

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage

StV-0964/23-1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf in der Fassung von 11-2023 und die Auslegung der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 05.03.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	27.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin.

In das Plangebiet werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung Zecherin

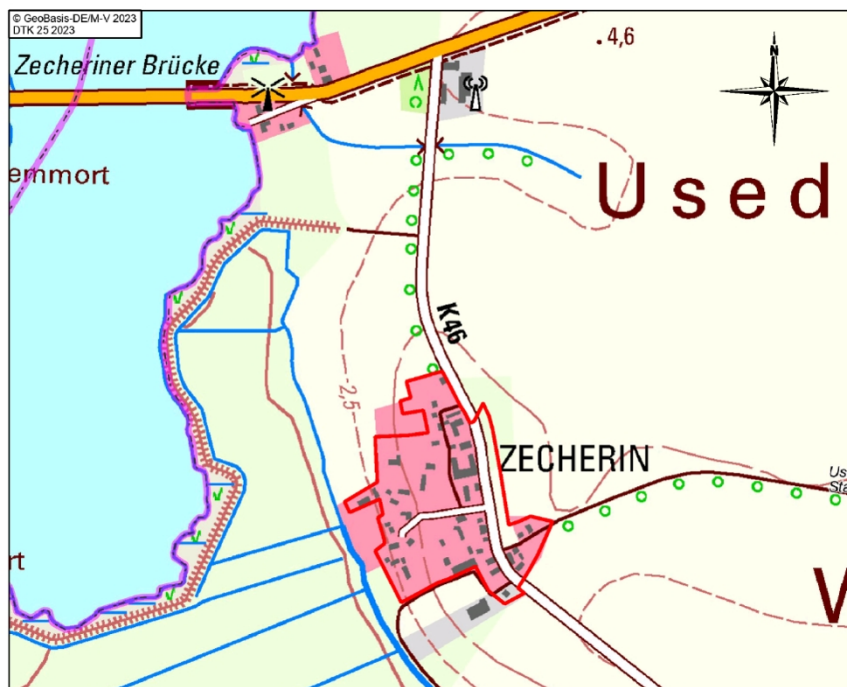
Flur 2

Flurstücke 1/1 bis 1/3,2 teilweise, 3,4 5/1, 5/2, 7 bis 19, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22 bis 26, 28, 29, 30 teilweise,36, 38 bis 40 teilweise,41 bis 46, 47 teilweise,48, 91 teilweise, 95 teilweise, 98 und 99 teilweise, 100 und 101

Flur 3

Flurstücke 65 teilweise, 67, 68 teilweise, 69 bis 72

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rd. 8.86 ha.



1. Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 11-2023 gebilligt.

Mit Aufstellung der Satzung werden für den Ortsteil Zecherin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für nachgefragte Baugrundstücke geschaffen.

2. Billigung der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 11-2023 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes und ist überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, ausgewiesen.

Die mit der Aufstellung der Satzung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit der nächsten Flächennutzungsplanänderung umfassend berücksichtigt.

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Im Ergänzungsgebiet befindet sich gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie Alleebestand, der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Die Belange des Gehölzschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Belange des Biotopschutzes gemäß § 20 NatSchAG M-V wurden in die Planungen eingestellt.

Mit der geplanten Bebauung ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Sachverhalt

1. Erg. IBS Zecherin

Beratungstermin im Landkreis V-G

Teilnehmer: Hr. Streich, Frau Schreiber, Hr. Hagemann, Hr. Schulz, Fr. Hering

Rückstellung des Entwurfsbeschlusses durch die Stadtvertretung, da vorab der Einbezug der Flurstücke 97, 98 und 99 bis jeweils zur Flurstücksgrenze in den Geltungsbereich einbezogen werden soll.

Hierzu folgende Informationen durch den Landkreis:

- Auf dem Flurstück 97 befindet sich ein geschütztes Biotop welches noch falsch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Mittlerweile ist dies örtlich größer gewachsen und müsste neu aufgemessen und kartiert werden.

Um dies in die Klarstellungsgrenze einzubeziehen müsste eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden, wessen bedarf begründet sein muss.

Nach Aussage von Frau Schreiber würde diese abgelehnt werden, da innerhalb des Dorfes noch ausreichend Kapazitäten vorhanden sind

- Die Flurstücke 97, 98, 99 liegen tlw. im LSG. Hierfür ist eine Ausgliederung notwendig. Auch diese muss durch ein öffentliches Interesse begründet werden
- Im Allgemeinen ist der Eigenbedarf für Wohnraum (Aus den Reihen der ansässigen) darzustellen
- Erweiterung der Klarstellungsgrenze auf die Flurstücksgrenze eröffnet den Weg der zweireihigen Bebauung
- Zwischen Klarstellungsgrenze und Flurstücksgrenze dürfen keine baulichen Anlagen entstehen; Gartenfläche könnte ausgewiesen werden

☒ Entwurf verbleibt gemäß Stand vom 11-2023 und wird der Stadtvertretung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage/n

1	Plan 1. Erg. und Änd. IBS Zecherin Entwurf 11-2023 (öffentlich)
2	Begr. 1. Erg. und Änd. IBS Zecherin Entw.fass. 11-2023 (öffentlich)

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