

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0117/26

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die Auslegung der Außenbereichssatzung "Gneventhin 1" der Stadt Usedom OT Gneventhin in der Fassung 03/2026

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Ralf Conrad	<i>Datum</i> 20.04.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	18.05.2026	Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	20.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt den Entwurf und die Auslegung der Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

Sachverhalt

Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst die unmittelbar angrenzend an die Landstraße ‚Gneventhin‘ gelegenen Grundstücke im Außenbereich der südöstlichen Ortslage Gneventhin. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung besteht aus den Flurstücken 9, 10, 11 und 12 der Flur 2 der Gemarkung Gneventhin. Die Fläche der Planung beträgt ca. 6.000 m².

1.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ der Stadt Usedom OT Gneventhin in der Fassung von 03.2026, bestehend aus

- Planzeichnung
- Begründung

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

von Montag, den 29.06.26 bis Freitag, den 31.07.26 (jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7, während folgender Zeiten:

Montag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	09:00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des

Amtes „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7) eingereicht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ unberücksichtigt. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd in 17406 Usedom, Markt 7 eingesehen werden.

2.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes

In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Gneventhin1“ befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom OT Gneventhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß 3.3. (4) Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird Usedom als Siedlungsschwerpunkt für die dazugehörigen Gemeinden festgelegt. Gneventhin wird als dazugehörigen Nahbereich ausgewiesen. Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demografischen Wandels angepasst werden (4.1 (1) RREP VP). Weiter ist gem. 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Außenbereichssatzung folgt dieser Aussage in vollem Umfang.

Die vorhandene Wohnbebauung soll als Wohnstandort dauerhaft erhalten bleiben und geringfügig nach innen entwickelt werden.

Ziel der Satzung ist es, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Außenbereich die Zulässigkeit von Dauerwohnzwecken dienenden Vorhaben planungsrechtlich zu erleichtern, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung zu beeinträchtigen. Insbesondere soll die Satzung:

- . die vorhandene Struktur sichern
- . eine begrenzte bauliche Ergänzung ermöglichen
- . Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer schaffen
- . eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten

Folgende Planungsziele sollen grundsätzlich ermöglicht werden:

- Wiederaufbau einschließlich Nutzungsänderung einer sturmbeschädigten Scheune unter Inanspruchnahme der vollständig versiegelten, ehemaligen Scheune
- Ausweisen einer Wohnbaufläche für ein weiteres Wohngebäude
- Vorhaben, die den ansässigen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, werden durch die Satzung zugelassen

Die Satzung wird auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Danach kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder eine Splittersiedlung befürchten lassen.

Die übrigen öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB bleiben unberührt.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Anlage/n

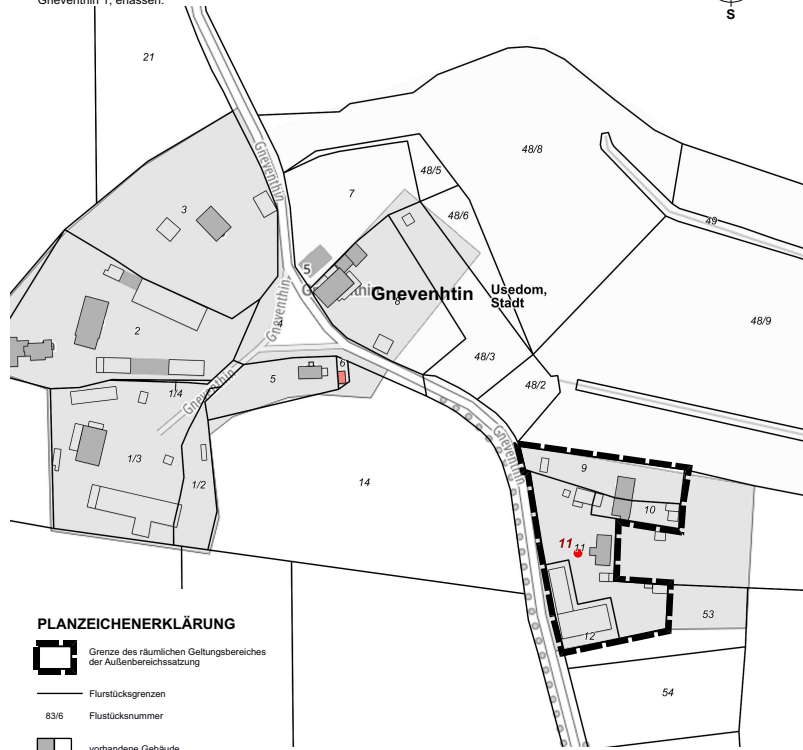
1	Satzung_Entwurf (öffentlich)
2	Begründung Entwurf (öffentlich)

