

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 m²

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 m².



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						

Amt Usedom-Süd
Herrn Zander
Am Markt 7
17406 Usedom

**Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB
für die Liegenschaft Welzin 31 und 32, 17406 Usedom**

Sehr geehrter Herr Zander,

mit diesem Schreiben möchten wir bei der Stadt Usedom einen Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung einreichen für die erworbene Liegenschaft Welzin 31 und 32.

Sie waren freundlicherweise, zusammen mit Herrn BM Storrer und Herrn Hagemann (1. Stv. BM), schon am 17.05.2021 vor Ort in Welzin und konnten sich ein Bild machen vom momentanen baulichen Zustand.

Anbei erhalten Sie nun zur Konkretisierung unseres Vorhabens den o.g. Antrag mit der Bitte diesen nach den Vorgaben zu bearbeiten bzw. an die weiteren zuständigen Stellen weiterzuleiten.

Sehr gerne möchten wir unsere Chance nutzen, diesen wunderschönen Ort mitten in der Natur wieder zu einem lebendigen Wohnort von Welzin und unserem Zuhause gestalten zu können. Von daher würden wir uns sehr freuen, wenn die Stadt Usedom unserem Antrag positiv entsprechen könnte. Vielen Dank im Voraus für Ihre kompetente Begleitung und Bearbeitung.

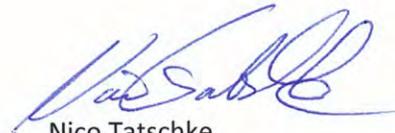
Bei Fragen kontaktieren Sie uns bitte gerne telefonisch oder per Email.

Freundliche Grüße

Antragsteller:



Irene Cramer
0162-1020576
irenecramer@gmx.de



Nico Tatschke
0170-4478941
nicotatschke@gmx.de

Anlagen:

- a) Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung,
- b) Kartenportal M-V: Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete),
- c) Luftfoto mit den Grundstücksgrenzen/Plangebiet und den geplanten Baugrenzen

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Die Antragsteller beantragen für das im beiliegenden Planauszug (Auszug aus dem Liegenschaftskataster 29.05.2018) gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung Welzin
Flur 1
Flurstücke 1, 2, 3, 4, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417, 390/2 teilweise (Weg/Straße)

die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Fläche liegt im Außenbereich der Stadt Usedom und gehört zum Ortsteil Welzin. Sie liegt ca. 800 m von der Ortsmitte Welzin entfernt direkt am Kleinen Haff.

Die Größe des Plangebietes entspricht der Grundstücksgröße und beträgt ca. 18.700 m².

Die Flurstücke wurden von einem der Antragsteller im Jahr 2021 erworben. Die Antragsteller wollen die bestehenden Gebäude selbst bewohnen, teilweise vermieten bzw. hier auch ein kleineres Gewerbe ausüben (Inselguide mit geführten Wanderungen und Radtouren inklusive eigenen Rädern und entsprechender kleiner Radwerkstatt und Sitz der Haus- und Grundstückverwaltung).

Zur Zeit befinden sich in dem Gebiet 4 Baukörper mit 4 Wohnungen und einem Poolhaus, ein Gartenpavillon sowie ein Carport- und Abstellgebäude (siehe angefügtes Luftbild).

Die Antragsteller möchten nun in dem Plangebiet den bisherigen Wohnungsbestand erhalten, modernisieren und geringfügig erweitern.

Zusätzlich soll eine Umplatzierung und Befestigung einer Garage mit Geräteunterstellung (Traktor, Mäher, Anhänger und für die Grundstückpflege benötigten Geräte) sowie einem Technikraum für die gesamte Energietechnik des Grundstücks durchgeführt werden. Es soll ein Energieversorgungskonzept mit überwiegend erneuerbaren Energien erstellt werden. (Photovoltaik, Wärmepumpen usw.).

In den vorhandenen Nebengebäuden sollen eine Einliegerwohnung für Mitarbeiter sowie ein kleines Büro (für die Hausverwaltung) und eine Fahrradwerkstatt untergebracht werden. Der vorhandene Carport soll abschließbar und beheizbar an anderer Stelle modernisiert neu errichtet werden.

