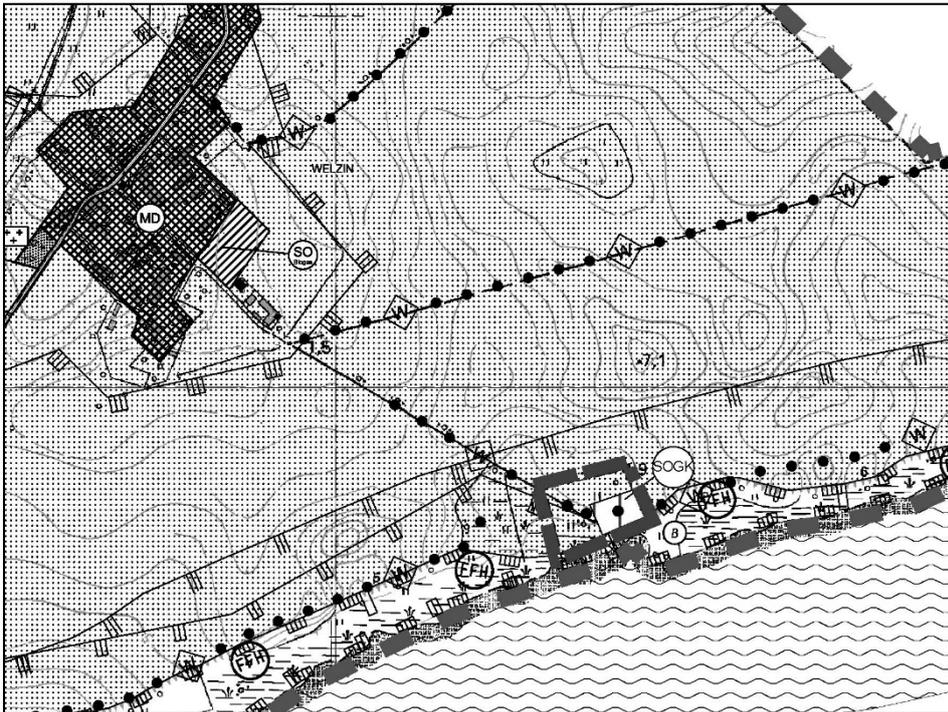


## STADT USEDOM - AMT USEDOM SÜD

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Begründung**

**VORENTWURF**

04/2024

Stadt Usedom

Der Bürgermeister

Markt 7

17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier



Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805  
E-Mail: [Architekt\\_Achim\\_Dreischmeier@t-online.de](mailto:Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de)  
[www.achim-dreischmeier.de](http://www.achim-dreischmeier.de)

unter Mitwirkung von

Dr. Robert Krüger  
Rechtsanwalt  
**Geiersberger ■ Glas & Partner mbB**  
Rechtsanwälte und Fachanwälte  
Doberaner Str. 10 - 12, 18057 Rostock  
Tel.: 0381 - 4611980, Fax: 0381 - 46119811  
Partnerschaftsgesellschaft mbB, AG Rostock PR 46  
[kanzlei@geiersberger.de](mailto:kanzlei@geiersberger.de)  
[www.geiersberger.de](http://www.geiersberger.de)

April 2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	Seite 4
2.	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	Seite 4
3.	Geltungsbereich	Seite 6
4.	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Seite 6
5.	Bestandssituation	Seite 6
6.	Vorgaben übergeordneter Planungen	Seite 7
7.	Entwicklungsziele	Seite 8
8.	Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung	Seite 9
9.	Erschließung	Seite 10
10.	Belange des Natur- und Umweltschutzes	Seite 10

## **1. Anlass und Zielstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Usedom**

Zielstellung der Stadt Usedom ist der Erhalt und die Sicherung des Gebäudeensembles Hof am Haff im Ortsteil Welzin der Stadt Usedom. Die überkommene Nutzungsstruktur und die prägenden Bestandteile dieses Bereichs der Gemeinde sollen um ihrer städtebaulichen Qualität willen gesichert und für die Zukunft festgeschrieben werden.

Das öffentliche Interesse der Stadt Usedom liegt dabei besonders in der

1. Erhaltung und Gestaltung des unverwechselbaren Charakters des historischen Gebäudebestandes und der typischen pommerschen Kulturlandschaft
2. Sicherung des Wanderwegenetzes entlang des Haffs mit Ausstellung zur Geschichte des Ortes
3. Sicherung der Zugänglichkeit zum Hafen für einen ortsansässigen Haff-Fischer
4. Sicherung der Verkehrserschließung des Standortes mit Wendemöglichkeit für PKW

Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht mehr. Vorgesehen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nicht störendes Kleingewerbe“ (SO GK). Mit dieser Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für die Sicherung und Entwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom geändert.