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

Außenbereichssatzung der Stadt Usedom OT Gneventhin gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich 'Gneventhin 1'

Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Usedom vom und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1, erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- Flurstücksgrenzen
- 83/6 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB umfasst die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung von eingezeichneten Abgrenzungslinie liegenden Flurstücke 9, 10, 11, 12 der Flur 2 der Gemarkung Gneventhin.

§ 2 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planrechtliche Festsetzungen

- Durch die Satzung wird bestimmt, dass Wohnzwecken zum Dauerwohnen dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächenzutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. (§35 (6) BauGB)
- Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude zum Dauerwohnen sowie Vorhaben, die den ansässigen kleineren nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen
- Zugelassen sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.
- GRZ: 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am Ergänzend ist die Bekanntmachung über die Homepage des Amtes Usedom-Stadt unter www.amtesusedom.de unter dem Link 'Ordnrecht - Stadt Usedom: Öffentliche Bekanntmachungen' erzuhasen.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)
3. Von der frühzeitigen Beteiligung ist gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen worden.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)
5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 sowie die Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

6. Der Entwurf der Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag	von 09:00 - 12:00 Uhr	
Dienstag	von 09:00 - 12:00 Uhr	
Donnerstag	von 09:00 - 12:00 Uhr	und von 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag	von 09:00 - 12:00 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 unberücksichtigt bleiben können, am durch die Veröffentlichung im Internet bekanntgemacht worden. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

7. Die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung für die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

8. Die Genehmigung der Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am mit AZ mit Hinweisen/Maßgaben/Auflagen erteilt.

Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

9. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dieses wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am bestätigt.

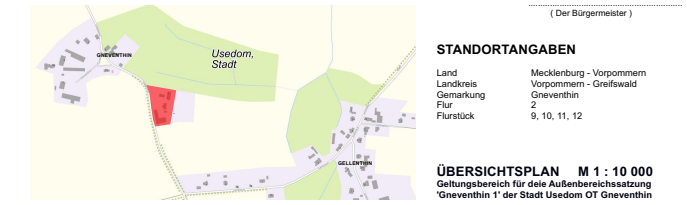
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

10. Die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 und Begründung wird hiermit ausgestellt.

Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)

11. Die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 und Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Usedomer Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V von 13.07.2011 (GVGB; M-V S. 77) hingewiesen worden.

Die Außenbereichssatzung für den Bereich Gneventhin 1 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Usedom OT Gneventhin (Mecklenburg-Vorpommern), den
(Der Bürgermeister)



Außenbereichssatzung der Stadt Usedom OT Gneventhin gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich 'Gneventhin 1'

Ariane Adelsberger M.A. (architecte)
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde
Tel.: 0175 - 26 35 527
E-Mail: arianeadelsberger@googlemail.com

