

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr:
GVMe-0222/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin, für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
07.09.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	21.09.2020	Gemeindevertretung Mellenthin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1. Geltungsbereich

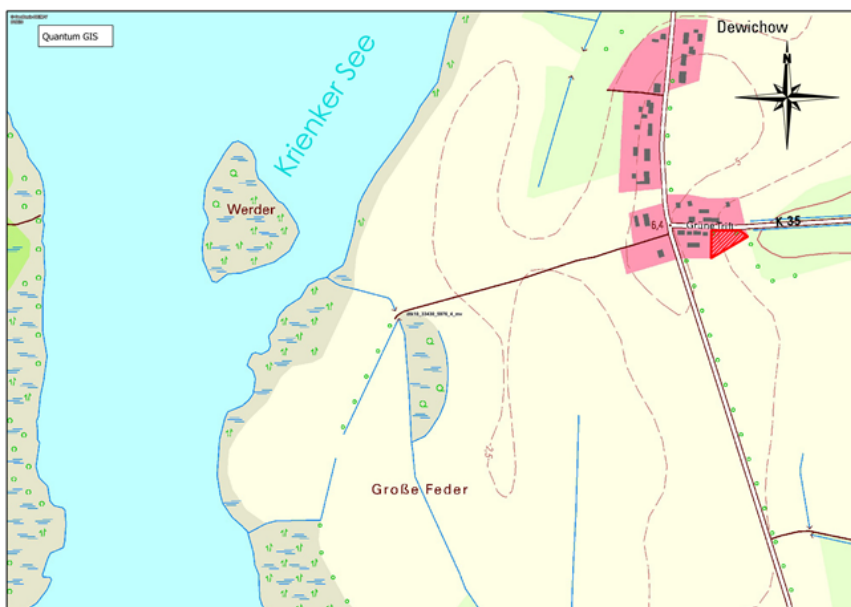
Für die nachfolgende Fläche soll die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow aufgestellt werden:

Gemarkung Dewichow
Flur 1
Flurstück 284 teilweise
Fläche rd. 1.300 m²

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um eine Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist.

Das Planergänzungsgebiet wird im Norden durch die Grüne Trift (Straße nach Balm) und sich anschließende straßenbegleitende Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow ist in beiliegendem Auszug aus dem Messtischblatt als rot schraffierte Fläche gekennzeichnet.



2. Begründung der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 284 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 284 in den Innenbereich gestellt, um die Bildung von maximal zwei Baugrundstücken zur Errichtung mit jeweils einem Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgen kann, die Angebote für individuellen Wohnraum für die heimische Bevölkerung bereitstellt.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Norden durch die Grüne Trift, im Osten durch eine Gehölzfläche, im Süden durch die Ackergrenze und im Westen durch Wohnbebauung gegeben.

Das Ergänzungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.

Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke stehen alternativ nicht zur Verfügung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt und die Gemeinde keinen Einfluss auf eine Bebauung/Veräußerung ausüben kann.

Die Grundstücke sind weitestgehend im Eigentum von Erbengemeinschaften, die in anderen Bundesländern ansässig sind. Durch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Bebauung nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke realisierbar.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5(2)9 a BauGB ausgewiesen. Der nördliche und östliche Randbereich wird durch ein geschütztes Biotop überlagert.

Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in dem das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO aufgenommen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 2 Wohneinheiten wird in der gemeindlichen Bilanzierung fortgeschrieben.

4. Belange des Umweltschutzes

- Das Planergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung der ausgewiesenen Baufläche aus dem Schutzgebiet wird im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.
- Der an der nördlichen und östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Im Rahmen der Planaufstellung ist auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes eine genaue Abgrenzung des Gehölzbiotops erforderlich, auf deren Grundlage in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen sind (Abstandflächen, Zufahrten etc.)
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Das Planergänzungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von FFH-Gebieten.

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planergänzung entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Hierzu haben die Grundstückseigentümer bereits mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag abgeschlossen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Mellenthin	7	5	X	5			

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVMe-0222/20)

Beschluss:

