

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0889/23

öffentlich

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Welziner Fischerhäuser am Haff" für die Flurstücke 1, 2, 3, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417 und teilweise 390/2, Flur 1, Gemarkung Welzin im Ortsteil Welzin

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 13.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	31.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Der 1,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom“ liegt in der Gemarkung Welzin, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417 und teilweise 390/2. Das Plangebiet liegt ca. 800 m südöstlich von der Ortsmitte Welzin entfernt und befindet sich direkt am Kleinen Haff.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden: Die Flurstücke 408 und 409 der Gemarkung Welzin, Flur 1.
- Im Osten: Das Flurstücke 418 der Gemarkung Welzin, Flur 1.
- Im Westen: Das Flurstück 4 der Gemarkung Welzin, Flur 1.
- Im Süden: Die Flurstücke 424, 425 der Gemarkung Welzin, Flur 1 und das Kleine Haff.

Der Beschlussvorlage ist ein Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser“ und ein Lageplan mit Darstellung des Nutzungskonzeptes beigefügt. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist darin weiß umrandet. Weiterhin liegt der Beschlussvorlage ein Text bei, in dem das Nutzungskonzept sowie die Planungsziele beschrieben sind. Diese Unterlagen sind Teil dieser Beschlussvorlage.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“ nach § 11 Abs. 1 und Abs.2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) geschaffen und festgesetzt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht mehr vor. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom“ geändert.

3. Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Usedom beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom“ nach § 2 ff. BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss STV 0756/22 vom 02.03.2022 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom" wird hiermit aufgehoben.

4. Umwelt und Natur

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. 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 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (LSG 82). Das Gebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes D 2049-302 und des SPA-Gebietes 2050 404.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der Auslegung der Vorentwurfsunterlagen durchgeführt werden.

6. Kostentragung

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung entstehenden Kosten werden durch die Vorhabensträger getragen.

7. Ortsübliche Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Entwurf musste nach Rücksprache mit dem Raumordnungsamt geändert werden. Vorliegend ist nun ein geänderter Aufstellungsbeschluss, der die Fläche als Sondergebiet ausweist.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	230412 Plangebiet VBP (öffentlich)
2	230412 Nutzungskonzept VBP (öffentlich)
3	221129 KP.01 Wanderweg am Haff und Via Baltica (öffentlich)
4	230405 Nutzungskonzept VBP 1 - Welziner Fischerhäuser am Haff (öffentlich)

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Stadtvertretung Usedom							



Übersichtskarte 1: 1000

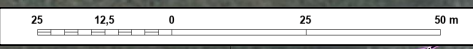
Erstellt am: 01.12.2022

© GeoBasis-DE/M-V 2022



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1
-
betrifft:
Gemarkung Welzin, Flur 1
Flurstücke 1, 2, 3, 412, 413, 414,
415, 416/1, 416/2, 417
und teilweise 390/2
-
Größe des Gebietes: ca. 1,5 ha

Anlage Lageplan
für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff im Ortsteil Welzin der
Stadt Usedom“
Stadt Usedom /OT Welzin
04 - 2023



Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von
erstellt am: 01.12.2022



Übersichtskarte 1: 1000

Erstellt am: 01.12.2022

© GeoBasis-DE/M-V 2022



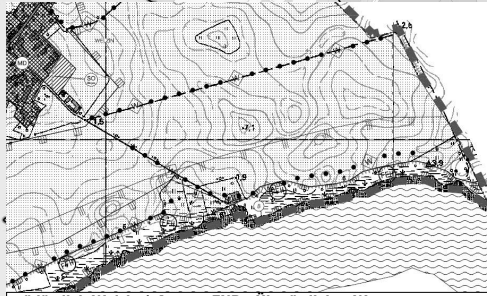
NUTZUNGSKONZEPT
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Welziner Fischerhäuser am Haff
Stadt Usedom / OT Welzin
04 - 2023

