

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Mellenthin

Beschlussvorlage
GVMe-0366/23

öffentlich

Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Natur-Caravanplatz am Chausseeberg" der Gemeinde Mellenthin i.Z.m der Aufstellung der 4. Änd. des FNP der Gemeinde Mellenthin

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 15.11.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Mellenthin (Entscheidung)	27.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin stimmt dem Antrag des Herrn Klein auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Natur-Caravanplatz am Chausseeberg". Der Geltungsbereich beläuft sich auf etwa 1,68 ha und umfasst die Flurstücke 42/2 (teilw.), 42/5 (teilw.), 42/8 (teilw.), 42/10 (teilw.), 49/1 (teilw.) der Flur 7 sowie die Flurstücke 38/1 (teilw.) und 38/4 (teilw.) der Flur 8 in der Gemarkung Mellenthin.

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, welches der Erholung dienen soll, mit der Zweckbestimmung „Caravanplatz“ gemäß § 11 BauNVO.

Die gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Mit Antrag vom 13.07.2023 hat Herr Klein (nachfolgend Investor) bei der Gemeinde Mellenthin beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Der Investor plant die Entwicklung Stellplätzen, welche ausschließlich zum Aufstellen von Caravans und Wohnmobilen für einen zeitlich begrenzten Zeitraum im Rahmen des urlaubsmäßigen Aufenthaltes genutzt werden sollen.

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Caravanplatz“ gemäß § 11 BauNVO.

Am sogenannten Chausseeberg, unmittelbar dort, wo sich die Bundesstraßen B110 und B111 treffen, wird seit dem Jahre 1992 das Landgasthaus Klein betrieben. Der im südwestlichen Teil des Mellenthiner Gemeindegebietes befindliche Standort ist seither geprägt durch intensive Verkehrsströme, erschließen doch die beiden Bundesstraßen die Insel Usedom von Süden her. Der Gasthausbetrieb wurde seit Gründung stetig erweitert, sodass nach dreijähriger Bautätigkeit, seit dem Jahre 2009 ein botanischer Garten sowie eine Kleintieranlage das nunmehr über 6 ha große Areal ergänzten. Mit der stetig

wachsenden Zahl an Gästen im Gasthaus und der Zunahme der touristischen Frequentierung auf der Insel Usedom ist ein gleichermaßen wachsender Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten zu verzeichnen.

Der in den letzten Jahren gestiegenen Zahl an Neuzulassungen von Caravans und Wohnmobilen soll die Planung im Hinblick auf die Möglichkeit zur Unterbringung dieses speziellen Tourismussegmentes begegnen. Im westlichen, bislang weniger genutzten Bereich des botanischen Gartens plant der Investor die Ausweisung von Stellplätzen für Caravans und Reisemobilen auf einer Fläche von ca. 1,6 Hektar. Die Errichtung hochbaulicher Anlagen und damit einhergehender Vollversiegelungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsinfrastruktur soll über bestehende, dem Gasthausbetrieb zugeordnete Strukturen bereitgestellt werden.

Die Überplanung des Plangebietes erfordert die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

Die Gemeinde Mellenthin stimmt dem Antrag des Investors zu. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Mellenthin. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht verbunden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin wird der Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage und anteilig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die planerische Zielstellung entspricht somit nicht der aktuell ausgewiesenen Nutzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird daher im Rahmen eines Parallelverfahrens eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Sinne einer Sondergebietsausweisung vorgenommen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll nach den Regeln des BauGB durch die Verwaltung durchgeführt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	301126_Ausgrenzung_BP 4 (öffentlich)
---	--------------------------------------

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Mellenthin	7						