

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Zempin - Gemeindevertretung Zempin

Informationsvorlage-Nr:
GVZe-0266/20

Titel:

Beratung über die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
30.07.2020

Status: öffentlich

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin lag bereits im Oktober 2018 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gekoppelter 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich mit Grundstücken zwischen der Rieckstraße und der Feldstraße vor.

Sie hat dem Antrag zunächst dahingehend entsprochen, dass sie sich eine Wohnbebauung vorstellen könnte, Ihr das Gebiet für eine Überplanung jedoch zu klein erscheint. Der Antrag mit bereits vorbereiteten Entwürfen für eine Beschlussvorlage liegt in der Anlage bei.

Der Bauausschuss der Gemeinde Zempin hat das Thema in der Sitzung am 28.10.2019 erneut diskutiert, ebenso in der GV am 25.06.2020, mit dem Ergebnis, die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg zu bringen.

Für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes muss zunächst ein Geltungsbereich festgelegt werden.

Dafür liegen in der Anlage drei Luftbilder bei, von denen in einem rot der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung markiert ist und im zweiten der Flächennutzungsplan mit bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen. Ein Luftbild ist ohne jeglichen Eintrag um zu sehen, wie sich die vorhandene Bebauung derzeit darstellt.

Wenn der Bauausschuss den Geltungsbereich absteckt muss darüber nachgedacht werden, welche Anzahl der WE und welche Art der Bebauung (Einzelhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus, Geschossigkeit) dort möglich werden soll. Eine innere Erschließung wird erfolgen müssen.

Ein in der Folge zum geänderten Flächennutzungsplan aufzustellender Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht wird aufgrund der Vielzahl der Flurstücke und Eigentümer tatsächlich nur über ein Umlegungsverfahren möglich werden. Dies muss zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden. Zwischen Rieckstraße und Feldstraße handelt es sich ausschließlich um private Grundstücke, die Namen der Eigentümer sind dabei zunächst unwichtig.

Das Umlegungsverfahren wird auf der Grundlage der Landesverordnung über die Bildung von Umlegungsausschüssen und das Vorverfahren in Umlegungsangelegenheiten (Umlegungsausschusslandesverordnung - UmlALVO M-V) vom 15. November 2006 durchgeführt.

<http://www.landesrechtmv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-UmlegAusschVMV2006rahmen&doc.part=X&doc.origin=bs&st=lr>

Ferienhaus Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) & Co.KG

Ferienhaus Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) & Co.KG
Breite Straße 38, 01796 Pirna

Telefon/ Fax: 03501-528522

Gemeindeverwaltung Zempin
Bürgermeister
Fischerstr. 1
17459 Zempin

LVB	AV	84	EB
10	Amt Usedom-Süd		zk Pirna, 2018-10-01
20	22. Okt. 2018		zdA
30	EINGANG		RS
60			SKONTO

Sehr geehrter Herr Schön,

nach Rücksprache mit Ihnen im September 2013 und der UPEG (Herr Lange) haben wir nach langer Prüfung und Rücksprache mit Anliegern am 19.07.2018 den Antrag auf Zustimmung zur Überplanung von Flächen zwischen Rieckstraße und Feldstraße in Zempin gestellt. Nun habe ich mündlich erfahren, dass dieser Antrag von der Gemeindevertretung abgelehnt wurde, weil mit Nachbarn nicht gesprochen wurde. Aufgrund der ersten Absprache mit Ihnen haben wir für viel Geld eine Teilfläche von 2642 m² (Flurstück 67) erworben, weil Sie uns seinerzeit Ihre mündliche Zusage gaben, dieses Gebiet für Wohnzwecke zu entwickeln.

Wenn nun eine Ablehnung erfolgt (weil mit Nachbarn nicht gesprochen wurde!!!!!!), kann ich nach Absprache mit der UPEG nur sagen, dass wir prinzipiell nichts dagegen hätten, wenn sich noch mehr beteiligen, wenn Sie selbst für Zufahrten und Leitungen von der Rieck- bzw. Feldstraße sorgen würden.

Die momentan einzige Zufahrt von der Rieckstraße und die Erschließungsmöglichkeiten, die bereits vorhanden sind, werden nicht ausreichen, weitere Grundstücke anzuschließen, zumal die Käufer der Grundstücke 70/5 und 70/6, über deren Grundstücke die Zufahrtsstraße und die Erschließung der dahinter liegenden Grundstücke erfolgen muss, genau definiert haben, welche Grundstücke in Frage kommen. Diese ganzen Fragen sind in Verträgen sowohl mit den Eigentümern als auch mit der UPEG festgehalten.

Ich bitte nochmals um ein Gespräch mit Ihnen (möglichst kurzfristig), wo wir uns nochmals auch über negative Folgen dieser Entscheidung unterhalten können und eventuelle Lösungen zur Entwicklung dieses Wohngebietes in Zempin diskutieren. Meines Wissens nach werden Wohnungen (nicht Ferienwohnungen und Ferienhäuser) dringend benötigt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen auch unter 0172-7926001 gern zur Verfügung.