-  Plangebiet
-  Baugrenzen (Entwurfsstand)

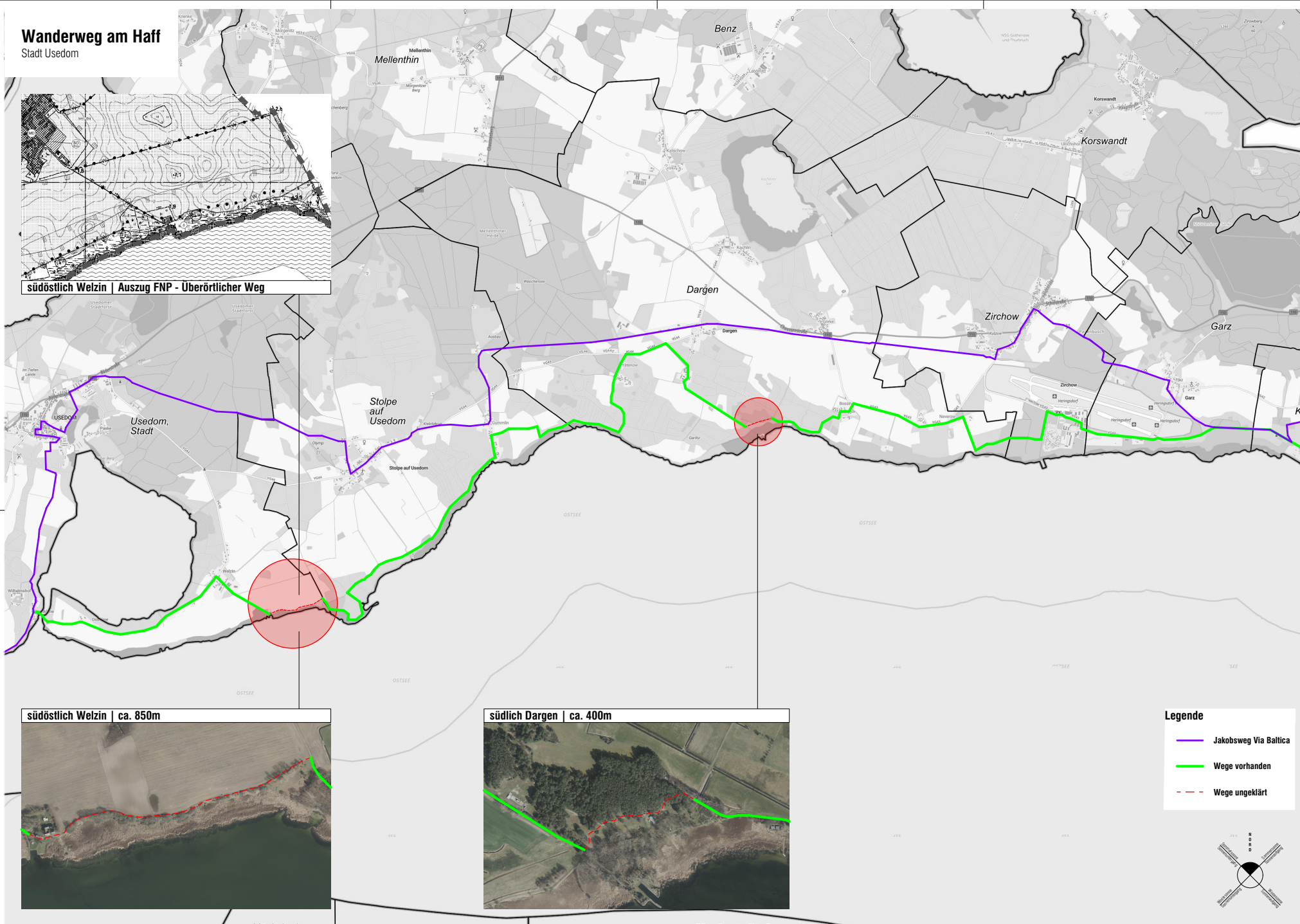
Quelle: GeoPortal MV
erstellt von
erstellt am: 01.12.2022