## **2. Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Die Stadt Usedom verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2006) mit einer 1. Änderung (2010), einer 1. Ergänzung (2012) und einer 2. Ergänzung (2011)

Die Stadt Usedom hat die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 02.03.2022 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

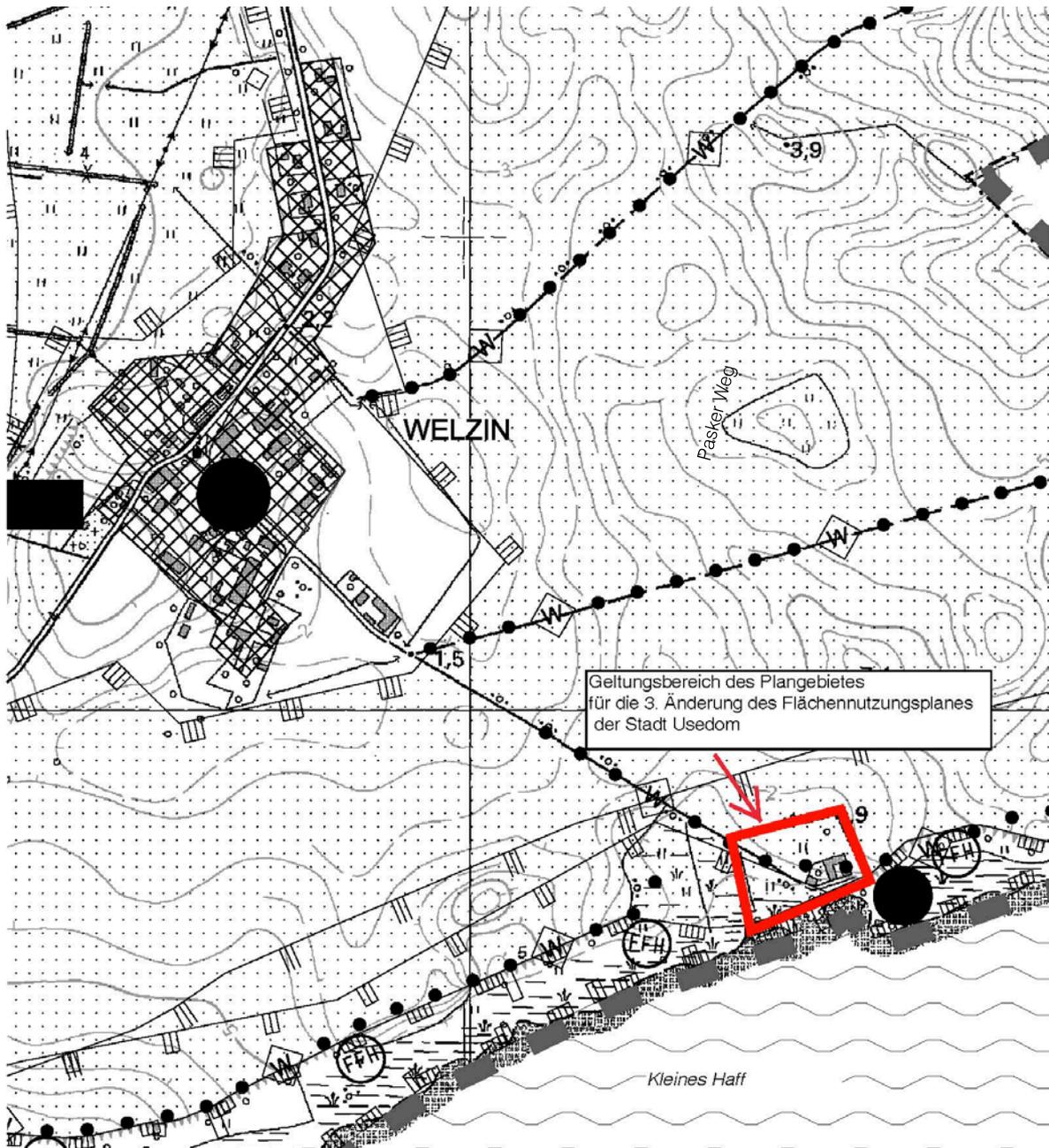


Abb. 1 Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom geändert. Die Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Usedom und gehört zum Ortsteil Welzin.

Es ist ca. 800 m südöstlich von der Ortsmitte Welzin entfernt direkt am Kleinen Haff gelegen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet umfasst die Gemarkung Welzin Flur 1 mit den Flurstücken 1/1, 2/1, 3, 412, 413, 414, 415, 416/1, 416/3, 417, 390/5 teilweise (Weg/Straße). Sämtliche Flächen im Geltungsbereich befinden sich, bis auf das Flurstück 390/5, im Eigentum der Vorhabenträgerin.

