

# 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><br>FD Bau<br><i>Bearbeitung:</i><br>Pina Thore | <i>Datum</i><br>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         | Gesetzl. Zahl<br>d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen<br>(Mitwirkungsverbot) |
|---------------------------|--------------------------------|----------|------------|----|------|------------|---------------------------------------|
| Gremium                   |                                |          |            |    |      |            |                                       |
| Stadtvertretung<br>Usedom |                                |          |            |    |      |            |                                       |