

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr:
GVMe-0223/20

Beschlusstitel:

Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow, 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

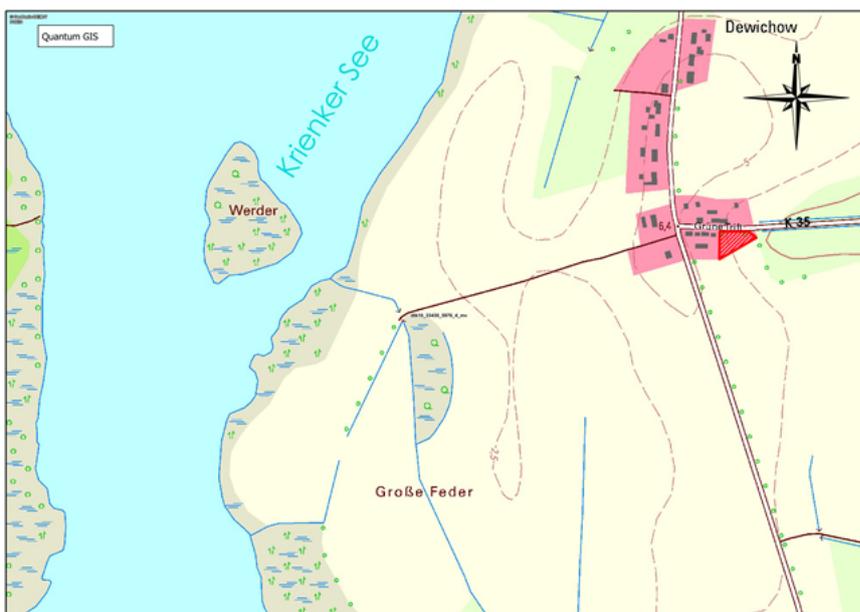
Für die nachfolgende Fläche soll die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin aufgestellt werden:

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

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

Das Planänderungsgebiet 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin ist in beiliegendem Auszug aus dem Messtischblatt als rot schraffierte Fläche gekennzeichnet.



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

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

Die im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Dewichow als Wohnbauflächen 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 Zusammenlegeng mehrerer Grundstücke realisierbar.

3. Belange des Umweltschutzes

- Die Planänderung wird nach § 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.
Im Rahmen der in das vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der ergänzenden Wohngebietsausweisung auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen.
Da das geplante Bauvorhaben auf einer Hoffläche umgesetzt werden soll, sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Auswirkungen auf den Naturhaushalt begrenzt.

Der an der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im Rahmen der parallel vorgesehenen Aufstellung der 3. Ergänzung der Innenbereichssatzung 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.)

Im Umweltbericht werden die potentiellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung der ausgewiesenen Baufläche aus dem Schutzgebiet ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes darf erst abgeschlossen werden, wenn das Ausgliederungsverfahren beendet ist.
- Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von FFH- Gebieten.

4. Kostenübernahme

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

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

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen und durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB erfolgen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

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

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVMe-0223/20)

Beschluss:

21.09.2020
SI/2020/542/042

Gemeindevertretung Mellenthin

1. Geltungsbereich

Für die nachfolgende Fläche soll die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin aufgestellt werden:

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

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

Das Planänderungsgebiet 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin ist in beiliegendem Auszug aus dem Messtischblatt als rot schraffierte Fläche gekennzeichnet.



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

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

Die im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Dewichow als Wohnbauflächen 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 Zusammenlegeng mehrerer Grundstücke realisierbar.

3. Belange des Umweltschutzes

- Die Planänderung wird nach § 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.

Im Rahmen der in das vorbereitende Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der ergänzenden Wohngebietsausweisung auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen.

Da das geplante Bauvorhaben auf einer Hofffläche umgesetzt werden soll, sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Auswirkungen auf den Naturhaushalt begrenzt.

Der an der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im Rahmen der parallel vorgesehenen Aufstellung der 3. Ergänzung der Innenbereichssatzung 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.)

Im Umweltbericht werden die potentiellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

- Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung der ausgewiesenen Baufläche aus dem Schutzgebiet ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes darf erst abgeschlossen werden, wenn das Ausgliederungsverfahren beendet ist.
- Das Planänderungsgebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich von FFH- Gebieten.

4. Kostenübernahme

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

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

5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen und durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB erfolgen.

6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

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

Beschluss-Nr.: GVMe-0223/20

Ja-Stimmen: 5

GVMe-0223/20

ungeändert beschlossen

Schröder
Bürgermeisterin

Siegel