Der Gebäudebestand weist zum Teil erhebliche bauliche Mängel an den Fundamenten auf. Im Haus Nr. 32 müssen die Fundamente komplett verstärkt (wenn überhaupt möglich) bzw. erneuert werden, da der Grundwasserspiegel steigt und die Fundamente noch gemauert aus 1891 stammen. Wahrscheinlich muss sogar über einen Ersatzbau nachgedacht werden. Eine Modernisierung nach heutigem Standard ist mit der bestehenden Bausubstanz voraussichtlich nicht zu realisieren. Das Gebäude Welzin 31 weist die gleiche Problematik im Fundament auf und es ist fraglich, ob eine energetische Modernisierung die neue Last tragen kann. Das Atelierhaus wurde mit gravierenden Baumängeln verklindert, um das Gebäude zu retten, muss massiv saniert werden.

Im Zusammenhang mit der Beseitigung der baulichen Mängel sollen Modernisierungsmaßnahmen und in kleinem Umfang Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden, damit das Gebäudeensemble entsprechend einem heutigen Wohnstandard bzw. auch entsprechend dem Stand der Technik und den energetischen Anforderungen genutzt werden kann. Das betrifft die Gebäude Welzin 31 und 32 und das Atelierhaus.

Eventuell müsste das Gebäude Nr. 32 nach ausführlicher Begutachtung und Überprüfung der Statik neu aufgebaut werden.

Die genannten Maßnahmen sind über ein Bauantragsverfahren genehmigungspflichtig. Da es sich bei diesem Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, kann eine Baugenehmigung nur über eine Außenbereichssatzung erreicht werden.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB bedarf keiner Genehmigung.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor:

1.

In dem Plangebiet sind bebaute Bereiche und Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden:

Die kleine Wohnanlage entstand (zulässigerweise) bereits um ca. 1895 aus einer Hausgruppe mit 3 Häusern und Bootsanlegestelle für Fischer.

Als kleiner Ortsteil mit heute 3 Wohngebäuden und umgebendem Weide- und Gartenland bildet die Anlage im Hinblick auf den kleinen Ort Welzin mit wenigen Wohnhäusern eine Wohnbebauung von einigem Gewicht.

Eine landwirtschaftliche oder andere privilegierte Nutzung liegen heute nicht mehr vor.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig und mit Ver- und Entsorgungsmedien vollständig erschlossen.

2.

Eine bauliche Verdichtung der Wohnanlage ist durch die Modernisierung und geringfügige Erweiterung und geringfügige Umgestaltung von Dach und Fenstern der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Die Anzahl von zur Zeit 4 Wohnungen soll nicht verändert werden. Es sind, bis auf einen eventuell notwendigen Ersatzneubau an gleicher Stelle, keine neuen Wohngebäude geplant, die die Erweiterung einer Splittersiedlung nach sich ziehen könnten.

In einem Gebäudeteil soll ein kleiner Gewerbebetrieb – Inselguide mit geführten Wanderungen und Radtouren mit integrierter Werkstatt für die Räder untergebracht werden.

In der Außenbereichssatzung wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) konkret festgesetzt.

Der zugehörige Garten soll weiterhin als Zier- und Nutzgarten gestaltet werden. Der Baumbestand bleibt erhalten und soll auf der Ostseite und vereinzelt im Gelände des Plangebietes durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Weidewiesen sollen erschlossen werden. Obstbäume sollen in größerem Umfang angepflanzt werden.

Zugehörig zu dem Gebäudeensemble ist ein kleines Hafenbecken (gebaut 1989) vorhanden, das im Privatbesitz der Antragsteller verbleiben und ebenfalls modernisiert werden soll. Der Gartenpavillon soll erneuert werden.

Um dennoch den besonderen Landschafts- und Naturraum für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen, wird angeboten, auf dem Flurstück 4 einen Beobachtungsturm zu errichten. Hier ist eine Zusammenarbeit mit dem Naturparkzentrum Usedom denkbar. Auch die Anbindung an

das Rad- und Wanderwegenetz der Stadt Usedom ist durch eine Wegeführung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze möglich.

Durch den Erhalt des Gebäudeensemble wird ein Stück Ortsgeschichte und Kulturlandschaft bewahrt.

3.

Das Vorhaben, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar:

- a) Die Stadt Usedom verfügt über ein Vernetzungs- und Entwicklungskonzeption für die Stadt Usedom und den Usedomer Winkel. Die Planung stimmt mit folgenden Planungszielen daraus überein:
 - Sicherung des unverwechselbaren Charakters des Ortsbildes
 - Ausbau und Verbesserung der Rad- und Wanderwegenetze (z.B. um den Usedomer See)
 - Errichtung einer Aussichtskanzel als Naturschutzprojekt
 - Ggf. Verweis auf die besondere Historie des Ortes
- b) die vorhandenen Gebäude wurden zulässigerweise als Wohngebäude errichtet, seitdem wurden sie ununterbrochen als Wohngebäude, zum Teil mit Verwaltungsräumen mit Garten genutzt,
- c) die Erschließung ist gesichert,
- d) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung von erhaltenswerter Bausubstanz und der Wahrung des typischen Orts- und Landschaftsbildes
- e) Im FNP ist die Fläche zwar als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht mehr vor,
- f) die Einwohnerzahl des Ortes wird stabilisiert und kleinteiliges Handwerk/Gewerbe angesiedelt

4.

