

# Amt Usedom-Süd

## Gemeinde Ückeritz

---

### Niederschrift zur 9. Sitzung des Bauausschusses Ückeritz

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 27.11.2025

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 20:17 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

Daniel Loose

#### Abwesend

Sachkundige Einwohner

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 23.09.2025
- 4 Bericht des Ausschussvorsitzenden
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Beratung über den Grundsatzbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Gesundheitszentrum am Wockninsee" der Gemeinde Ückeritz, hier: geänderte Nutzung  
**GVUe-0963/21-1**
- 7 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  
**GVUe-0179/25**
- 8 Mitteilung über die 2.Änderung des FNP der Gemeinde Seebad Loddin / hier:  
Abwägung zum Entwurf zur Kenntnis  
**GVUe-0182/25**

### Nichtöffentlicher Teil

- 9 Bauanträge
- 9.1 gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag: Nutzungsänderung vorhandener Bodenräume zu Büroräumen in der Gemarkung Ückeritz, Fl. 2, Flst 278/11, 279/11, 280/12  
**GVUe-0178/25**
- 10 Grundstücksangelegenheiten
- 10.1 Beratung über die Zustimmung zur Umschreibung des Erbbaurechtes Erbbaugrundbuch von Ückeritz |(nichtöffentlich)  
**GVUe-0195/25**
- 10.2 Beratung und Entscheidungsfindung über einen Anfrage bezüglich einer Grundstücksangelegenheit |(nichtöffentlich)  
**GVUe-0199/25**
- 11 Sonstiges
- 12 Schließen der Sitzung

## Protokoll

### Öffentlicher Teil

---

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

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 9. Bauausschusssitzung und begrüßt alle Anwesenden. Die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen wird festgestellt. Es sind 6 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

---

## **2 Bestätigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

---

## **3 Billigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 23.09.2025**

Die Sitzungsniederschrift wird einstimmig gebilligt.

---

## **4 Bericht des Ausschussvorsitzenden**

-

---

## **5 Einwohnerfragestunde**

Herr Wöllner hat den Bauausschuss gebeten, der GVS die Idee für das Aufstellen einer Packstation von DHL zu besprechen.

Es wurde angemerkt das die öffentlichen Parkflächen an den Kreischen wie Privatparkplätze gehandhabt werden aber nicht dafür bezahlt wird.

Herr Glanz fragt nach dem Stand des Spielplatzes am Bolzplatz und einem anderem Zuweg an diesem das man nicht über den Graben Laufen muss.

Frau Manuela Räsch merkte an das Herr Bergmann die Schilder von der Pension Neptun noch nicht entfernt hat.

Herr Wöllner hat den Gedanken vorgebracht das in der Kurverwaltung eine Poststation integriert werden könnte.

Herr Glanz hat darum gebeten, den Gedanken eines Aussichtsturmes in Richtung Stagnieß noch einmal aufzugreifen.

Es wurde von Herrn Glanz nach dem Vorhaben der Multifunktionsanlage und derer Planung gefragt.

Herr Wöllner hat angemerkt das die Schulsportanlage nicht Normgerecht wäre und dafür schonmal Pläne gemacht wurden.

Her Wöllner merkte an das es Sinn machen würde, sich über eine Starkregen-Vorsorge für Ückeritz Gedanken zu machen. (geoportal.de)

---

## **6 Beratung über den Grundsatzbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Gesundheitszentrum am Wockninsee" der Gemeinde Ückeritz, hier: geänderte Nutzung**

