025

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig gebilligt.

4 Bericht des Ausschussvorsitzenden

Herr Krause berichtet über die Straßenbaumaßnahme zum Steilufer. Es fand eine Verkehrsschau in Ückeritz statt, dabei wurde die Verkehrssituation, an der alten Eiche vom Deutschen Haus begutachtet.

Hier gab es wiederholt Beschwerden der Anwohner aufgrund der Parksituation.

Der Landkreis will ein Konzept für einen möglichen Kreisverkehr erstellen.

Am Radweg in Höhe Rehaklinik werden Vorfahrt Schilder aufgestellt, da die Radfahrer mit zu hoher Geschwindigkeit die Straße queren.

5 Einwohnerfragestunde

Herr Bode merkte an dass der Nussbaum am Bahnübergang vor dem Hinweisschild geschnitten werden müsste da er das Schild verdeckt. Herr Wolf wies auf das schief stehende Sackgassenschild in der Waldstraße hin.

Im Ort müssten alle Verkehrszeichen kontrolliert und gewaschen werden.

6 Information - Verkehrszählung "An den Kreischen"

GVUe-0160/25

Herr Krause gab bekannt, dass bei der Verkehrsschau festgesetzt wurde, dass die Hauptzugangsstraßen zum Wohngebiet an den kreischen keine Spielstraßen mehr sind, sondern Tempo 30 Zone. Die kleineren Straßen im Wohngebiet bleiben spiel Straßen.

7 Beratung über den Entwurf und die Auslegung der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ der Gemeinde Ückeritz in der Fassung 07-2025

GVUe-0163/25

Die Mitglieder wiesen auf die nicht abgestimmte Zufahrt und die Lage der neu zu pflanzenden Bäume hin. Die Bäume sollten zwischen den Parkflächen angeordnet werden

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz:

1. Der Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 erneut beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Anhängen wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2025 erneut gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 B Gewerbegebiet „Kavelstücke“ einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der erneuten Veröffentlichung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichung ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung und Umweltbericht mit Anhängen erneut einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	0	5	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

8 Beratung über die Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße" in der Gemeinde Ückeritz

GVUe-0166/25

1.

Für das im beiliegenden Luftbild gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Ückeritz
 Flur 2
 Flurstücke 276/3, 275/4, 274/3, 273/9, 272/1, 283 tlw., 28/27, 29/2, 29/1, 34/3
 Fläche ca. 0,3 ha

beschließt die Gemeinde Ückeritz die Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße“ in der Gemeinde Ückeritz.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortes Ückeritz, südlich der B111. Nördlich des

Ergänzungsbereiches befindet sich die Wohnanlage für Altersgerechtes Wohnen. Weiter umliegend findet man eine allgemeine Wohnbebauung vor.

2.

Geplant ist die Schaffung weiterer seniorengerechter Wohneinheiten. Hiermit soll die stetige Nachfrage an solchen Wohneinheiten nachgekommen werden.

3.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz in seiner Ursprungsfassung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Zielsetzungen stimmen mit der gesamtgemeindlichen Planung überein. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

4.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des Planverfahrens ermittelt.

5.

Die Vorhabenträgerin trägt alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren entstehenden Kosten.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

9 Beratung über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße" in der Gemeinde Ückeritz

GVUe-0167/25

1.

Aufgrund des § 14, 16 und 17 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.01.2023 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 17 (3) BauGB wie folgt:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in Ihrer Sitzung am die Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße“ in der Gemeinde Ückeritz beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den

Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum BP Nr. 15 eine Veränderungssperre erlassen. Ziel der Gemeinde ist es, während des Zeitraumes der Aufstellung zur 1. Ergänzung zum BP Nr. 15 den Planungsraum vor der Errichtung von baulichen Anlagen, den Nutzungsänderungen und die Nutzung von Grundstücken zu sichern, die den Vorgaben des Bebauungsplanes und dessen Ergänzung entgegenstehen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (rot markiert) und ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße“ in der Gemeinde Ückeritz

Gemarkung	Ückeritz
Flur	2
Flurstücke	276/3, 275/4, 274/3, 273/9, 272/1, 283 tlw., 28/27, 29/2, 29/1, 34/3
Fläche	ca. 0,3 ha

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortes Ückeritz, südlich der B111. Nördlich des Ergänzungsbereiches befindet sich die Wohnanlage für Altersgerechtes Wohnen. Weiter umliegend findet man eine allgemeine Wohnbebauung vor.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Altersgerechtes Wohnen an der Feldstraße“ in der Gemeinde Ückeritz mit folgendem Inhalt:

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Baugesetzbuch) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird; einschließlich fliegender Bauten
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstaben a sind.

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehend, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Behörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 In- und Außerkrafttreten

(1) Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung angerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

10 Beratung über die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Ergänzung/Änderung des BP Nr. 10 Ückeritz **GVUe-0015/24-1**

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz diskutiert über die Herausforderungen.

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.

Der kleine Geltungsbereich soll so belassen werden.

Die Ausschussmitglieder entscheiden sich für Variante I.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz die Variante 1.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

11 Beratung zu den vorliegenden Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung zum Vorhaben: Erneuerung Waldstraße in der Gemeinde Ückeritz **GVUe-0149/25**

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz nimmt die Stellungnahmen und dessen Auflagen zur Kenntnis und stimmt dem Lageplan zu

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	4	1	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

12 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 i.V.m. der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Loddin **GVUe-0161/25**

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin zu zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

13 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Vorentwurf der 6.Änderung des FNP der Gemeinde Loddin in der Fassung 03-2025 i.V.m. der 2.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet an der B111“ der Gemeinde Loddin

GVUe-0162/25

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (1) BauGB dem Vorentwurf der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Loddin zu zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

14 Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

GVUe-0139/25

Der Bauausschuss der Gemeinde Ückeritz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf zu zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	5	0	0

Es waren keine Gremiumsmitglieder aufgrund des § 24 Abs. 1 KV M-V von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Vorsitz und Schriftführung:

Thomas Krause