### **4. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht mehr.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Welziner Fischerhäuser am Haff“ der Stadt Usedom geändert.

Weiterhin ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein überörtlicher Wanderweg festgesetzt, der über den Geltungsbereich der 3. Änderung verläuft.

### **5. Bestandssituation**

Zurzeit befinden sich in dem Gebiet 4 Baukörper mit insgesamt 4 Wohnungen, ein Carport- und Abstellgebäude und ein Gartenpavillon. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht mehr. Die Flurstücke befinden sich, bis auf das Flurstück 390/5, im Eigentum der Vorhabenträgerin und werden als privates Garten- und Weideland genutzt.

Der Standort ist an das öffentliche Leitungsnetz (Wasser, Strom und Fernwärme) angeschlossen. Das Abwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Bereits in der schwedischen Landesaufnahme von 1693 wurde eine Hofanlage am Haff dargestellt. Hier wird auch auf die ansässigen Fischer verwiesen, die im „Frischen Haff“ mit „Wadennetzen und

Reusen“ fischten. Die Geschichte der Häuser 31 und 32 und deren Bewohner lassen sich bis ins Jahr 1883 zurückverfolgen. Bis zum Anfang des 20. Jahrhundert wohnten dort die Hafffischer mit ihren Familien, später lebten dort Landarbeiter bzw. Neusiedler. Seit den 1980er Jahren wurden die Gebäude (zulässigerweise) mehrfach umgebaut und erweitert und seitdem als Wohnanlage genutzt.

Diese Angaben ergeben sich aus der Ortschronik der Stadt Usedom. Die Entstehung und Nutzung des Gebäudeensembles gehören damit untrennbar zur Ortsgeschichte und prägen die Kulturlandschaft. In diesem Sinne liegt es im besonderen Interesse der Stadt Usedom, diese Anlage zu erhalten.



Abb. 2 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## 6. Vorgaben übergeordneter Planungen

### Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)<sup>1</sup> gehört die Region zu den ländlichen Räumen. Das Vorhaben liegt in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Tourismusentwicklungsraum.

---

<sup>1</sup> Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm

Vorpommern, Stand: August 2010

---

Aus diesen raumordnerischen Festlegungen ergeben sich keine Hindernisse für die Änderung des Flächennutzungsplans. Es handelt sich dabei insbesondere nicht um Ziele der Raumordnung. Die Lage des Geltungsbereichs in den Vorbehaltsgebieten schließt eine Änderung der Flächennutzung unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht aus.

## **7. Entwicklungsziele für das Gebiet Stadt Usedom mit Ortsteilen**

Bereits in dem derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan<sup>2</sup> wird auf die Bedeutung der Stadt Usedom als Zentrum für die Nahbereichsversorgung und überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort im ländlichen Raum hingewiesen. Die Stärkung dieser Funktionen wird langfristig die wichtigste Aufgabe der Siedlungsentwicklung sein.

Als weitere Entwicklungsziele werden (u.a.) genannt:

- Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor: Sicherung der Erholungsmöglichkeiten in Natur und Landschaft, Entwicklung geeigneter landschaftsverträglicher Erholungsformen und Erlebnisbereiche; Erweiterung und qualitativen Verbesserung des bestehenden Beherbergungsangebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung
- Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für Handel, Handwerk und private Dienstleistungen für die Versorgung der Bevölkerung und den Fremdenverkehr und die Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch Bereitstellung von Bauland und ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Die Stadt Usedom verfügt über eine Vernetzungs- und Entwicklungskonzeption für die Stadt Usedom und den Usedomer Winkel<sup>3</sup>. Die hier beschlossenen Planungsziele stimmen mit den Planungsabsichten für das Vorhaben Hof am Haff im Ortsteil Welzin überein:

1. Sicherung des unverwechselbaren Charakters des Ortsbildes,
2. Ausbau und Verbesserung der Rad- und Wanderwegenetze,
3. Erlebbarkeit der besonderen Historie des Ortes.

---

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Usedom, rechtskräftige Fassung 2006

<sup>3</sup> Vernetzungs- und Entwicklungskonzeption für die Stadt Usedom und den Usedomer Winkel 2007

---

## 8. Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1. BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Usedom wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erhalt des historisch gewachsenen Gebäudeensembles und für nicht störendes Kleingewerbe“ (SO GK) gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (nachfolgend: BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Änderung sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für die Sicherung und Entwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu entwickeln.

Der bereits in dem Ursprungsplan festgesetzte überregionale Wanderweg bleibt planerisch erhalten.