Freundlicher Gruß

Dr. Hütter

Geschäftsführer:
Dr. Christian Hütter

Bankverbindung
Volksbank Pirna eG
BLZ: 850 600 00
Konto: 1000790826

HRA: 7554 St.Nr.: 210/153/18500
BIC: GENODEF1PR2
IBAN: DE64 8506 0000 1000 7908 26

Fassade und den übrigen Mängeln sind noch keine Aufträge mangels Angebotsabgabe ausgelöst.

Zu Punkt 6 der Tagesordnung:

Beratung zum Flächennutzungsplan / Klarstellungssatzung der Gemeinde Zempin

60.

In der Vergangenheit gab es eine Anfrage zur Bebauung einer Fläche zwischen Rieck- und Feldstraße, die momentan im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist und im Außenbereich liegt. Die Gemeindevertretung hat in den letzten Wahlperioden die Meinung vertreten, dass keine Ferienhausbebauung mehr unterstützt werden solle. Um dies dauerhaft zu sichern, ist angedacht, im 1. Schritt den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, für den gesamten Bereich zwischen Feld- und Rieckstraße nur die Wohnbebauung vorzusehen.

60.1 Pf./Z

Zur weiteren Beratung im Bauausschuss bitten die Mitglieder, um Information zu den Eigentumsverhältnissen in diesem Bereich. Da es sich augenscheinlich um sehr schmale Grundstücke und unterschiedliche Eigentümer handelt, wird die Möglichkeit eines Umlegungsverfahrens in Betracht gezogen.

Des Weiteren bittet der Bauausschuss um Zuarbeit über Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Zuarbeit der Verwaltung, ob Änderungsbedarf auch in anderen Bereichen des Gemeindegebietes gibt.

Nichtöffentlicher Teil:

Zu Punkt 7 der Tagesordnung:

Bauanträge

60.

Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten)

Grundstück: Gemarkung Zempin, Flur 1, Flurstück 482/2-Hauptstraße

60.2 Ra

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	1

Beteiligung der Nachbargemeinde

3. Änderung des B-Plan-Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ der Gemeinde Zinnowitz

Die Bauausschussmitglieder sichten die Unterlagen und haben keine Bedenken zur Abgabe einer positiven Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder gesamt:	7
davon anwesend:	5
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Voranfrage: Ferienhaus Unternehmungsgesellschaft & Co KG

- Antrag auf Zustimmung zur Überplanung von Flächen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes zwischen Feldstraße und Rieckstraße
- Flächennutzungsplan müsste geändert werden, die zur Verfügung stehenden Flurstücke sind zu klein und in der Anzahl zu wenig
- Gemeinde stimmt Wohnbebauung generell zu, aber der gesamte Bereich muss erschlossen werden (nicht nur Einzelflächen)
- Bürgermeister wird Gespräch mit Investor suchen

Zu Punkt 10 der Tagesordnung:

Grundstücksangelegenheiten

- Beratung über das Widerspruchsverfahren Marian-Donner ./. Landkreis Vorpommern-Greifswald

Mittlerweile wurde durch die Familie Marian-Donner eine Rechtsanwaltskanzlei mit dem Fall vertraut. Auch das Straßenbauamt Neustrelitz hätte zur Thematik Stellung bezogen. Der Bürgermeister hätte sogar in Schwerin vorgesprochen, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Fakt ist, eine neue Beschilderung zur Wahrung der Rechtssicherheit muss erfolgen. Der Plan liege bereits vor und müsse nun umgesetzt werden. Vorgesehen ist auch eine Reduzierung auf Schrittgeschwindigkeit.

Der Poller bleibt bestehen und es werden auch keine Schlüssel verteilt, so der Bürgermeister und die Gemeindevertretung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin befürwortet die Vorgehensweise einstimmig.

Zu Punkt 11 der Tagesordnung:

Beschluss über die Auftragsvergabe zum behindertengerechten Strandabgang 7 c in der Gemeinde Zempin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin beschließt, der Firma Gartenprofi Wuttig Gartencenter GmbH & Co. KG für die Errichtung des Behindertengerechten Strandabgangs 7 c (Steganlage auf Pfahlgründung mit Geländer und Ausgleichspflanzung) zu beauftragen. Grundlage des Auftrages, ist das Angebot vom 28.09.2018 mit einer Auftragssumme in Höhe von 147.578,56 €. Der Bürgermeister wird beauftragt, den anliegenden Auftrag zu unterschreiben.

Die Kosten sind im Haushalt des Fremdenverkehrsamtes eingestellt.