Wanderweg am Haff

Stadt Usedom



südöstlich Usedom | Auszug FNP - Überörtlicher Weg



südöstlich Usedom | ca. 850m



südlich Dargen | ca. 400m



Legende

- Jakobsweg Via Baltica
- Wege vorhanden
- Wege ungeklärt



Wanderweg am Haff

Stadt Usedom | Markt 7 | 17406 Usedom

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
 Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom
 +49 (0)38375 20804 | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Konzept

Wanderweg am Haff und Via Baltica

Nutzungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 – „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom

(vorher „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ – „Welziner Fischerhäuser am Haff“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“)

A. Vorbemerkung

Die Antragsteller Frau Irene Cramer (Eigentümerin) und Herr Nico Tatschke aus Welzin haben für das im beiliegenden Planauszug gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Welzin, Flur 1, Flurstücke 1, 2, 3, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417, und teilweise 390/2

die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 ff. BauGB beantragt.

Die Fläche liegt im Außenbereich der Stadt Usedom und gehört zum Ortsteil Welzin. Sie liegt ca. 800 m von der Ortsmitte Welzin entfernt direkt am Kleinen Haff. Die Größe des Plangebietes entspricht der Grundstücksgröße und beträgt zusammen ca. 1,5 ha.

Dem Antrag der Vorhabenträger wurde durch die Stadtvertretung Usedom stattgegeben und am 02.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ beschlossen.

Die im Rahmen der Planungsanzeige abgegebene Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (ROA) und das darauffolgende Gespräch im ROA zeigten auf, dass die Behörde den Standort für eine Entwicklung als „dörfliches Wohngebiet“ im Rahmen eines Bebauungsplans als ungeeignet einstuft. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird durch das ROA eine Entwicklung des Standortes als sonstiges Sondergebiet gem. BauNVO § 1 I Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 empfohlen (siehe Stellungnahme vom 04.08.2022 und Gesprächsnotiz vom 10.10.22).

B. Nutzungskonzept

In diesem Nutzungskonzept sollen die Planungsziele ausführlicher begründet werden. Die Planungsziele sind darauf gerichtet, den historisch gewachsenen Gebäudebereich am Kleinen Haff zu sichern. Sie zielen darauf ab, die überkommene Nutzungsstruktur und die prägenden Bestandteile dieses Bereichs der Gemeinde, um ihrer städtebaulichen Qualität willen zu sichern und für die Zukunft festzuschreiben. Es ist anerkannt, dass bauplanungsrechtliche Instrumente zulässig genutzt werden können, um bauliche Anlagen und die durch sie entstehende Gebäudestruktur zu erhalten. Die Stadt Usedom verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, dass der Gesetzgeber der Bauleitplanung als Maßgabe aufgibt (vgl. § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB): Die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und ihrer moderaten Modernisierung entspricht dem primär räumlich-funktionalen Steuerungsansatz der Bauleitplanung, die auf die gebietsbezogene Zuweisung einer zeitgerechten Nutzungsstruktur sowie auf die Erfordernisse städtebaulicher Gestaltung ausgerichtet ist.

I. Anlass

Am 15. Mai 1896 haben die beiden Fischer Karl Stein und Paul Stein aus Mönkebude, mit Beschluss der Gemeindevertretung die Genehmigung bekommen, auf dem Gelände der alten Ziegelei einen Ansiedlungsbau zu errichten. Errichtet wurden zwei identische Fischerhäuser mit jeweils Stallung und Waschküche. Kurze Zeit später kam noch ein Reusenhaus dazu, das für die Fischerei genutzt wurde. Der

kleine Hafen diente den Fischern als Ausgangspunkt für ihre berufliche Tätigkeit, blieb aber jeher in privater Hand.

