

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Stadt Usedom

### Beschlussvorlage

StV-0892/23

öffentlich

Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 "Gneventhin 1" der Stadt Usedom in dem OT Gneventhin in der Gemarkg. Gneventhin, Flur2, Flurstück 11 und 12

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 24.04.2023
---	----------------------------

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

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> und schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Gneventhin – Flur 2 (gemäß beigefügtem Übersichtsplan) ein: 11 und 12. Es befindet sich südöstlich der Ortslage Gneventhin – unmittelbar angrenzend an die Landstraße ‚Gneventhin‘. Im Norden und Süden wird das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt, im Osten durch Wohngebäude.

#### I. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 18 wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist die Ausweisung von zwei Baufeldern zur Errichtung von jeweils einem Wohngebäude (je Baufeld), zuzüglich Nebengebäuden, geplant. Gem. § 4 (3) 2. BauNVO sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

#### II. Verkehrs- und medienseitige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landstraße ‚Gneventhin‘. Das Plangebiet ist medienseitig bereits erschlossen.

#### III. Belange des Umweltschutzes sowie des Küsten- und Hochwasserschutzes

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

#### IV. Begründung:

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist, die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Die Flurstücke 11 und 12 gehören einem bebauten Bereich im Außenbereich der Ortslage Gneventhin an welche gem. Entwicklungssatzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen ist. Auf dem Flurstück 11 sowie auf mehreren Nachbar-Flurstücken befinden sich bereits Wohngebäude.

Der demografische Wandel stellt insbesondere ländliche Räume und somit auch Dörfer wie Gneventhin vor große Herausforderungen. Abwanderung junger Menschen stellt ein großes Problem dar.

Es gilt, ländliche Regionen, unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Entwicklungspotentiale, als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume zu stärken, nachhaltig zu gestalten, zukunftsfähig zu machen und ihre Attraktivität zu erhalten – dazu gehört auch die Schaffung von Wohnraum als attraktiven Lebensraum für die Bevölkerung.

#### V. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan:

Die Stadt Usedom verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB soll die Änderung des FNP als Parallelverfahren durchgeführt werden - die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Gem. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Siedlung Gneventhin der Stadt Usedom sind beide Flurstücke bereist als GFW (Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke) gekennzeichnet.

#### VI. Kostenübernahme:

Die, im Zusammenhang mit der Erstellung der Planung entstehenden, Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Beauftragung der Planung an geeignete Planungsbüros erfolgt direkt durch den Vorhabenträger.

#### VII. Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt gemäß § 10 BauGB, in der Neufassung durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 I 674.

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

Dieser Beschluss wird gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### Sachverhalt

Am 05.10.2022 hat die Stadtvertretung über den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines B-Planes in der o.g. Gemarkung zugestimmt. Siehe StV-0825/22

#### Anlage/n

1	22-09-21 Braun Antrag Ae.FNP_ BP (öffentlich)
2	23-04-21 Geltungsbereich (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Stadtvertretung Usedom	13						

Fabian Braun Gneventhin 1 17406 Usedom OT Gneventhin

Amt Usedom Süd  
- Bauamt –  
Markt 7

17406 Usedom

LVB	AV	GM	EB
FB I	Amt Usedom-Süd		zK
FB II	20. Sep. 2022		zwV
FD 30	EINGANG		RS
<del>FD 60</del>	zdA		

Gneventhin, 15.09.2022

### Antrag Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Usedom

hier: Antrag auf Änderung der Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Grundstückeigentümer der **Flurstücke 11 und 12 (Gemarkung Gneventhin, Flur 2)** beantragen, den rechtsgültigen Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass auf den genannten Flurstücken die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert wird.

Da im Zusammenhang mit der FNP\_Änderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wird die FNP\_Änderung entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB als Parallelverfahren durchgeführt werden. Die erforderlichen inhaltlichen Verknüpfungen/Abstimmungen zwischen beiden Planentwürfen sind gegeben.

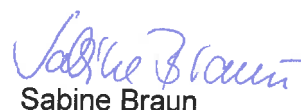
Neben dem bereits bestehenden Wohngebäude (Flurstück 11) soll Baurecht für weitere Wohnnutzung geschaffen werden.

Die genannten Flurstücke befinden sich aktuell weder im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb der rechtskräftigen Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz1 und 2 BauGB.

Die, im Zusammenhang mit der Erstellung der Planung, entstehenden Kosten werden durch Fabian Braun, Gneventhin 1, 17406 Usedom OT Gneventhin getragen. Die Beauftragung der Planung an geeignete Planungsbüros erfolgt ebenfalls durch Fabian Braun, Gneventhin 1, 17406 Usedom OT Gneventhin.

Mit freundlichen Grüßen

  
Fabian Braun

  
Sabine Braun

Geltungsbereich für den Bebauungsplanes Nr. 18 für das Wohngebiet "Gneventhin 1" der Stadt Usedom



Übersichtsplan M 1: 3.000