Beschluss-Nr.: GVZe-0160/18

Ja-Stimmen: 8

Zu Punkt 12 der Tagesordnung:

Pachtangelegenheiten

Koordinierungsvertrag zur Dünenverstärkung Zempin durch Aufspülung mariner Sande:

- zusammen mit dem StALU ist die Herstellung einer Opferdüne nordwestlich des angrenzenden Küstenabschnittes auf circa 1.000 m Länge geplant
- Ausschreibungen der Leistungen sollen voraussichtlich 2018, die Ausführungen 2019 erfolgen
 - Tendenz noch weiter zurück
- Kosten werden über das StALU ermittelt
- Zusicherung der Kosten wurden seinerzeit durch Fördermittelgeber bestätigt
- gleichzeitig solle gleichwertiger Strandsand von der Lagerstätte am Gnitz (Sandentnahmestelle vor der Insel Görnitz) für den Küstenabschnitt in Zempin

30

EB
60

60.3Re

60
60.1 Re

Beschluss der Gemeindevertretung Seebad Zempin
Nr. vom
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das
„Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“

1. Geltungsbereich

Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

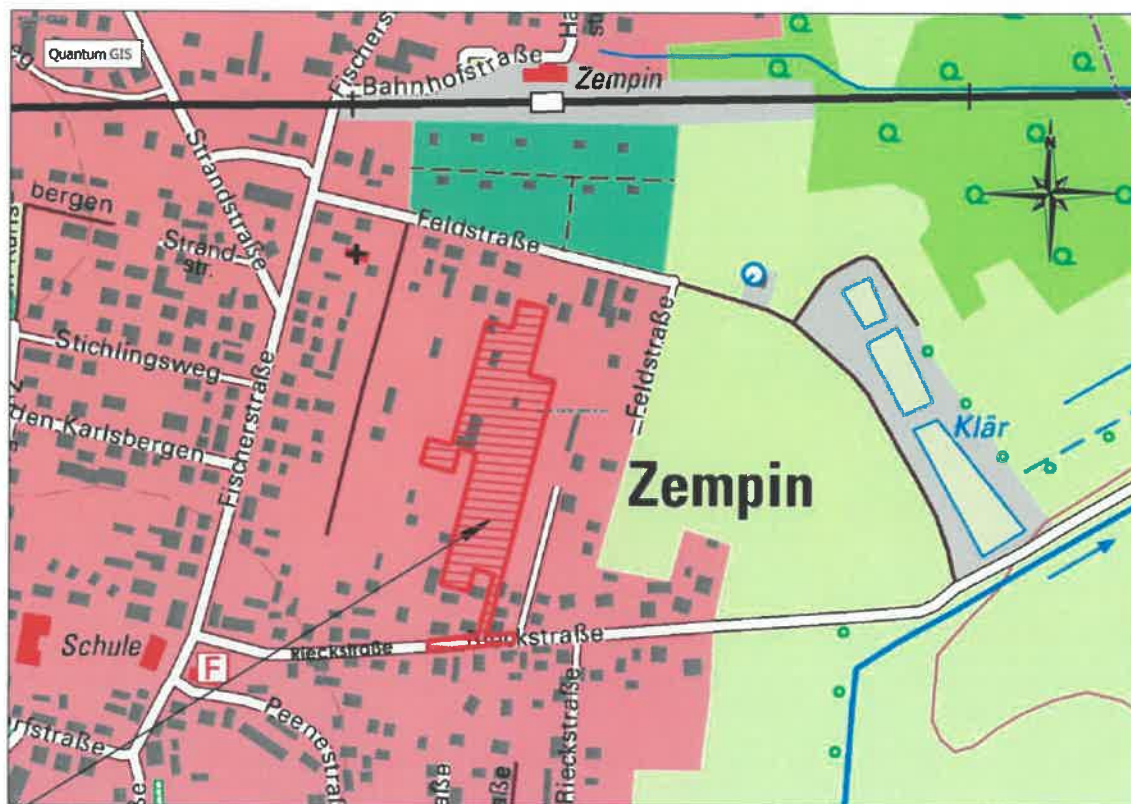
Gemarkung Zempin

Flur 1

Flurstücke 62/11, 63/4, 65/3, 66 teilweise, 67 teilweise, 70/5 teilweise,
70/6 teilweise, 70/8 teilweise, 70/9 und 195 teilweise
(Rieckstraße)

Fläche rd. 1,1 ha

beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Zempin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6
„Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“ der Gemeinde Seebad Zempin

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 111 und östlich der Fischerstraße. Es wird im Norden durch die Wohnbebauung an der Feldstraße, im Süden durch die Rieckstraße sowie im Osten und Westen durch Wohnbebauung und private Grünflächen begrenzt.

Die Grundstücksflächen sind bis auf Nebengebäude unbebaut und werden als private Grünflächen bzw. als Hofflächen genutzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke 67 und 70/9 hat an die Gemeinde Seebad Zempin den Antrag zur Überplanung der Flächen mit dem Ziel der Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gestellt.