Beide Häuser wurden bis 1945 von verschiedenen Fischern bewohnt und genutzt. Nach dem Krieg übernahm der örtliche Gutshof für seine Landarbeiter und Neusiedler die beiden Gebäude.

Die beiden Häuser stehen bis zum heutigen Tage in Ihrer gebauten Substanz, sind aber in den letzten 130 Jahren immer wieder modernisiert worden. Seit 2011 gehören die beiden Häuser wieder zusammen und möchten nun von der jetzigen Eigentümerin wieder als Ensemble rückgebaut und dargestellt werden. Dabei soll die seit jeher bestehende Struktur der baulichen Anlagen durch planerische Festsetzungen erhalten bleiben.

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche bauliche Mängel an den Fundamenten und an den Fassaden auf. Im Zusammenhang mit der Beseitigung der baulichen Mängel sollen Rekonstruktions- und Modernisierungsmaßnahmen und in kleinerem Umfang Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard bzw. auch entsprechend dem Stand der Technik und den energetischen Anforderungen genutzt werden kann.

Im Rahmen des Bestandsschutzes können die vorgesehenen Maßnahmen überwiegend nicht realisiert werden: Das betrifft die Veränderungen an der Statik und an den Fundamenten, die Veränderungen der Dachkonstruktion, den Ersatzbau für die Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte und die Energieversorgung und das nebenberuflich geplante kleine touristische Gewerbe. Deshalb gab es die Empfehlung aus dem SG Bauleitplanung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Hr. Brehmer) zur Aufstellung eines B-Planes.

II. Planungsziele

„Die besondere Geschichte der Stadt Usedom muss viel stärker als Imagefaktor genutzt und vermarktet werden. Dazu gehören die Verbesserung des Geschichtsbewusstseins und Identifikation bei den Einwohnern genauso wie die Präsentation im öffentlichen Raum (z.B. durch Hinweis-/Informationselemente) und Werbung. Traditionen und regionales Brauchtum müssen gefördert und unterstützt werden (z.B. Plattdeutsche Sprache, regionale Kunst und Handwerk). Sie stärken die Heimatverbundenheit und prägen die Authentizität und Einmaligkeit einer Region.“

„Die Erhaltung und Gestaltung der unverwechselbaren Ortsbilder ist das wichtigste Ziel bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Usedom und ihrer Dörfer. Nur so lassen sich Authentizität und Charakteristik der Orte als besonderes Potential des Usedomer Winkels bewahren. Voraussetzung für alle orts- und landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist die Herausbildung eines öffentlichen Bewusstseins für die ortsbildprägenden Besonderheiten.“
(aus: Vernetzungs- und Entwicklungskonzeption für die Stadt Usedom und den Usedomer Winkel (2014))

In Übereinstimmung mit diesen Entwicklungszielen der Stadt Usedom wird der Standort „Welziner Fischerhäuser am Haff“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erhaltung des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nichtstörendes Kleingewerbe“ entwickelt. Bestandteil sind darin vor allem auch öffentliche Belange wie

1. Erhaltung und Gestaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Gebäudebestandes und der typischen pommerschen Kulturlandschaft
2. Sicherung des Wanderwegenetzes entlang des Haffs
3. Sicherung der Zugänglichkeit zum Hafen für einen ortsansässigen Haff-Fischer