GVUe-0963/21-1

Für das im beiliegenden Luftbild gekennzeichnete Gebiet der

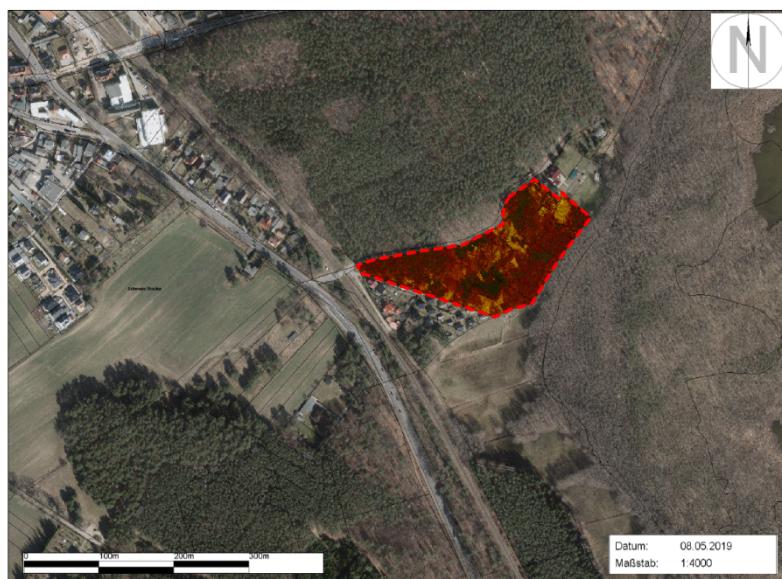
Gemarkung

Ückeritz

Flur	2
Flurstücke	558/1, 558/2, 589/1, 589/2, 590/7, 590/8, 590/10 und 590/13
Flur	1
Flurstück	138/1
Fläche	ca. 2,4 ha

beschließt die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ückeritz, dass das Planvorhaben mit einer Nutzung zum Wohnen weiter geführt werden soll.

Etwas näher ausgeführt soll die damalig festgelegte Nutzung „Gesundheitszentrum“ bzw. später „Altersgerechtes Wohnen mit Sozialstation“ in die Nutzung „Dauerwohnen“ umgewandelt werden.



#### Abstimmungsergebnis:

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	0	6	0

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

Folglich wird keine positive Empfehlung für die Gemeindevorvertretung gegeben.

- 
- 7 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 GVUe-0179/25

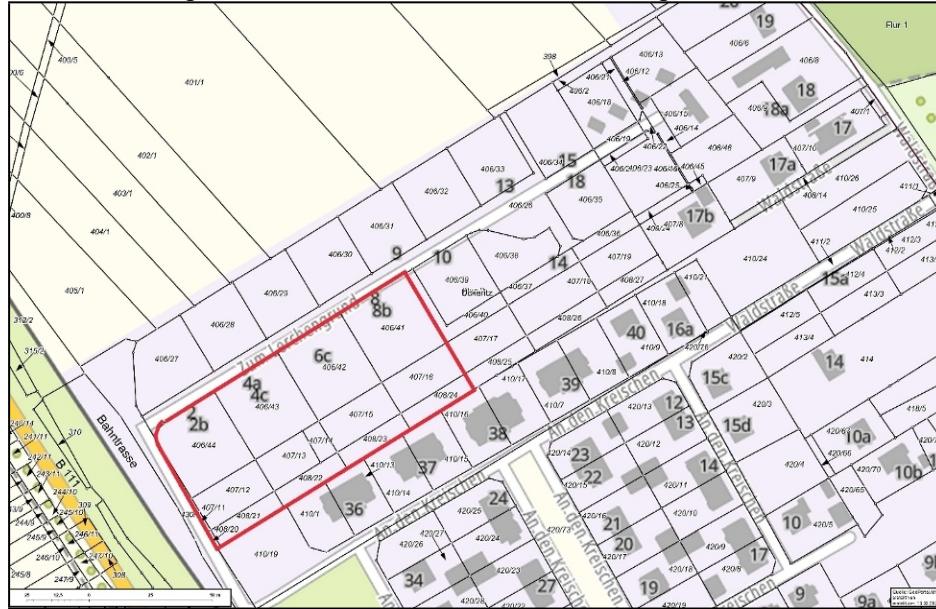
#### 1. Geltungsbereich

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 m<sup>2</sup>

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 Gemeindevorsteherin 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 Teilbereichen 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 des Regenwassers ist sehr gut.

#### 7. Wesentliche Auswirkungen auf Lufthygiene und Klima

Eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschaadstoffe 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 Schutzbau 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	6	0	0

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

---

**8 Mitteilung über die 2.Änderung des FNP der Gemeinde Seebad Loddin / hier: Abwägung zum Entwurf zur Kenntnis** GVUe-0182/25

Der Ausschuss nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesende Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	6	0	0

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

Vorsitz:

---

Thomas Krause

Schriftführung:

---

Daniel Loose