Im Vorfeld hat der Vorhabenträger auch mit den Anliegern, deren Grundstücke/Grundstücksteile ebenfalls im Außenbereich liegen, Gespräche geführt, um eine gemeinsame Überplanung anzuregen. Im Ergebnis möchten sich der Eigentümer der Flurstücke 62/11, 63/4, 65/3 sowie der Eigentümer des Flurstückes 66 in die Überplanung einbringen.

Die Gemeinde Seebad Zempin hat den Antrag zum Anlass genommen, um auf der Grundlage der aktuellen gemeindlichen Entwicklung die städtebauliche Ausrichtung dieser Grundstücke einer erneuten Betrachtung zu unterziehen.

Für diverse Grundstücke zwischen Feldstraße und Rieckstraße wurden in den vergangenen Jahren Bauanträge für Wohnbebauung gestellt. Insbesondere im Bereich der Feldstraße wurde außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB Bebauung genehmigt und umgesetzt. Der Baudruck für eine rückwärtige Bebauung zwischen Feldstraße und Rieckstraße hält weiter an.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin i. d. F. der 1. Änderung im Jahr 2003 wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage der Innenbereichssatzung und des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hansestraße“ die eröffneten Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau weitestgehend ausgeschöpft.

Auf Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin aus dem Jahr 2016 wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ entwickelt. Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 ist zwischenzeitlich erschlossen und erste Wohnbebauungen sind realisiert.

Weitere Bauleitplanungen für Wohnbauentwicklungsflächen befinden sich derzeit nicht in Aufstellung.

Bei der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau ein.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen innerörtlichen Standort, der von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben ist und für deren Wohnbauentwicklung konkrete Nachfragen vorliegen.

Die Erschließung ist verkehrs- und medienseitig über die Feldstraße bzw. die Rieckstraße gesichert.

Die Entwicklung als Wohngebiet mit individuellem Wohnungsbau gewährleistet eine Integration in das gewachsene Ortsgefüge und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des Umfeldes.

Die Gemeinde Zempin wird daher zur städtebaulichen Neuordnung einen Bebauungsplan nach § 10 BauGB aufstellen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar, da hierfür die Voraussetzungen nicht gegeben sind. Hierzu erfolgte im Vorfeld eine Konsultation mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Die Plangebietsgrundstücke liegen, mit Ausnahme des geplanten Zufahrtbereiches von der Rieckstraße, nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Zempin und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie sind daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes stehen den aktuellen Planungsabsichten noch entgegen.

Insbesondere sind naturschutzrechtliche Belange, die Sicherung der Erschließung über die Rieckstraße und die Beachtung der nachbarschaftlichen Belange in die Planung einzustellen.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Geplant sind rd. 12 Grundstücke für Wohngebäude als Einzelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude. Zugelassen werden ausschließlich Dauerwohnungen.

Unter Berücksichtigung der Flurstückszuschnitte und der notwendigen Erschließungstrassen werden Grundstücksgrößen von durchschnittlich 600 m² vorgesehen.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 12 Wohneinheiten bestimmt.

Die Anbindung der Plangebietsgrundstücke an das öffentliche Straßennetz soll ausschließlich über die Rieckstraße (Flur 1, Flurstück 195) erfolgen.

Die innere Erschließung soll durch Anlage einer Planstraße als Stichstraße erfolgen, an deren Endpunkt eine Wendeanlage mit einem Radius von 11 m auszubilden ist.

Die Planstraße wird nach Umsetzung der Planung nur durch einen kleinen begrenzten Personenkreis befahren und soll daher mit der Zweckbestimmung „privat“ und „verkehrsberuhigt“ ausgewiesen werden. Es wird somit keine Übernahme der Verkehrsflächen in die Baulast der Gemeinde Seebad Zempin vorgenommen.

3. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Zempin in der Fassung der 1. und 2. Änderung ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB ausgewiesen, so dass sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 noch nicht mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Reinen Wohngebietes wird daher im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

4. Natur- und Umweltschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen sowie durch die zu erwartenden Nutzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

5. Kostenübernahmeregelung

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger/Antragsteller zu tragen. Für die Bauleitplanung hat der Vorhabenträger/Antragsteller bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Zempin und dem Vorhabenträger geregelt.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch die öffentliche Vorstellung des Vorentwurfes im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

7.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja- Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