21.09.2020
SI/2020/542/042

Gemeindevertretung Mellenthin

1. Geltungsbereich

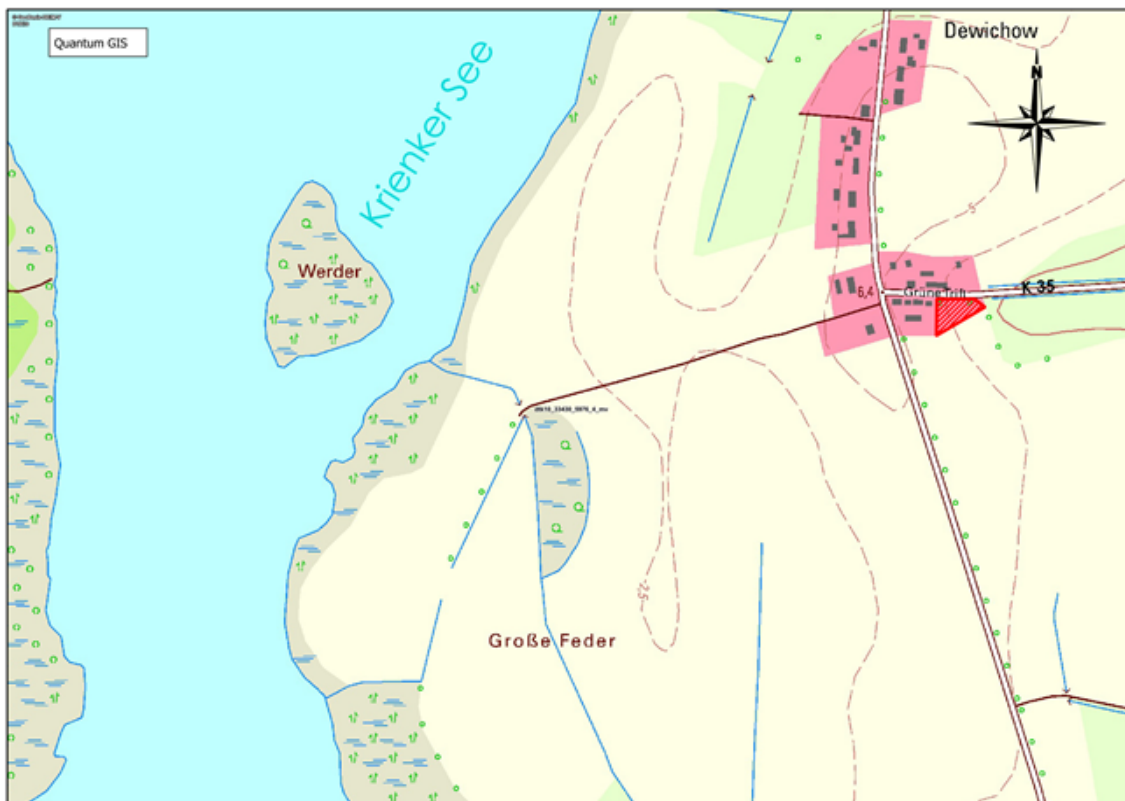
Für die nachfolgende Fläche soll die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow aufgestellt werden:

Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	284 teilweise
Fläche	rd. 1.300 m ²

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um eine Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist.

Das Planergänzungsgebiet wird im Norden durch die Grüne Trift (Straße nach Balm) und sich anschließende straßenbegleitende Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow ist in beiliegendem Auszug aus dem Messtischblatt als rot schraffierte Fläche gekennzeichnet.



2. Begründung der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 284 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 284 in den Innenbereich gestellt, um die Bildung von maximal zwei Baugrundstücken zur Errichtung mit jeweils einem Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgen kann, die Angebote für individuellen Wohnraum für die heimische Bevölkerung bereitstellt.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Norden durch die Grüne Trift, im Osten durch eine Gehölzfläche, im Süden durch die Ackergrenze und im Westen durch Wohnbebauung gegeben.

Das Ergänzungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.

Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke stehen alternativ nicht zur Verfügung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt und die Gemeinde keinen Einfluss auf eine Bebauung/Veräußerung ausüben kann.

Die Grundstücke sind weitestgehend im Eigentum von Erbengemeinschaften, die in anderen Bundesländern ansässig sind. Durch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Bebauung nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke realisierbar.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5(2)9 a BauGB ausgewiesen. Der nördliche und östliche Randbereich wird durch ein geschütztes Biotop überlagert.

Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in dem das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO aufgenommen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 2 Wohneinheiten wird in der gemeindlichen Bilanzierung fortgeschrieben.

4. Belange des Umweltschutzes

- Das Planergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung der ausgewiesenen Baufläche aus dem Schutzgebiet wird im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.
- Der an der nördlichen und östlichen Grenze des Ergänzungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Im Rahmen der Planaufstellung ist auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes eine genaue Abgrenzung des Gehölzbiotops erforderlich, auf deren Grundlage in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen sind (Abstandflächen, Zufahrten etc.)
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Das Planergänzungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von FFH-Gebieten.

5. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planergänzung entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Hierzu haben die Grundstückseigentümer bereits mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag abgeschlossen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Beschluss-Nr.: GVMe-0222/20

Ja-Stimmen: 5

GVMe-0222/20

ungeändert beschlossen

Schröder
Bürgermeisterin

Siegel