

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Beschlussvorlage-Nr:  
StV-0756/22

Beschlusstitel:

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom" für die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417 und teilweise 390/2, Flur 1, Gemarkung Welzin im Ortsteil Welzin

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
02.02.2022

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	21.02.2022	Bauausschuss Usedom	Vorberatung
Öffentlich	02.03.2022	Stadtvertretung Usedom	Entscheidung

### Beschlussempfehlung:

#### 1.

Die Stadtvertretung Usedom beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ nach § 12 Abs. 2 BauGB.

Der 1,87 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ liegt in der Gemarkung Welzin, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417 und teilweise 390/2. Das Plangebiet liegt ca. 800 m südöstlich von der Ortsmitte Welzin entfernt und befindet sich direkt am Kleinen Haff.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: Die Flurstücke 407, 408 und 409 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Osten: Die Flurstücke 418 und 424 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Westen: Die Flurstücke 5 und 6 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Süden: Die Flurstücke teilweise 6, teilweise 405, 424, 425 der Gemarkung Welzin, Flur 1 und das Kleine Haff.

Der Beschlussvorlage ist ein Lageplan beigelegt, in welchem der Geltungsbereich des Plangebietes weiß umrandet ist und der Teil dieser Beschlussvorlage ist.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich – siehe den angehängten Lageplan – des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ sollen Flächen für ein „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 5a BauNVO geschaffen werden.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht mehr vor. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im

Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ geändert.

### 3. Umwelt und Natur

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (LSG 82). Das Gebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes D 2049-302 und des SPA-gebietes 2050 404.

### 4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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

### 5. Kostentragung

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

### 6. Ortsübliche Bekanntmachung

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

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Stadtvertretung Usedom	12	11	X	11			

# Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage StV-0756/22)

## Beschluss:

**02.03.2022**  
**SI/2022/907/100**

**Stadtvertretung Usedom**

### **1.**

Die Stadtvertretung Usedom beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ nach § 12 Abs. 2 BauGB.

Der 1,87 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ liegt in der Gemarkung Welzin, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/2, 417 und teilweise 390/2. Das Plangebiet liegt ca. 800 m südöstlich von der Ortsmitte Welzin entfernt und befindet sich direkt am Kleinen Haff.

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: Die Flurstücke 407, 408 und 409 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Osten: Die Flurstücke 418 und 424 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Westen: Die Flurstücke 5 und 6 der Gemarkung Welzin, Flur 1.

Im Süden: Die Flurstücke teilweise 6, teilweise 405, 424, 425 der Gemarkung Welzin, Flur 1 und das Kleine Haff.

Der Beschlussvorlage ist ein Lageplan beigelegt, in welchem der Geltungsbereich des Plangebietes weiß umrandet ist und der Teil dieser Beschlussvorlage ist.

Im ausgewiesenen Geltungsbereich – siehe den angehängten Lageplan – des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ sollen Flächen für ein „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 5a BauNVO geschaffen werden.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Usedom ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht mehr vor. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich derzeit nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Dörfliches Wohngebiet am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom“ geändert.

### **3. Umwelt und Natur**

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen wird ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Der Artenschutzfachbeitrag enthält die Prüfung, ob durch das Planvorhaben Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (LSG 82). Das Gebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes D 2049-302 und des SPA-gebietes 2050 404.

#### **4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

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

#### **5. Kostentragung**

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

#### **6. Ortsübliche Bekanntmachung**

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

**Beschluss-Nr.: StV-0756/22**

**Ja-Stimmen: 11**

StV-0756/22

ungeändert beschlossen

Hagemann  
1. stellv. Bürgermeister

Siegel