

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage
GVUe-0179/25

öffentlich

Beratung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ der Gemeinde Seebad Ückeritz in der Fassung von 09-2025

Organisationseinheit: FD Bau Bearbeitung: Pina Thore	Datum 16.10.2025
---	----------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	27.11.2025	Ö
Gemeindevorstand Ückeritz (Entscheidung)	18.12.2025	Ö

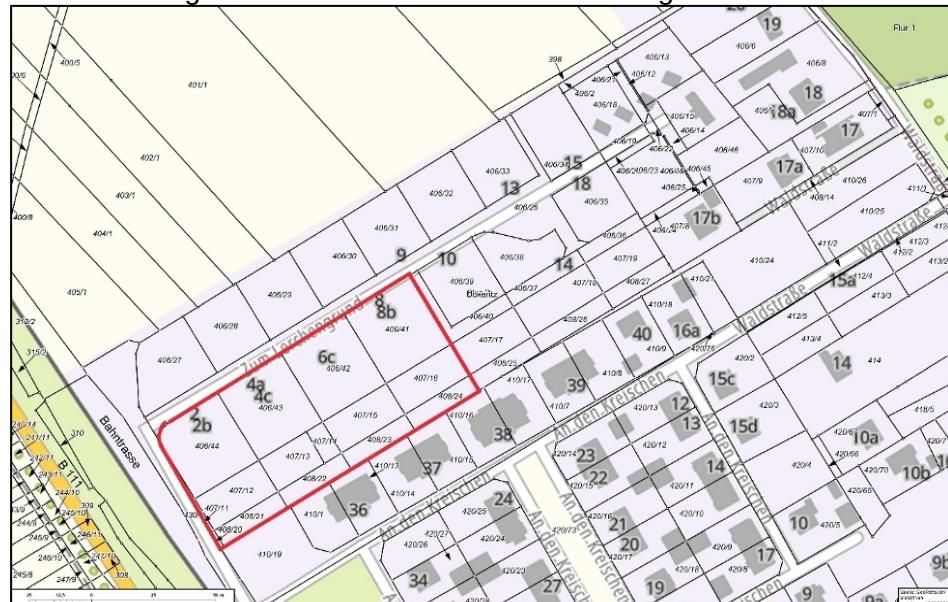
Beschlussvorschlag

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 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“

Das Plangebiet ist in dem folgenden Übersichtsplan dargestellt:



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 Verkehrserschließung erfolgt über die südwestlich und nord-westlich angrenzende, parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße „Zum Lerchengrund“.

2. Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ückeritz billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ in der vorliegenden Fassung 09 -2025, bestehend aus

- der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- der Begründung mit umweltfachlichem Teil
- dem Konzeptentwurf des DRK-Kreisverbandes Ostvorpommern-Greifswald e.V. (Anlage)

und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 2 BauGB.

3. Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes

In der Planzeichnung (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret definiert.

In der Begründung werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Planung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da die Planungsziele der 1. Änderung die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 nicht wesentlich berühren. In den Teilstücken des ursprünglichen Gesamtplanes, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen war, möchte das Deutsche Rote Kreuz (DRK) Kreisverband Ostvorpommern-Greifswald e.V. als Vorhabenträger Wohnungen für ältere Menschen bauen und damit das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 18 zu generationsübergreifendem Wohnen vervollständigen. Mit diesem speziellen Wohnraumangebot kann die Gemeinde Ückeritz ihrer Aufgabe zur Daseinsvorsorge für alle Generationen nachkommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ werden Festsetzungen getroffen, die eine zusammenhängende Bebauung für altersgerechtes Wohnen in Verbindung mit Serviceeinrichtungen für Senioren ermöglichen.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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. Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies erfolgt in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

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

Die Begründung einschließlich Umweltfachlichem Teil mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag beinhaltet folgende Arten umweltbezogener Informationen:

1. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 18 bleibt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen. Es ergibt sich keine zusätzlicher Schutzbedürftigkeit, die über die im B-Plan Nr. 18 bereits berücksichtigte hinausgeht. Als Lärmquellen bleiben jedoch weiterhin die Bundesstraße und die Bahnlinie zu beachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden können nicht umgesetzt werden und sind aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig. Dementsprechend haben die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz weiterhin ihre Gültigkeit und werden unverändert übernommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden über die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zum Lärmschutz, zur Raumbelüftung Räume und zu Außenwohnbereichen gewährleistet.

