

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr:
GVMe-0264/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
28.06.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	16.08.2021	Gemeindevertretung Mellenthin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin umfasst die nachfolgend aufgeführten Flächen:

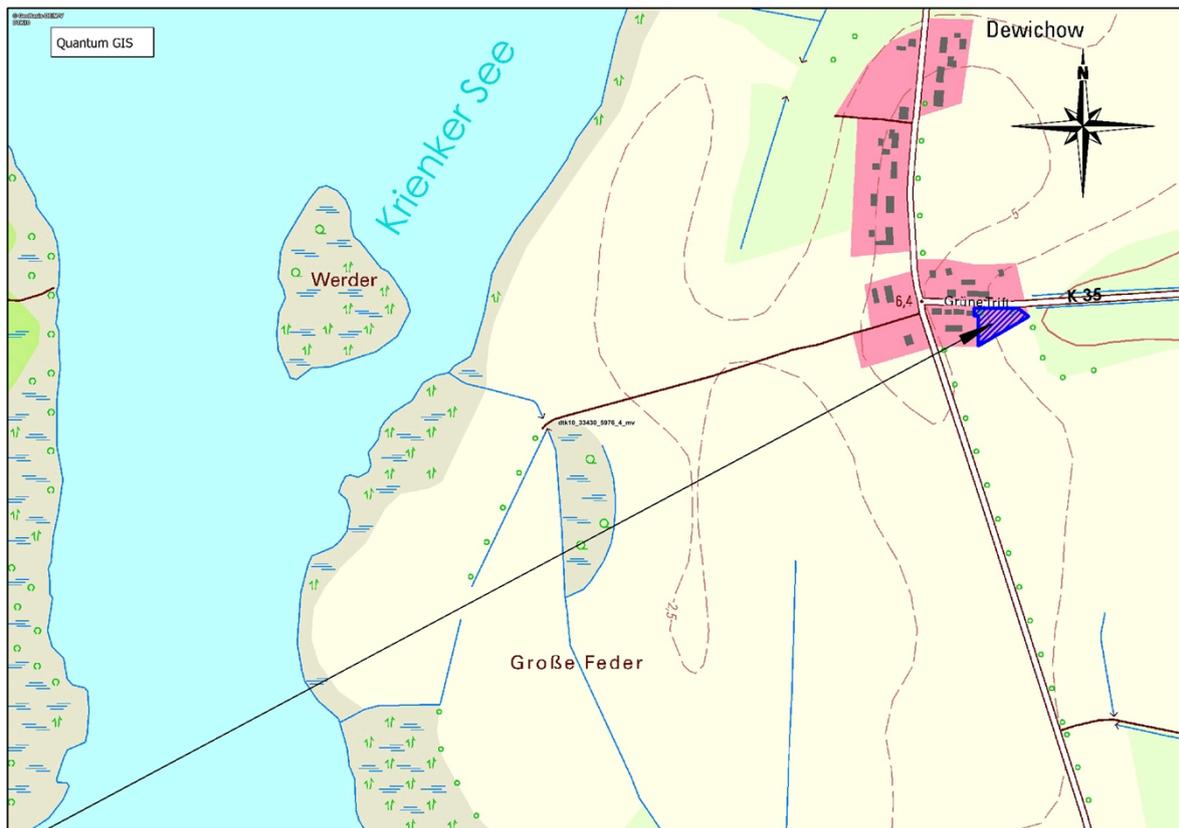
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstücke	284 teilweise (2. Ergänzung) und 285/1 teilweise (1. Änderung)
Fläche	rd. 2.405 m ²

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es 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.

Bei dem Ergänzungsgebiet (Flurstück 284 teilweise) handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist. Die Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und vereinzelte Gehölzbestände gekennzeichnet.

Das Änderungsgebiet (Flurstück 285/1 teilweise) wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um den zulässigen Zufahrtbereich zur Ergänzungsfläche festzulegen.



Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin
für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin wird in der vorliegenden Fassung von 06-2021 gebilligt.

Mit Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Billigung der Auslegung

Der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin in der Fassung von 06-2021 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.

Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 1 Wohneinheit wird in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung fortgeschrieben.

Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im

Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Umweltprüfung dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes zu erwarten sind.

- Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Parallelaufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.
- Das Kataster des Landes M-V weist in der Ergänzungsfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (naturnahes Feldgehölz) aus. Der sich an der nördlichen Grenze befindende Gehölzbestand wurde abweichend hierzu als Einzelbaumbestand klassifiziert, so dass die Biotopabgrenzung entsprechend der tatsächlichen Ausprägung korrigiert wurde. Als naturnahes Feldgehölz verbleibt der Gehölzbestand aus vorwiegend Weiden an der östlichen Plangebietsgrenze, der sich entlang der Ackerfläche im Osten erstreckt. Maßnahmen zum Schutz des Biotopbestandes werden festgelegt.
- Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wird der sich in der Ergänzungsfläche befindende Baumbestand dargestellt und gemäß den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt. (Abstandflächen, Zufahrten etc.). Erforderlich werdende Baumfällungen sind zu kompensieren und die Ersatzpflanzungen im Plangeltungsbereich zu realisieren.
- Im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die potenziellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planergänzungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten sind durch die Eigentümer der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow zu tragen.