Das Bauvorhaben ist nicht UVP- pflichtig, die Satzung bedarf keiner Umweltprüfung

Es werden über den heute bebauten Bereich hinaus keine zusätzlichen Naturraumflächen in Anspruch genommen.

5.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Das Gebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes D 2049-302 und SPA (Vogelschutz) -Gebietes SPA 2050 404 (Anlage Umweltkarten MV)

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

Anlagen

Kartenportal M-V: Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete),
Luftfoto mit den Grundstücksgrenzen/Plangebiet und den geplanten Baugrenzen

Übersichtskarte 1: 1.000

Erstellt am: 15.06.2021

© GeoBasis-DE/M-V 2021



Wirtschaftsgebäude
mit Energiezentrale,
Gerätelager, Garagen
- mit Solardach

Poolhaus

Haus Nr. 31

Atelierhaus

Haus Nr. 32

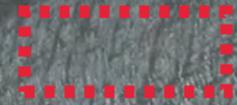
Gartenpavillon

Standort für Natur-
beobachtungsturm

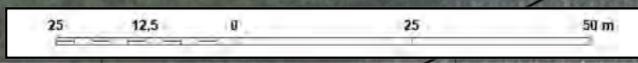
Anlage zum Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung
Hof am Haff
Stadt Usedom /OT Welzin
06 - 2021



Plangebiet
(Grundstücksumrandung)



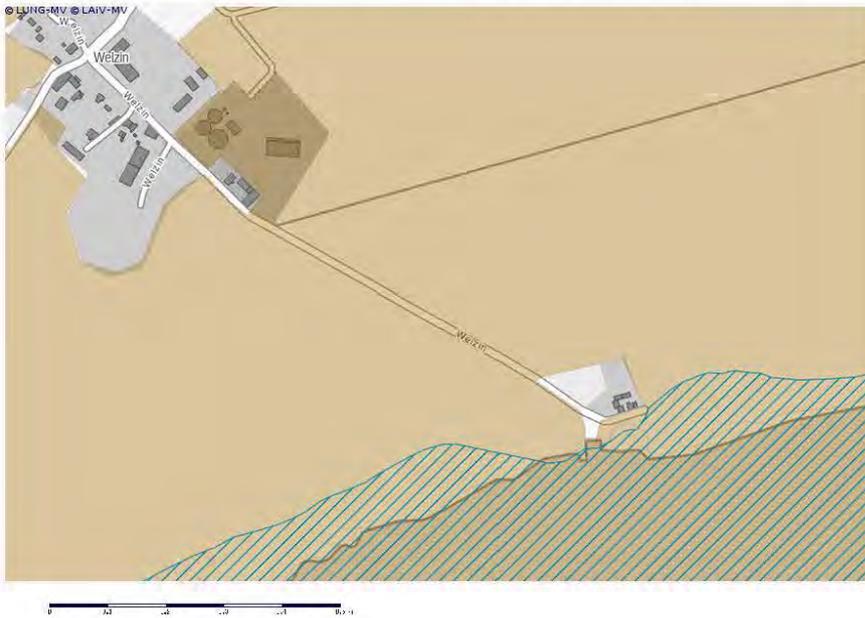
Baugrenzen
(Vorentwurfsstand)



Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von
erstellt am: 15.06.2021

Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>
(03.05.2021 - 11:30)



Maßstab aus Bildschirmdarstellung: ca. 1 : 8643

- VSG-MANAGEMENTPLÄNE fertiggest. u. in Bearbeitung
-  VSG-Managementplan in Bearbeitung
-  VSG-Ma-na-ge-ment-plan fertiggestellt
-
- GGB-MANAGEMENTPLÄNE fertiggest. u. in Bearbeitung
-  GGB-Managementplan in Bearbeitung
-  GGB-Managementplan fertiggestellt
-
-  EUROP. VOGELSCHUTZGEB. AWZ vor M-V 2014
-
-  GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG in der AWZ vor M-V
-
-  EUROP. VOGELSCHUTZGEB. Meldestand: 2015
-
-  WebAtlasDE (grau)