STADT USEDOM

AMT USEDOM -SÜD

Außenbereichssatzung

`Gneventhin 1' der Stadt Usedom OT Gneventhin

BEGRÜNDUNG zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurfssfassung

INHALT

1	Anlass und Ziel der Satzung	
	1.1. Ausgangssituation	Seite 04
	1.2. Planerfordernis	Seite 05
	1.3. Zielsetzung der Gemeinde	Seite 05
2	Rechtsgrundlagen	
	2.1 Gesetzliche Grundlagen (§35 Abs. 6 BauGB)	Seite 06
	2.2. Verhältnis zu anderen planungsrechtlichen Instrumenten	Seite 06
	2.3. Abgrenzung zum Innenbereich (§ 34 BauGB)	Seite 06
3	Lage und räumliche Geltungsbereich	
	3.1. Geografische Lage	Seite 07
	3.2. Abgrenzung des Satzungsgebietes	Seite 07
	3.3. Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	Seite 07
	3.4. Größe des Geltungsbereiches	Seite 07
4	Bestandssituation	
	4.1. Siedlungsstruktur und bauliche Nutzung	Seite 07
	4.2. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)	Seite 08
	4.3. Technische Infrastruktur	Seite 08
	4.4. Natur- und Landschaftsstruktur	Seite 08
	4.5. Immissionssituation	Seite 08
5	Planerische Rahmenbedingungen	
	5.1. Darstellung im Flächennutzungsplan	Seite 09
	5.2. Regionalplanerische Vorgaben	Seite 10
	5.3. Schutzgebiete und Restriktionen	Seite 10
6	Begründung der Einbeziehung in den bebauten Zusammenhang	
	6.1. vorhandene Wohnbebauung	Seite 10
	6.2. Maß der baulichen Nutzung	Seite 10
	6.3. Städtebauliche Struktur	Seite 11

6.4. Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung	Seite 11
7 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	
7.1. Belange von Natur und Landschaft	Seite 11
7.2 Landwirtschaftliche Belange	Seite 11
7.3 Immissionsschutz	Seite 12
8 Auswirkung der Satzung	
8.1 Städtebauliche Auswirkungen	Seite 12
8.2. Umweltbezogene Auswirkungen	Seite 12
8.3. Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung	Seite 13
8.4 soziale und infrastrukturelle Auswirkungen	Seite 13
9 Verfahren	Seite 13

1 Anlass und Ziel der Satzung

1.1. Ausgangssituation

Der Ortsteil Gneventhin 1 befindet sich im Außenbereich der Stadt Usedom OT Gneventhin auf der Insel Usedom. Der Bereich ist durch eine gewachsene, dörflich geprägte Wohnbebauung gekennzeichnet, die sich entlang der örtlichen Erschließungsstraße konzentriert.

Begrenzt ist das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, Osten, Süden und Westen. Daran anschließend befindet sich nordwestlich die Ortslage Gneventhin.



Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat für den Ortsteil Gneventhin am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ gem. § 35 Abs. 6 BauGB gefasst.

1.2. Planerfordernis

Im Satzungsgebiet befindet sich eine bereits vorhandene Wohnbebauung mit insgesamt 3 Wohngebäuden zum Dauerwohnen sowie Nebengebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungen, welche aktuell für kleine, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen. Der Geltungsbereich ist historisch gewachsen und hat seit mehr als 100 Jahren ein eigenes Gewicht entwickelt.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur soll eine maßvolle Nachverdichtung sowie die Errichtung einzelner weiterer Wohngebäude ermöglicht werden.

1.3. Zielsetzung der Gemeinde

Die vorhandene Wohnbebauung soll als Wohnstandort dauerhaft erhalten bleiben und geringfügig nach innen entwickelt werden.

Ziel der Satzung ist es, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Außenbereich die Zulässigkeit von Dauerwohnzwecken dienenden Vorhaben planungsrechtlich zu erleichtern, ohne die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung zu beeinträchtigen.

Insbesondere soll die Satzung:

- . die vorhandene Struktur sichern
- . eine begrenzte bauliche Ergänzung ermöglichen
- . Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer schaffen
- . eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten

Folgende Planungsziele sollen grundsätzlich ermöglicht werden:

- Wiederaufbau einschließlich Nutzungsänderung einer sturmbeschädigten Scheune unter Inanspruchnahme der vollständig versiegelten, ehemaligen Scheune
- Ausweisen einer Wohnbaufläche für ein weiteres Wohngebäude
- Vorhaben, die den ansässigen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, werden durch die Satzung zugelassen

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen (§35 Abs. 6 BauGB)

Die Satzung wird auf Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB erlassen. Danach kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder eine Splittersiedlung befürchten lassen.

Die übrigen öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB bleiben unberührt.

2.2. Verhältnis zu anderen planungsrechtlichen Instrumenten

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB ist kein Bauleitplan im Sinne des § 1 (2) BauGB, wie z.B. ein Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan, sondern ein Satzungsinstrument der Gemeinde, das den Außenbereich in geringem Maße für Wohnzwecke öffnet. Sie ermöglicht eine begrenzte bauliche Entwicklung innerhalb bestehender Strukturen im Außenbereich, ohne eine umfassende Bauleitplanung durchzuführen. Gleichzeitig bleibt der grundsätzliche Schutz des Außenbereiches erhalten.