2. Wesentliche Auswirkungen auf Fauna und Artenschutz

Maßnahmen gem. § 44 BNAtSchG zum Schutz von Eidechsen und Vögeln wurden bereits vor dem Eingriff im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan abgeschlossen. Auswirkungen auf die Fledermauspopulationen sind nicht zu erwarten

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase wurde ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten wird entsprechende Beleuchtung empfohlen.

3. Wesentliche Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope

Für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 erfolgte eine Bestandsaufnahme, die überprüft und bestätigt wurde. Kompensationserfordernisse für die Beseitigung der Vegetationsstrukturen im jetzigen B-Plan-Verfahren sind nicht erkennbar, da der Vegetationsverlust im Zusammenhang mit dem Ursprungsland bereits vollständig kompensiert wurde.

Im Geltungsbereich kommen keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vor.

4. Wesentliche Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt

Im Zuge der natürlichen Sukzession haben sich ruderale Hochstaudenflure entwickelt, die für eine höhere biologische Vielfalt stehen. Die Verwendung entsprechender Arten ist in der Planzeichnung festgesetzt und wirkt sich positiv auf die biologische Vielfalt aus.

5. Wesentliche Auswirkungen auf Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Keine Betroffenheit

6. Wesentliche Auswirkungen auf Geologie / Boden / Fläche und Wasser

Für das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren Nr. 18 liegt ein Geotechnischer Bericht vor. Altlastenverdachtsflächen oder geschützte Geotope sind nicht bekannt.

Durch die Erhöhung der Versiegelung von Flächen im Verhältnis zum Ursprungsplan werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eine spezifische Gefährdung des Grundwassers aufgrund des Änderungsbestrebens ist nicht abzusehen. Die Versickerungsfähigkeit für Regenwassers ist sehr gut.

7. Wesentliche Auswirkungen auf Lufthygiene und Klima

Eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe wird ausgeschlossen.

Die geplante Neubebauung wird die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Das Vorhaben weist keine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

8. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Topographie und die Höhenlage der Umgebungsbebauung ein. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

9. Wesentliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
Keine Betroffenheit

4. Zugrunde liegende Unterlagen

Die Begründung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ mit Umweltfachlichem Teil nimmt Bezug auf die rechtskräftige Satzung der Gemeinde Ückeritz über den Bebauungsplan Nr. 18 für das „Wohngebiet westlich des Wohngebietes An den Kreischen“ mit Begründung und Umweltbericht sowie folgenden dieser zugrunde liegenden Fachbeiträge und Gutachten:

- faunistische Bestanderfassung (Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herr Berg, 2014)
- Schalltechnisches Gutachten (KOHLEN & WENDTLAND Applikationszentrum Akustik Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz Rostock, 2018)
- Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 18.

Diese Unterlagen können eingesehen werden im Amt Usedom Süd, Markt 7 17406 Usedom, zu den dort angegebenen Sprechzeiten.

5. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch im Internet im Bau- und Planungsportal M-V und unter der Adresse: <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, der Gemeinde Ückeritz zur Information, Einsichtnahme und Abruf (Download) bereit.

Anlage/n

1	250917 Ueckeritz BP18 1. Änder. Planzeichnung kleinEntwurf (öffentlich)
2	250917 Ueckeritz BP18 1.A?nd. Begr?ndEntwurf m Anlage (öffentlich)

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