

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Stadt Usedom

**Beschlussvorlage**  
StV-0008/24

öffentlich

Beratung und Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in der Gemarkg. Gneventhin, Flur2, Flurstück 11 und 12

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 17.07.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	29.07.2024	N
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	26.08.2024	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	18.09.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt die Aufstellung der Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ gem. § 35 Abs. 6 BauGB ohne Beteiligung von Kosten.

### Sachverhalt

Anlass der vorgesehenen Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Gneventhin 1 der Stadt Usedom OT Gneventhin ist der Wiederaufbau einschließlich Nutzungsänderung einer sturmbeschädigten Scheune unter Inanspruchnahme der vollständig versiegelten, ehemaligen Scheune. Weiter soll auf dem Grundstück ein Wohnhaus für nachfolgende Generationen errichtet werden. Im Ergebnis von Vorgesprächen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als höhere Verwaltungsbehörde sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bieten die örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzungsänderung.

Gemäß § 35 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

Von der frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen.

Die Kostenübernahme der Planungsleistungen erfolgt durch Herrn Fabian Braun, Gneventhin 1, 17406 Usedom OT Gneventhin.

### Begründung

Im Südosten der Ortslage Gneventhin (unmittelbar angrenzend an die Landstraße ‚Gneventhin‘) hat sich seit ca. 1900 eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom OT Gneventhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Ein Grundstückseigentümer möchte neben einem Teil-Wiederaufbau einer

sturmbeschädigten Scheune ebenfalls die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes für nachfolgende Generationen schaffen, was unter der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht genehmigungsfähig wäre. Nach Ansicht der Bauverwaltung liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vor, so dass zukünftig eine Verdichtung der Wohnbebauung nach innen in diesem Bereich möglich wäre.

Die vorgenannten Wohngrundstücke liegen im Außenbereich der Stadt Usedom OT Gneventhin. Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden (nicht privilegierten) Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der bereits vorhanden ausreichenden städtebaulichen Ansiedlungen gegeben, sodass zur Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB möglich ist.

Im Ortsteil Gneventhin stehen zurzeit keine gemeindlichen Grundstücke für die Errichtung von Neubauvorhaben zur Verfügung. Daher sollte dieser Bereich überplant werden, um hier der nachfolgenden Generation die Möglichkeit zu geben, ein Wohnhaus zu errichten.

Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, werden durch die Satzung zugelassen.

Parallel wird der Beschluss Nr. StV-0892/32 vom 31.05.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Wohngebiet "Gneventhin 1" der Stadt Usedom aufgehoben.

Weiter wird der Beschluss Nr. StV-0894/23 vom 31.05.2023 über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Usedom aufgehoben.

#### Anlage/n

1	Geltungsbereich U?bersichtsplan ABS Gneventhin (öffentlich)
2	22-09-21 Orthofoto Lageplan (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Stadtvertretung Usedom	12						

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss der Außenbereichssatzung 'Gneventhin 1' der Stadt Usedom



Übersichtsplan M 1: 3.000



Datum: 21.09.2022  
Maßstab: 1:5000