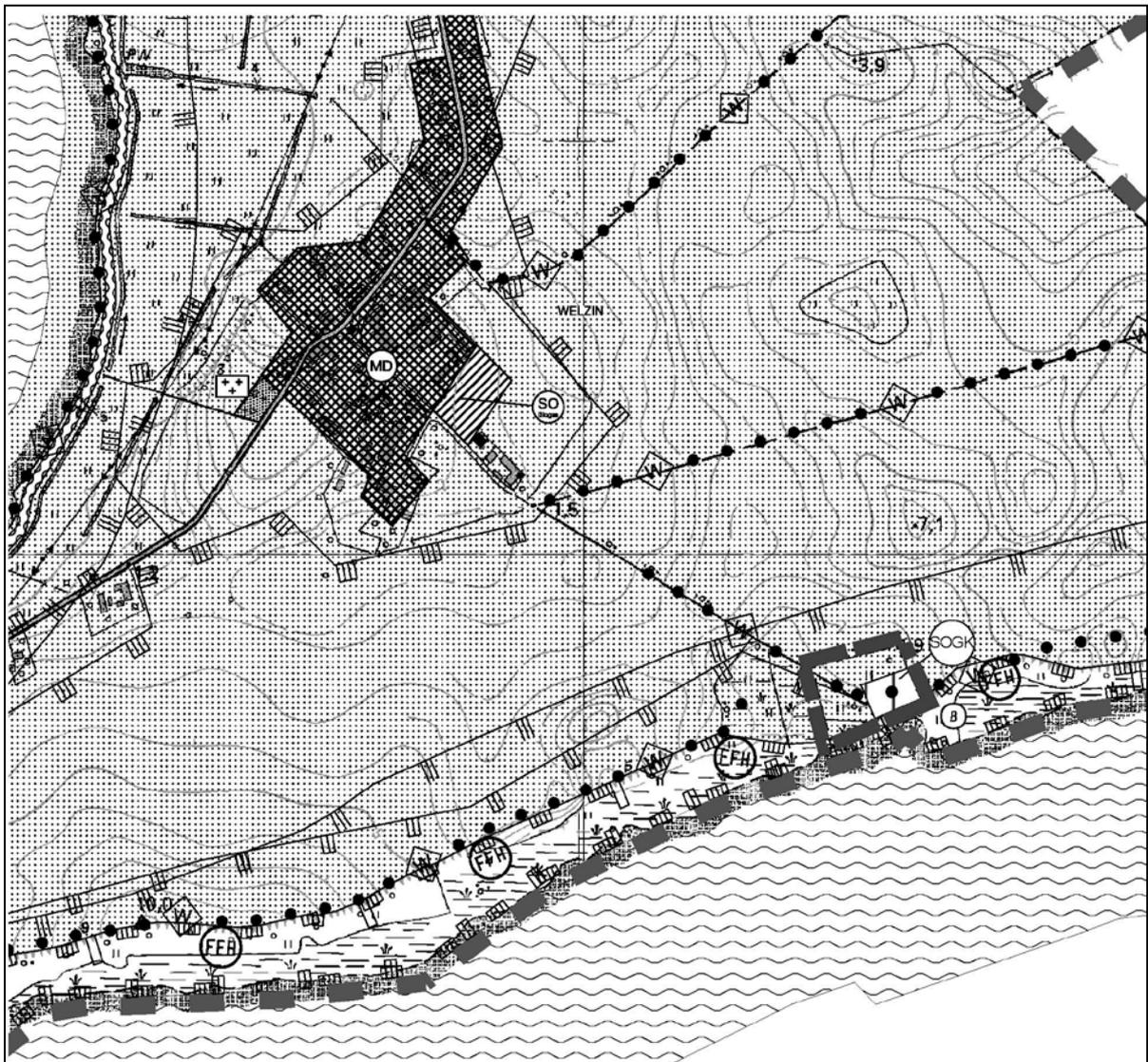


Abb. 3 Planzeichnung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

## **9. Erschließung**

Die mediale Erschließung und die Verkehrserschließung des Plangebietes ist gesichert. Über das öffentliche Leitungsnetz erfolgt die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernwärme. Für die Abwasserentsorgung liegt eine Genehmigung für den Betrieb einer Kleinkläranlage vor. Das Gebiet ist an eine öffentliche Straße angeschlossen.

## **10. Belange des Natur- und Umweltschutzes**

Für die Planaufstellung sind begleitende Umweltuntersuchungen erforderlich.

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, der im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, wurde ein naturschutzfachlicher Untersuchungsrahmen<sup>4</sup> erarbeitet, der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt wird.

---

<sup>4</sup> UmweltPlan GmbH Stralsund Abschnitt 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 April 2024

---