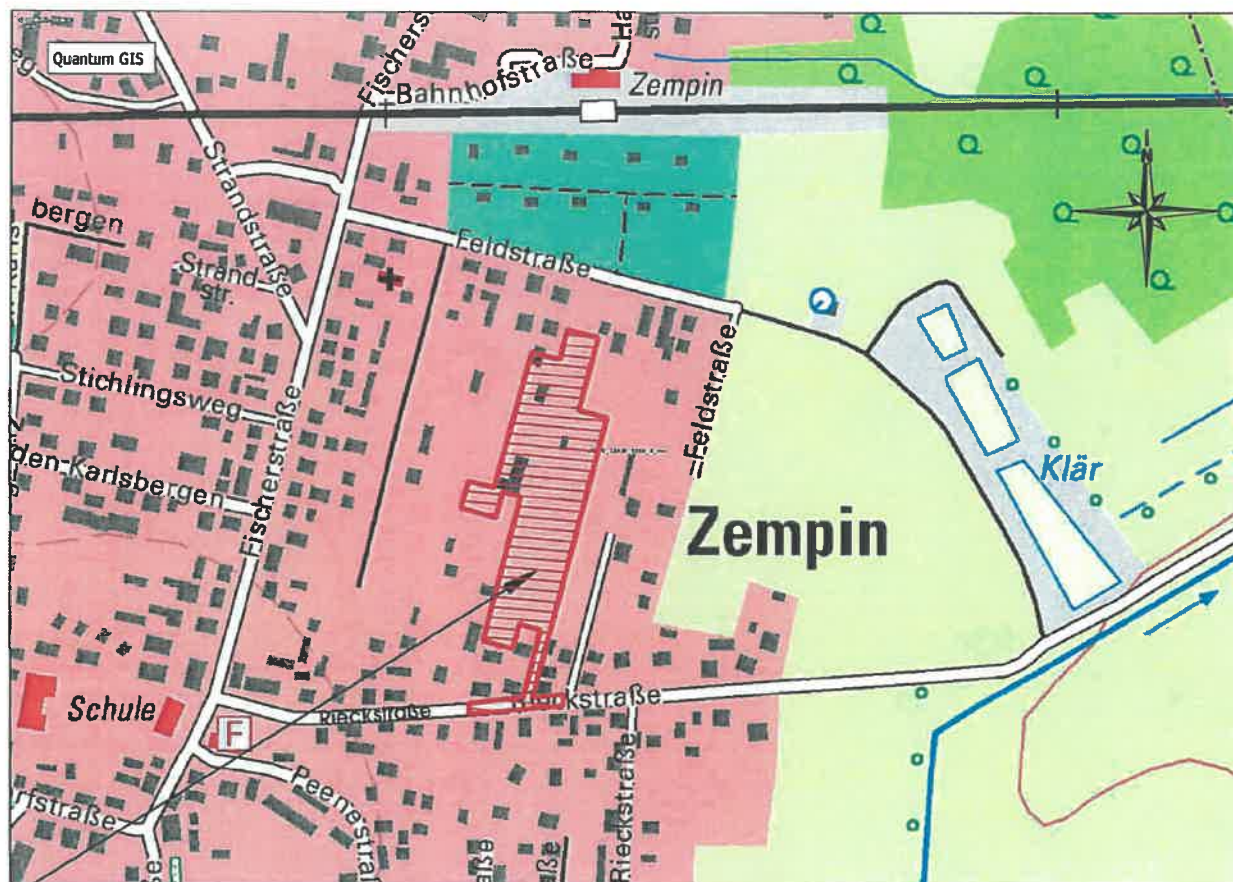
Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war/waren Mitglied/Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

ausgeschlossene/r Gemeindevertreter:

Seebad Zempin, den

Der Bürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6
 „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“ der Gemeinde Seebad Zempin



