

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Beschlussvorlage-Nr:  
StV-0687/21

Beschlusstitel:

Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Außenbereichslage Am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
23.06.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	23.08.2021	Bauausschuss Usedom	Vorberatung
Öffentlich	25.08.2021	Stadtvertretung Usedom	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

Für das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung            Welzin  
Flur                     1  
Flurstücke            1, 2, 3, 4, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417, 390/2 (teilweise)  
Fläche                 ca. 18.700 m<sup>2</sup>

Beschließt die Stadt Usedom die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich der Stadt Usedom und gehört zum Ortsteil Welzin. Ca. 800 m von der Ortsmitte Welzin entfernt ist das Plangebiet direkt am Kleinen Haff gelegen. Die Größe des Plangebietes entspricht der Grundstücksgröße und beträgt ca. 18.700 m<sup>2</sup>.



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

Das Plangebiet wird von 4 Gebäudekörpern mit 4 Wohnungen geprägt. Hinzu kommen ein Poolhaus, ein Gartenpavillon, sowie ein Nebengebäude mit Carport und Abstellfunktion. Die Antragsteller beabsichtigen den im Plangebiet befindlichen Gebäudebestand zu sichern, modernisieren und in untergeordnetem Maße zu erweitern.

Zudem soll das Nebengebäude einer Neuordnung und baulichen Verfestigung unterzogen werden. Es soll künftig zusätzlich als Zentrale für die Energietechnik des Grundstückes hergerichtet werden, da ein Energieversorgungskonzept mit überwiegend erneuerbaren Energien aufgestellt werden soll (Photovoltaik, Wärmepumpen, etc.).

### 2. Sachdarstellung

Der Gebäudebestand im Plangebiet weist zum Teil erhebliche bauliche Mängel an den Fundamenten und Fassadenelementen auf, sodass auch geprüft werden muss, ob eine Modernisierung nach heutigem Stand aus statischen Gesichtspunkten durchführbar ist. Zudem sollen kleinere Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen und ein modernes, zukunftssicheres Energiekonzept umgesetzt werden.

Die genannten Maßnahmen sind in der Summe genehmigungspflichtig und werden im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) bewertet. Da es sich bei den durchzuführenden Maßnahmen nicht um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 (1) BauGB handelt, ist eine Baugenehmigung nur über eine Außenbereichssatzung organisierbar. So kann der Standort langfristig für die Stadt Usedom und den Ortsteil Welzin in seiner prägenden Eigenschaft erhalten werden und einen Beitrag zur lokalen und regionalen Entwicklung leisten.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB liegen vor.

### 3. Umwelt und Natur

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Das Vorhaben ist nicht Umweltverträglichkeitspflichtig, eine Umweltprüfung gem. § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Über den aktuell bebauten Bereich werden keine zusätzlichen Naturraumflächen beansprucht. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, das Gebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes D 2049-302 und des SPA-gebietes 2050 404 (Vogelschutzgebiet, siehe Anlage)

### 4. Kostentragung

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

### 5.

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

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