2.3. Abgrenzung zum Innenbereich (§ 34 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Gneventhin1“ befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Unterschied zum Innenbereich nach § 34 BauGB, der durch eine geschlossene und klar zusammenhängende Bebauungsstruktur geprägt ist, weist der Bereich Gneventhin 1 zwar eine lockere, dörflich geprägte Bebauung auf, jedoch hinter größeren Freiflächen. Aufgrund dieser Struktur entsteht kein eindeutig abgegrenzter im Zusammenhang bebauter Ortsteil, sodass eine bauplanungsrechtliche Einordnung als Außenbereich weiterhin gegeben ist.

3 Lage und räumliche Geltungsbereich

3.1. Geografische Lage

Das Satzungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich der Insel Usedom – zugehörig zur Stadt Usedom Ortsteil Gneventhin – im Südosten der Ortslage.

3.2. Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet umfasst die unmittelbar angrenzend an die Landstraße ‚Gneventhin‘ gelegenen Grundstücke im Außenbereich der südöstlichen Ortslage Gneventhin.

3.3. Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Gemarkung Gneventhin

Flur 2

Flurstücke 9, 10, 11, 12

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

3.4. Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan eindeutig abgegrenzt. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 6.000 m².

4 Bestandssituation

4.1. Siedlungsstruktur und bauliche Nutzung

Gneventhin weist eine lockere, straßenbegleitende Bebauung mit dörflichem Charakter auf. Die Gebäude sind überwiegend:

- ein- und zweigeschossig
- mit geneigten Dächern
- in offener Bauweise errichtet.

Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen prägen teilweise noch das Ortsbild.

Die Bebauung im Satzungsgebiet bildet ebenfalls einen klar erkennbaren Siedlungsansatz mit funktionalem Zusammenhang.

Im Satzungsgebiet befinden sich derzeit:

- 3 Wohngebäude
- Nebengebäude
 - ➔ davon: eine sturmbeschädigte Scheune, welche (mit einer Teilfläche als Nutzungsänderung zu Wohnraum) wieder aufgebaut werden soll

4.2. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landstraße ‚Gneventhin‘.

4.3. Technische Infrastruktur

Die Technische Infrastruktur ist grundsätzlich vorhanden:

- Trinkwasser über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom
- Abwasser mittels Biokläranlage
- Stromversorgung über E.On Edis
- Telekommunikation einschl. Breitband vorhanden

Die Erschließung zusätzlicher Wohngebäude ist grundsätzlich gesichert.

4.4. Natur- und Landschaftsstruktur

Das Landschaftsbild im Südwesten der Insel Usedom wird maßgeblich durch die Wechselwirkung zwischen offenen Agrarflächen, kleineren Siedlungen und naturnahen Küsten- und Gewässerlandschaften bestimmt.

Der Ortsteil Gneventhin 1 stellt dabei eine kleine, landschaftliche eingebettete Siedlungsstruktur dar, die durch ihre charakteristische Bebauung und die umgebenen Grünflächen in das Landschaftsbild integriert ist. Eine Veränderung dieser Struktur ist nicht zu erwarten.

4.5. Immissionssituation

In der Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können zeitweise Immissionen entstehen, wie z.B. Gerüche aus Düngung oder auch Staubentwicklungen bei Feldarbeiten. Diese Immissionen sind für den ländlichen Raum typisch und gelten im Außenbereich als ortsüblich. Durch die