Beschluss der Gemeindevertretung des Seebades Zempin

Nr. vom

über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin

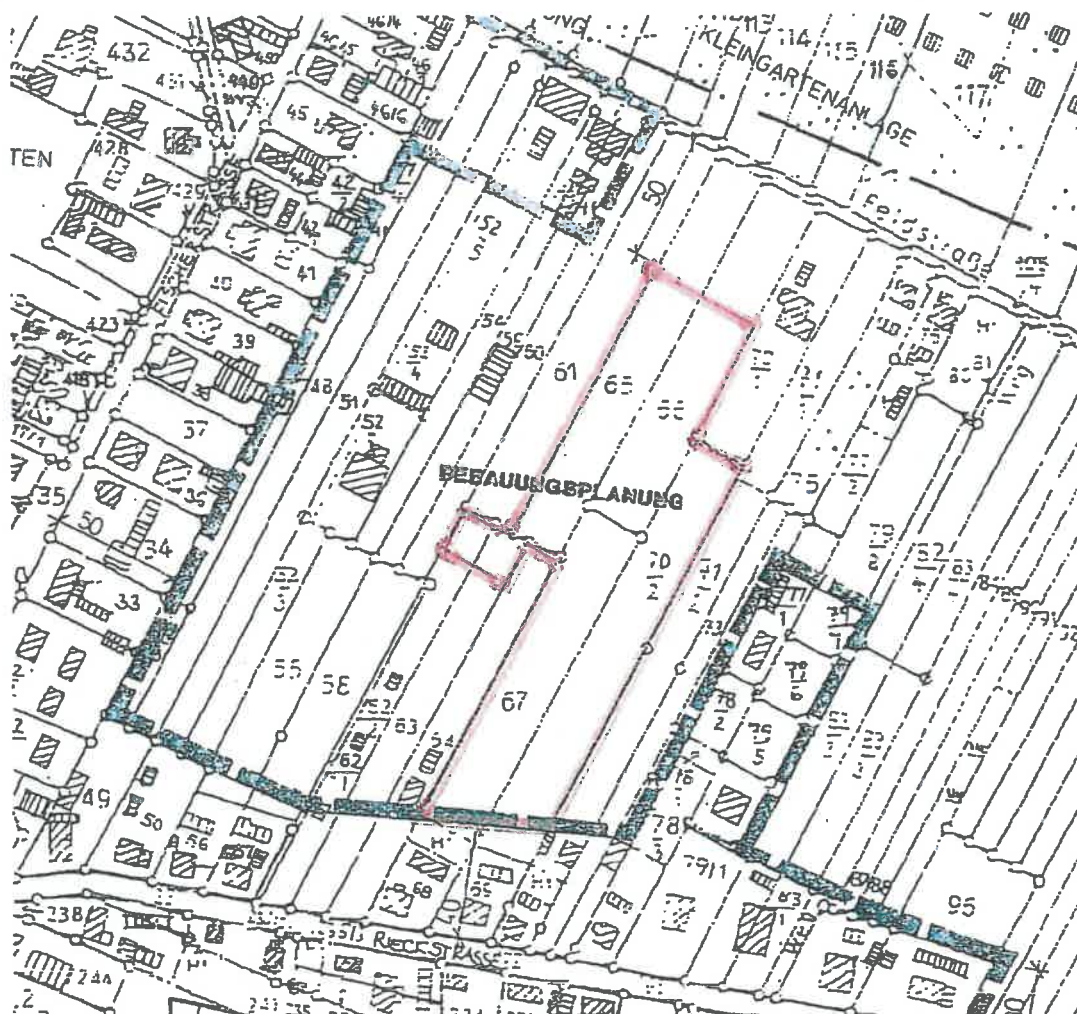
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 6 für das „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“

1. Geltungsbereich

Für das im beigefügten Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Zempin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zempin
Flur	1
Flurstücke	62/11, 63/4, 65/3, 66 teilweise, 67 teilweise und 70/9
Fläche	rd. 1 ha

beschließt die Gemeindevertretung des Seebades Zempin die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin.



Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 111 und östlich der Fischerstraße. Es wird im Norden durch die Wohnbebauung an der Feldstraße, im Süden durch die Wohnbebauung an der Rieckstraße sowie im Osten und Westen durch Wohnbebauung und private Grünflächen begrenzt. Die Grundstücksflächen sind bis auf Nebengebäude unbebaut und werden als private Grünflächen bzw. als Hofflächen genutzt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin ist im beigefügten Übersichtplan gekennzeichnet. Er umfasst die Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“, die nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Zempin liegen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. und 2. Änderung

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB mit Bestandsdarstellung der Bebauung

Geplante Nutzungsart in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

Ein Vorhabenträger hat an die Gemeinde Seebad Zempin den Antrag zur Überplanung der Flächen im Planänderungsgebiet mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes gestellt.

Der Eigentümer der Flurstücke 67 und 70/9 hat an die Gemeinde Seebad Zempin den Antrag zur Überplanung der Flächen mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes gestellt.

Im Vorfeld hat der Vorhabenträger auch mit den Anliegern, deren Grundstücke/Grundstücksteile ebenfalls im Außenbereich liegen, Gespräche geführt, um eine gemeinsame Überplanung anzuregen. Im Ergebnis möchten sich der Eigentümer der Flurstücke 62/11, 63/4, 65/3 sowie der Eigentümer des Flurstückes 66 in die Überplanung einbringen.

Die Gemeinde Seebad Zempin hat den Antrag zum Anlass genommen, um auf der Grundlage der aktuellen gemeindlichen Entwicklung die städtebauliche Ausrichtung dieser Grundstücke einer erneuten Betrachtung zu unterziehen.

Für diverse Grundstücke zwischen Feldstraße und Rieckstraße wurden in den vergangenen Jahren Bauanträge für Wohnbebauung gestellt. Insbesondere im Bereich der Feldstraße wurde außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB Bebauung genehmigt und umgesetzt. Der Baudruck für eine rückwärtige Bebauung zwischen Feldstraße und Rieckstraße hält weiter an.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin i. d. F. der 1. Änderung im Jahr 2003 wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage der Innenbereichssatzung und des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hansestraße“ die eröffneten Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau weitestgehend ausgeschöpft.

Auf Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin aus dem Jahr 2016 wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ entwickelt. Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 ist zwischenzeitlich erschlossen und erste Wohnbebauungen sind realisiert.