Bekanntmachung der Beschlussfassung

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 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-0264/21)

Beschluss:

16.08.2021
SI/2021/778/046

Gemeindevertretung Mellenthin

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin umfasst die nachfolgend aufgeführten Flächen:

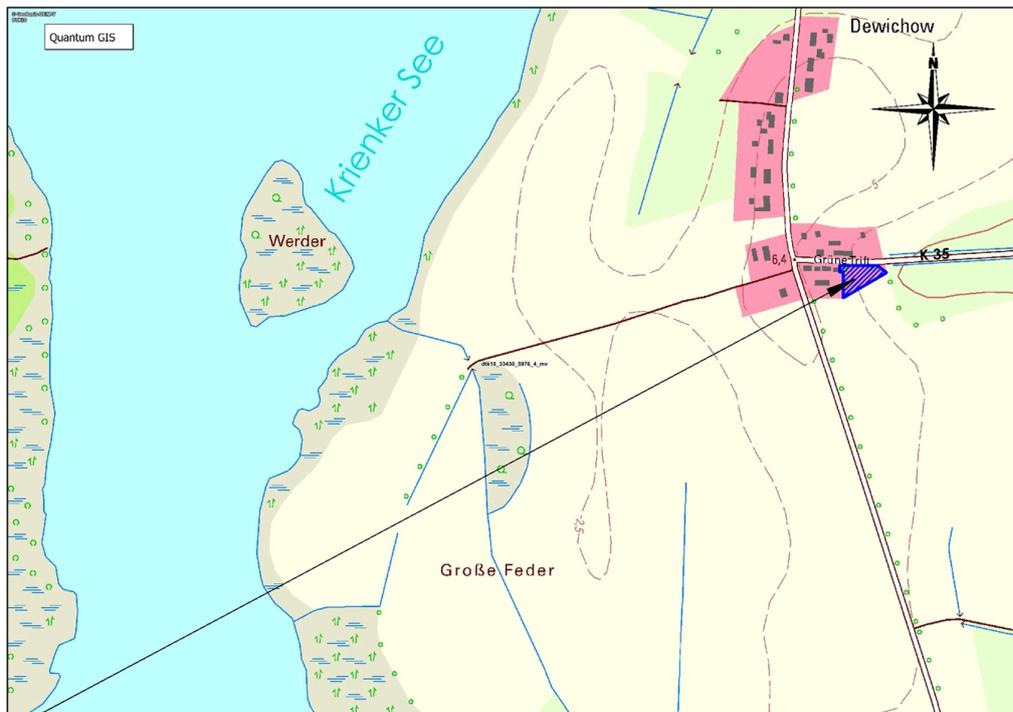
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstücke	284 teilweise (2. Ergänzung) und 285/1 teilweise (1. Änderung)
Fläche	rd. 2.405 m ²

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es 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.

Bei dem Ergänzungsgebiet (Flurstück 284 teilweise) handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist. Die Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und vereinzelte Gehölzbestände gekennzeichnet.

Das Änderungsgebiet (Flurstück 285/1 teilweise) wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um den zulässigen Zufahrtsbereich zur Ergänzungsfläche festzulegen.



Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin
für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin wird in der vorliegenden Fassung von 06-2021 gebilligt.

Mit Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden.

Billigung der Auslegung

Der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin in der Fassung von 06-2021 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.

Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 1 Wohneinheit wird in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung fortgeschrieben.

Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Umweltprüfung dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes zu erwarten sind.
- Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Parallelaufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.
- Das Kataster des Landes M-V weist in der Ergänzungsfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (naturnahes Feldgehölz) aus. Der sich an der nördlichen Grenze befindende Gehölzbestand wurde abweichend hierzu als Einzelbaumbestand klassifiziert, so dass die Biotopabgrenzung entsprechend der tatsächlichen Ausprägung korrigiert wurde. Als naturnahes Feldgehölz verbleibt der Gehölzbestand aus vorwiegend Weiden an der östlichen Plangebietsgrenze, der sich entlang der Ackerfläche im Osten erstreckt. Maßnahmen zum Schutz des Biotopbestandes werden festgelegt.
- Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wird der sich in der Ergänzungsfläche befindende Baumbestand dargestellt und gemäß den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt. (Abstandflächen, Zufahrten etc.). Erforderlich werdende Baumfällungen sind zu kompensieren und die Ersatzpflanzungen im Plangeltungsbereich zu realisieren.
- Im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die potenziellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planergänzungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten sind durch die Eigentümer der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow zu tragen.

Bekanntmachung der Beschlussfassung

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss-Nr.: GVMe-0264/21

Ja-Stimmen: 5

GVMe-0264/21

ungeändert beschlossen

Schröder
Bürgermeisterin

Siegel