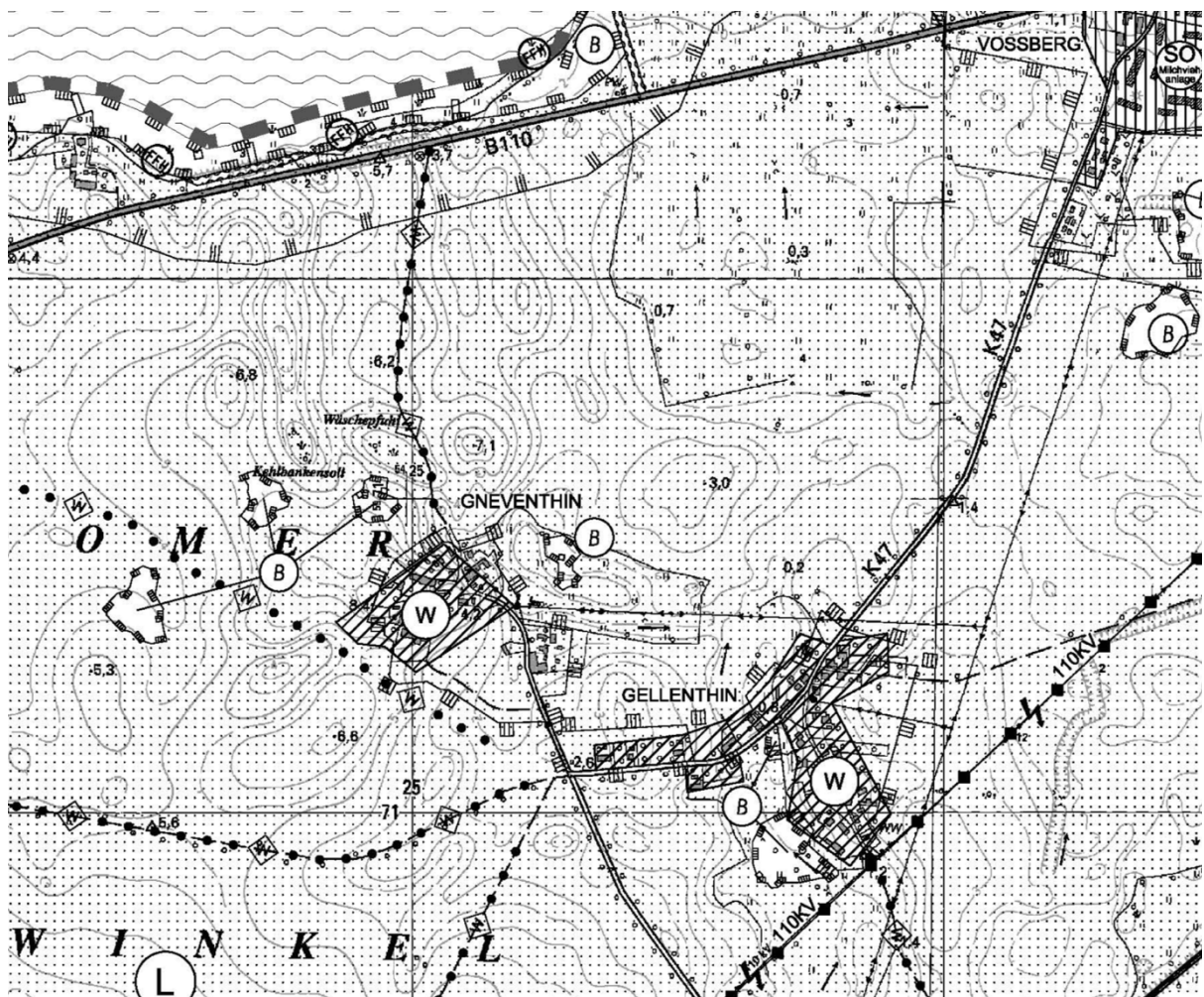
Außenbereichssatzung sind keine zusätzlichen Immissionskonflikte zu erwarten, da lediglich eine begrenzte Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht wird.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom OT Gneventhin als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Außenbereichssatzung steht dieser Darstellung nicht entgegen, da sie keine Bauleitplanung im Sinne einer Neubaugebietsausweisung darstellt, sondern lediglich bestimmte öffentlich Belange für Wohnzwecke relativiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5.2. Regionalplanerische Vorgaben

Der Standort ist durch Gebäude sowie versiegelte Flächen geprägt. Aufgrund der nach innen gerichteten Entwicklung und des vorhandenen Gebäudebestandes steht das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Planung nicht entgegen. Gemäß 3.3. (4) Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird Usedom als Siedlungsschwerpunkt für die dazugehörigen Gemeinden festgelegt. Gneventhin wird als dazugehörigen Nahbereich ausgewiesen. Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demografischen Wandels angepasst werden (4.1 (1) RREP VP). Weiter ist gem. 4.1 (6) RREP VP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Außenbereichssatzung folgt dieser Aussage in vollem Umfang.