Weitere Bauleitplanungen für Wohnbauentwicklungsflächen befinden sich derzeit nicht in Aufstellung.

Bei der Gemeinde gehen regelmäßig Anfragen zu Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau ein.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen innerörtlichen Standort, der von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben ist und für deren Wohnbauentwicklung konkrete Nachfragen vorliegen.

Die Erschließung ist verkehrs- und medienseitig über die Feldstraße bzw. die Rieckstraße gesichert.

Die Entwicklung als Wohngebiet mit individuellem Wohnungsbau gewährleistet eine Integration in das gewachsene Ortsgefüge und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des Umfeldes.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“ soll das Gebiet als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit einer Kapazität von 12 Wohneinheiten ausgewiesen werden.

Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 6 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeindevertretung Zempin wird daher im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufstellen.

3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

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 Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

4. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger/Antragsteller zu tragen.

Für die Bauleitplanung hat der Vorhabenträger/Antragsteller bereits einen Architektenvertrag abgeschlossen.

Die Übernahme der Erschließungskosten wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seebad Zempin und dem Vorhabenträger geregelt.

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch die öffentliche Vorstellung des Vorentwurfes im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

6.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ... ; davon anwesend: ...; Ja- Stimmen: ...; Nein- Stimmen: ...; Stimmenthaltungen: ...

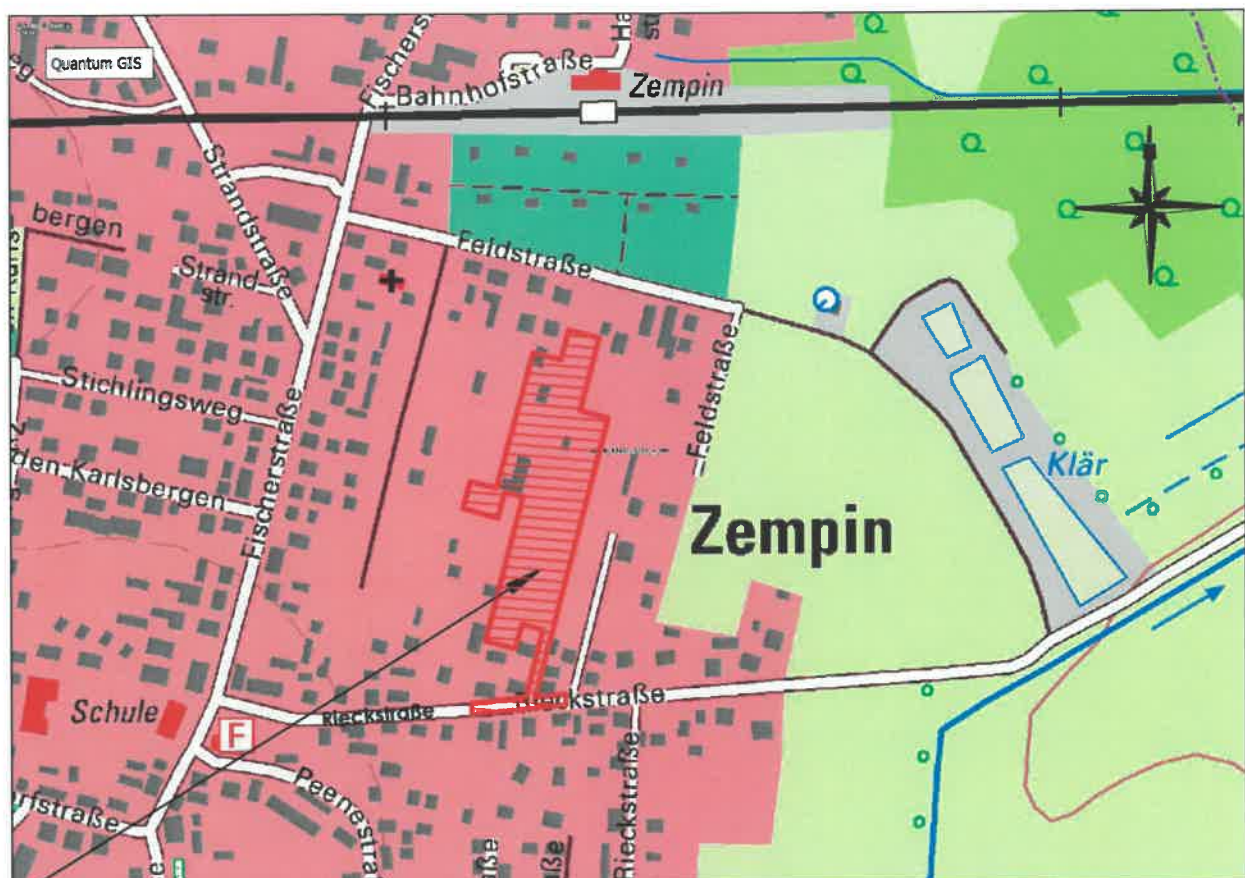
Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war/waren Mitglied/Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