4. Sicherung der Verkehrserschließung des Standortes mit Wendemöglichkeit für PKW

III. Nutzungskonzept (siehe Lageplan)

Das Anwesen am Haff existiert in der heutigen Lage und Bebauung seit 1896, wurde aber bereits früher, mindestens seit Ende des 17. Jh., bewohnt, evtl. von Fischern genutzt (Matrikelkarte 1693). Der Gebäudebestand aus dieser Zeit ist noch erhalten. Der Standort verfügt also über eine lange Entstehungsgeschichte und ist eng mit der Usedomer Stadtgeschichte verbunden. Diese besondere geschichtliche und kulturelle Bedeutung soll mit der Anlage „Welziner Fischerhäuser am Haff“ für die Nachwelt erhalten bleiben. An dieser Stelle soll ein kulturhistorisch bedeutsamer Ort entwickelt werden, der durch die (geplante) Einbindung in den überörtlichen Haff-Wanderweg auch zu einem besonderen Etappenziel für Wanderer wird. Dem Besucher kann sich in Sichtweite der „Fischerhäuser am Haff“ über Ortsgeschichte, traditionelle Lebens- und Arbeitsweise der Hafffischerei und die pommersche Kulturlandschaft informieren. Eine explizit auf die Hafffischerei ausgerichtete Ausstellung gibt es entlang der Usedomer Haffküste bisher nicht, so dass diese Anlage ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Die besondere Eignung des Standortes liegt in der hohen Authentizität: Die ursprünglichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind noch gut erkennbar und können nach alten Fotos nach historischem Vorbild umgestaltet werden, auch die Gebäudestellung sowie Einbindung in den Landschaftsraum sind erhalten. Auch der kleine Hafen, ursprünglich vermutlich der Liegeplatz für die Fischerboote, ist noch vorhanden. Er wird zukünftig wieder von einem Hafffischer genutzt werden. Dazu wird es Infotafeln und eine Ausstellungsfläche für Exponate zur Hafffischerei geben.

Die vorhandene Wohnanlage, bestehend aus drei Gebäuden, soll erhalten bleiben und weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Ergänzt werden soll die Anlage durch Nebengebäude als Heizhaus und Stellplätze sowie für die Bewirtschaftung der umliegenden garten- und landwirtschaftlichen Flächen.

Im Einzelnen sind folgenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele vorgesehen (siehe auch Lageplan Nutzungskonzept):

I. Erhaltung und Gestaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Gebäudebestandes und der typischen pommerschen Kulturlandschaft

Durch die Vorhabenträger ist beabsichtigt:

Der bisherige Gebäudebestand soll in seiner historischen Gestalt gesichert und – wenn erforderlich – wiederhergestellt werden. Dabei sollen eine gewisse Modernisierung und die geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen stattfinden. Hinzu kommt die Weiterführung der bestehenden Wohnnutzung und die Unterbringung eines nicht störenden (touristischen) Kleingewerbes (Inselguide mit geführten Wanderungen und Radtouren inklusive eigenen Rädern). Weiterhin sollen die umliegenden Grünflächen für die Tierhaltung (Schafe, Pferde, Bienen u.a.) genutzt werden; für Teilflächen ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorgesehen. Auf den östlich gelegenen Flächen werden Streuobstwiesen angelegt.



Der vorhandene Gebäudebestand soll durch die Verwendung ortstypischer Materialien so modernisiert werden, dass die ursprüngliche Struktur und Bauweise wieder deutlich wird (Foto Bestand Anfang 20. Jh.). Die Anzahl von zurzeit 4 Wohnungen wird nicht verändert. Die Errichtung von erforderlichen Wirtschaftsgebäuden erfolgt auf der Rückseite der Wohnhäuser im Bereich des heute vorhandenen Hofes. Über diesen eng gefassten Bereich hinaus werden keine zusätzlichen Naturraumflächen in Anspruch genommen (siehe Lageplan Nutzungskonzept).

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche bauliche Mängel an den Fundamenten auf. Im Haus Nr. 32 müssen die Fundamente komplett verstärkt, ggf. sogar erneuert werden. Ggf. ist auch teilweise ein Ersatzbau erforderlich. Eine Modernisierung nach heutigem Standard ist mit der bestehenden Bausubstanz voraussichtlich schwer zu realisieren. Das Gebäude Welzin 31 weist die gleiche Problematik im Fundament auf und es ist fraglich, ob eine energetische Modernisierung die neue Last tragen kann. Das Atelierhaus weist an der Fassade gravierenden Baumängel auf, hier ist eine Sanierung der Außenwände wahrscheinlich erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung der baulichen Mängel sollen Modernisierungsmaßnahmen und in kleinerem Umfang Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard bzw. auch entsprechend dem Stand der Technik und den energetischen Anforderungen genutzt werden kann.