5.3. Schutzgebiete

Die Insel Usedom ist landschaftlich sensibel geprägt. Gemäß Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) befindet sich das Satzungsgebiet in einem Siedlungsgebiet innerhalb des nationalen Schutzgebietes Nationalparke (NLP). Durch die nach innen gerichtete, maßvolle Ergänzung innerhalb bereits bebauter Grundstücke sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

6 Begründung der Einbeziehung in den bebauten Zusammenhang

6.1. vorhandene Wohnbebauung

Das Satzungsgebiet weist eine verfestigte Wohnnutzung mit siedlungsstrukturellem Zusammenhang auf. Die Erschließung ist gesichert.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung bildet einen klar erkennbaren Siedlungsansatz, welcher sich nach innen gerichtet weiter entwickeln soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 17 ff. BauNVO wie folgt festgesetzt:

- GRZ in Dorfgebieten: 0,6

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garage und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß werden zugelassen.
- Vollgeschosse: II
- Offene Bauweise
- Vorhaben, die den ansässigen kleineren nichtstörenden Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, werden durch die Satzung zugelassen.

6.3. Städtebauliche Struktur

Mit der nach innen gerichteten Entwicklung, wird durch die Satzung:

- keine neue Splittersiedlung begründet
- keine Zersiedelung der Landschaft gefördert
- keine erhebliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgenommen
- keine Erweiterung in die freie Landschaft vorgenommen
- die vorhandene bauliche Struktur weiterverfolgt

6.4. Wahrung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die geplante bauliche Entwicklung beschränkt sich auf eine maßvolle Ergänzung innerhalb vorhandener Strukturen. Es wird eine moderate Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Ortslage ermöglicht.

7 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

7.1. Belange von Natur und Landschaft

Durch einzelne zusätzliche Wohngebäude bzw. Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Versiegelungen bleiben auf das notwendigste Maß beschränkt.

7.2 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt, da ausschließlich bereits bebaute Grundstücke in der Satzung aufgegriffen sind.

7.3 Immissionsschutz

Unzulässige Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

8 Auswirkung der Satzung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Satzung führt zu einer planungsrechtlichen Klarstellung für die Eigentümer sowie einer Sicherung der bestehenden Wohnnutzung.

Die Festsetzung von begrenzten baulichen Erweiterungen sichert eine moderate Nachverdichtung und sichert langfristig die Dauerhafte Wohnnutzung des Ortsteils Gneventhin.

Es erfolgt keine Erweiterung des Außenbereichs.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

8.2. Umweltbezogene Auswirkungen

Durch mögliche Neubauten oder Erweiterungen kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen durch Gebäude, Zufahrten und Nebenanlagen. Diese Auswirkungen sind jedoch begrenzt, da:

- sich die Bebauung auf bereits erschlossene Grundstücke beschränkt
- keine großflächigen Neuversiegelungen vorgesehen sind
- die Bebauung innerhalb bestehender Hof- und Siedlungsflächen erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion ist nicht zu erwarten.

Weiter wird durch die Satzung keine neue Siedlungsentwicklung in bislang unbebauten Landschaftsräumen vorbereitet. Die Grundstruktur der Landschaft bleibt erhalten.

Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.3. Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung

Die Umgebung des Satzungsgebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Durch die Satzung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen – die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen bleibt uneingeschränkt möglich.

8.4 soziale und infrastrukturelle Auswirkungen

Durch die zusätzliche Wohnbebauung kann es zu einer geringen Zunahme der Einwohnerzahlen kommen, was zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im ländlichen Raum sowie zur dauerhaften Nutzung bestehender Gebäude und Grundstücke in der dörflichen Struktur führt. Eine erhebliche Veränderung der sozialen Struktur ist aufgrund der geringen Größenordnung der möglichen Entwicklung jedoch nicht zu erwarten.

9 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom hat für den Ortsteil Gneventhin am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung ‚Gneventhin 1‘ gem. § 35 (6) BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich wurde festgelegt.

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. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.