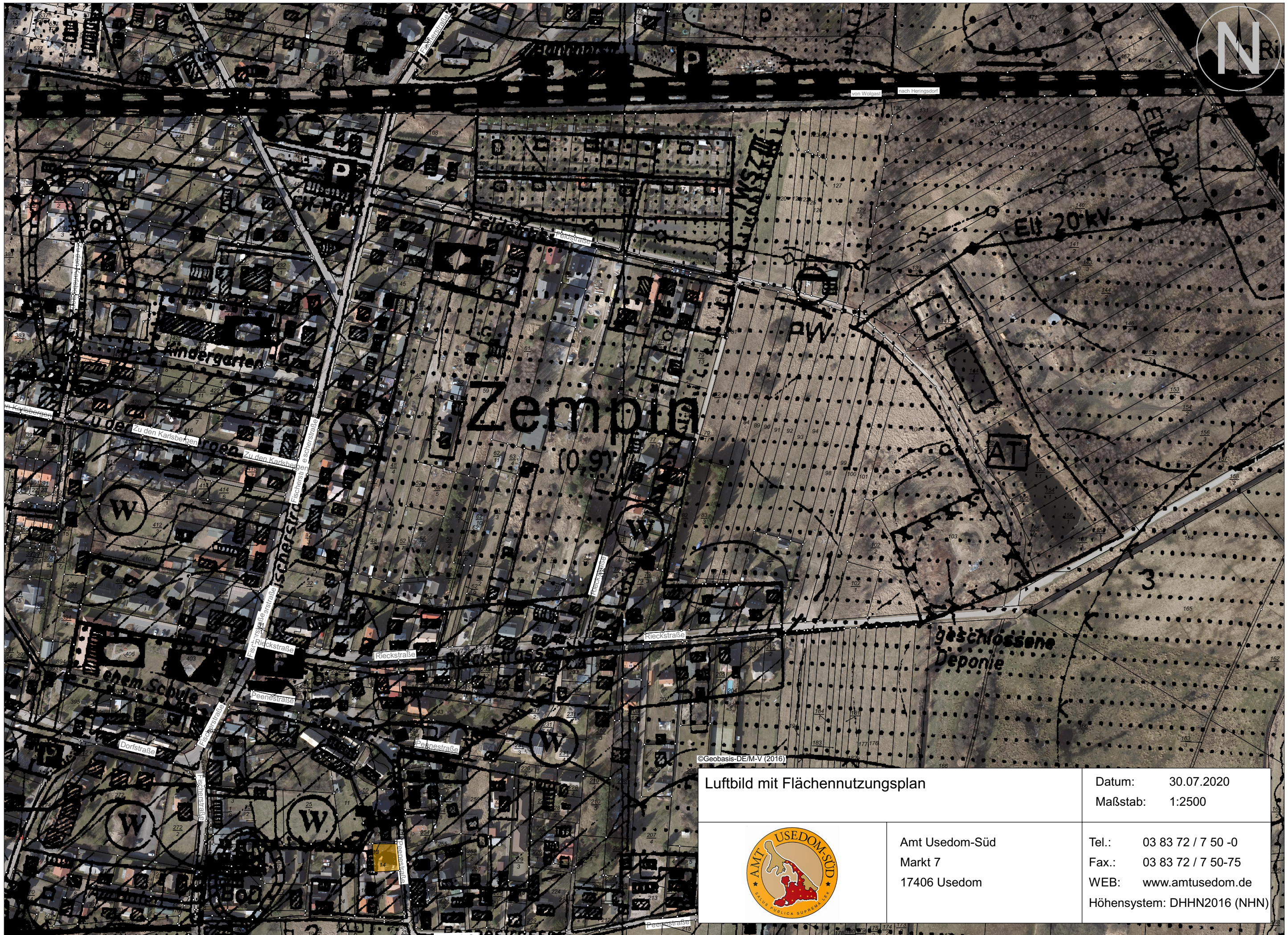
ausgeschlossene/r Gemeindevertreter:

Seebad Zempin, den

Der Bürgermeister



Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Zempin
i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet zwischen Feldstraße und Rieckstraße“ der Gemeinde Seebad Zempin



Luftbild mit Flächennutzungsplan		Datum: 30.07.2020
		Maßstab: 1:2500
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
		Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
		WEB: www.amtusedom.de
		Höhensystem: DHHN2016 (NHN)



Luftbild mit Grenze Klarstellungssatzung		Datum: 30.07.2020
		Maßstab: 1:2000
	Amt Usedom-Süd Markt 7 17406 Usedom	Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
		Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
		WEB: www.amtusedom.de
		Höhensystem: DHHN2016 (NHN)



Datum: 30.07.2020
Maßstab: 1:2000