



**Drucksachennummer:** DS-25/0083  
**Drucksachenart:** Drucksache  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Neues Bollwerk"

**Datum:** 06.08.2025  
**Federführung:** Bau- und Ordnungsamt

### Antragsteller

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Tourismus (Vorberatung)	15.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.09.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	25.09.2025	Ö

### Begründung

Mit der Drucksache DS-21/0212 wurde am 02.12.2021 der Verlängerung des Durchführungszeitraums für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“ bis zum 31.12.2025 zugestimmt. Mit der Verlängerung sollte dem künftigen Eigentümer des Speichers am Neuen Bollwerk 9 die Möglichkeit eingeräumt werden, einen steuerlichen Sonderabzug nach den §§ 7i oder 7h Einkommenssteuergesetz (EstG) geltend machen zu können und somit das finanzielle Gelingen des Projektes zu unterstützen.

Durch den Eigentümer wurde mitgeteilt, dass er seine Umbaumaßnahmen nicht nach § 7 h EstG absetzen möchte.

### Begründung Aufhebung:

Die Stadtvertretung Ueckermünde hat in ihrer Sitzung am 30.11.1995 die Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) „Altstadt am Haff“ beschlossen. Nach Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte die amtliche Bekanntmachung im Ueckermünder Stadtreporter am 22.07.1997.

Das Sanierungsgebiet „Altstadt am Haff“ umfasst den Stadtkern, der als Bereich zwischen Uecker und Kamigstraße begrenzt ist. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden über den als Sanierungsgebiet definierten Bereich hinaus auch noch für die im Nordosten und im Südwesten vorgelagerten Bereiche durchgeführt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigten auch für diese Teile einen erhöhten Sanierungsbedarf. Das zuständige Landesministerium hatte zunächst seine Zustimmung nur für das Sanierungsgebiet „Altstadt am Haff“ gegeben. Für das Stadtbild ist aber der gesamte Hafenbereich mit beiden Seiten des Hafenbeckens von besonderer städtebaulicher Bedeutung und als eine Einheit zu betrachten. Das Neue Bollwerk ist, obwohl durch die Uecker von der ursprünglichen Altstadt, getrennt, von seiner baulichen Ausprägung und insbesondere durch die räumlichen und funktionalen Beziehungen dem Altstadtbereich Ueckermündes zuzurechnen. Der Hafen fungiert dabei nicht als trennendes, sondern eher als verbindendes, gestalterisches Element.

Nachdem bereits Teile der im Sanierungsgebiet „Altstadt am Haff“ vorhandenen städtebaulichen Missstände beseitigt wurden, wurde daher für den Bereich des Neuen Bollwerks durch die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 09.03.2000 die Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neues Bollwerk“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgt im Ueckermünder Stadtreporter am 18.04.2000. Somit konnte auch für diesen Teil der Altstadt eine einheitliche

und zügige Sanierung und Behebung der städtebaulichen Missstände ermöglicht und gleichzeitig durch die Anwendung des „Besonderen Städtebaurechtes“ eine effektive und behutsame Sanierung gewährleistet werden.

Im Ergebnis wurden eine Vielzahl von Gebäuden modernisiert und mit der Gestaltung und dem Ausbau der Straße eine „Kaipromenade“ entlang der Wasserkante „Neues Bollwerk“ sowie ein Parkplatz sowohl für PKW als auch für Touristenbusse am Ende des Straßenzuges geschaffen.

Die Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht. Trotz der Aufwertung im Sanierungsgebiet „Neues Bollwerk“ kann eine Sanierungsmaßnahme nie ganz als abgeschlossen bezeichnet werden. Das Sanierungsgebiet „Neues Bollwerk“ war Bestandteil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt am Haff“, die im Rahmen der Programme der Städtebauförderung „Sanierung und Entwicklung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert wurde. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ausgelaufen. Damit ist die Möglichkeit auch nicht mehr gegeben, Fördermittel für private Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Die weitere städtebauliche Entwicklung ist ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchführbar und wird immer präsent sein.

Gemäß § 162 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Neues Bollwerk“ sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 136 bis 151, §§ 157 bis 164b BauGB) für dieses Gebiet nicht mehr anwendbar. Gleichzeitig entfällt die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB.

Dazu gehören insbesondere

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen,
- die schuldrechtliche Gebrauchs- oder Nutzungsüberlassung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- die Belastung von Grundstücken,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Ferner entfallen mit der Aufhebung der Sanierungssatzung

- die besonderen steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG sowie
- das sanierungsbedingte Vorkaufsrecht der Stadt beim Verkauf von Grundstücken nach § 24 Absatz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind nach § 154 BauGB Ausgleichsbeträge zu erheben. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB festgeschrieben. Die Stadt Seebad Ueckermünde hat die freiwillige vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten. Dieses Angebot haben zahlreiche Eigentümer angenommen. Alle übrigen Eigentümer erhalten nach der Bekanntmachung und dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung Bescheide über die Erhebung des Ausgleichsbetrages.

Mit der Rechtskraft der Aufhebungssatzung ist das Grundbuchamt zu ersuchen, die Sanierungsvermerke im Grundbuch der betreffenden Grundstücke zu löschen.

Für Teile des Sanierungsgebietes „Neues Bollwerk“ stehen bereits folgende rechtliche Instrumente zur Verfügung, um die weitere städtebauliche Entwicklung geordnet vollziehen und beeinflussen zu können:

- Gestaltungssatzung „Altstadt am Haff“
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V).

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung Ueckermünde beschließt die Satzung über die Aufhebung der Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neues Bollwerk“, beschlossen am 09.03.2000, in Kraft getreten am 18.04.2000, gemäß beigefügter Anlage.
2. Die Satzung über die Aufhebung der Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neues Bollwerk“ ist gemäß § 162 Absatz 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Absatz 1 Kommunalverfassung M-V waren keine Mitglieder der Stadtvertretung tätig, die dem Mitwirkungsverbot unterlagen.

Folgende Mitglieder der Stadtvertretung waren von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

### **Finanzielle Auswirkungen**

-

### **Anlage/n**

- 1 - Satzung über die Aufhebung der Satzung der Stadt Ueckermünde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Neues Bollwerk" (öffentlich)