Der vorhandene Carport soll etwas versetzt neu errichtet werden als geschlossene und beheizbare Garage mit Geräteunterstellung (Traktor, Mäher, Anhänger und für die Grundstückspflege benötigten Geräte). Zusätzlich soll ein Wirtschaftsgebäude für die gesamte Energietechnik des Grundstücks errichtet werden. Es soll ein Energieversorgungskonzept mit überwiegend erneuerbaren Energien erstellt werden. (Photovoltaik, Wärmepumpen usw.).

Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt

2. Ausbau und Verbesserung des Wanderwegenetzes entlang des Haffs (siehe Karte Wegenetz)

Entlang der Haffküste verläuft der überregionale Jacobsweg Via Baltica. Teilweise ist parallel dazu in landschaftlich reizvoller Lage auch ein Wanderweg entlang der Haffküste vorhanden. Durchgängig ist der Weg allerdings derzeit Zeit (noch) nicht begehbar (Anlage Konzept „Wanderweg am Haff und Via Baltica M1:25000 Datum 30.11.2022). Eine Sicherung des Wanderweges, ggf. sogar die Verlegung des Pilgerweges auf diese Strecke würde die Attraktivität erheblich erhöhen. Mit der Wegeanbindung an die vorhandene Erschließungsstraße (siehe auch beigefügter Plan 1:1000 zu Nutzungskonzept) wird eine weitere Lücke im Wegeverlauf geschlossen.

Für Wanderer wird ein öffentliches (leitungsunabhängiges) Öko-WC errichtet. Über Infotafeln und eine Ausstellungsfläche könne sich die Besucher über die Bedeutung des Ortes informieren. Die Anlage „Fischerhäuser am Haff“ wird damit zu einem interessanten Etappenziel auf der Wegstrecke.

Die planungsrechtlichen Maßgaben, die für eine Fortführung eines Weges erforderlich sind, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

3. Sicherung der Zugänglichkeit zum Hafen für einen ortsansässigen Haff-Fischer

Der Hafen ist Eigentum des WSV und an die Vorhabenträger verpachtet. Er wird durch die Vorhabenträger ertüchtigt und einem ortsansässigen Haff-Fischer ständiger Liegehafen zur Verfügung gestellt. Die Zuwegung zum Hafen für den Fischer wird über die Flurstücke 2 und 3 gesichert.

Entlang des Weges können Ausstellungsexponate über die traditionelle Lebens- und Arbeitsweise der Hafffischerei besichtigt werden, zum Beispiel Arbeitsgeräte, landwirtschaftliche Geräte, Fischerboot.

Die Zugänglichkeit wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

4. Sicherung der Verkehrserschließung des Standortes mit Wendemöglichkeit für PKW

Die Zufahrt zu den Flurstücken der Vorhabenträger sowie Anlieger erfolgt über die Erschließungsstraße. Eine Wendemöglichkeit ist zurzeit nicht gegeben (bzw. nur über Privatfläche). Am nordwestlichen „Eingang“ soll daher eine kleine Wendeanlage angeboten werden).

Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

IV. Zusammenfassung

Die Entwicklung des Standortes erfolgt im Interesse der Stadt Usedom. Es werden Planungsziele der Stadt umgesetzt, die der Öffentlichkeit zugutekommen. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, der Identifikation der Einwohner mit ihrem Ort, der Bewahrung der Ortsgeschichte und nicht zuletzt der touristischen Weiterentwicklung des Usedomer Winkels, verbunden mit positiven wirtschaftlichen Effekten für die Region.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können die Planungsziele im Sinne der Stadt vorhabenkonkret geplant und umgesetzt werden.

Stand 05.04.2023