

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr:  
GVMe-0299/22

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche des Flurstückes 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow in der Fassung von 01-2022

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
17.02.2022

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	30.05.2022	Gemeindevertretung Mellenthin	Entscheidung

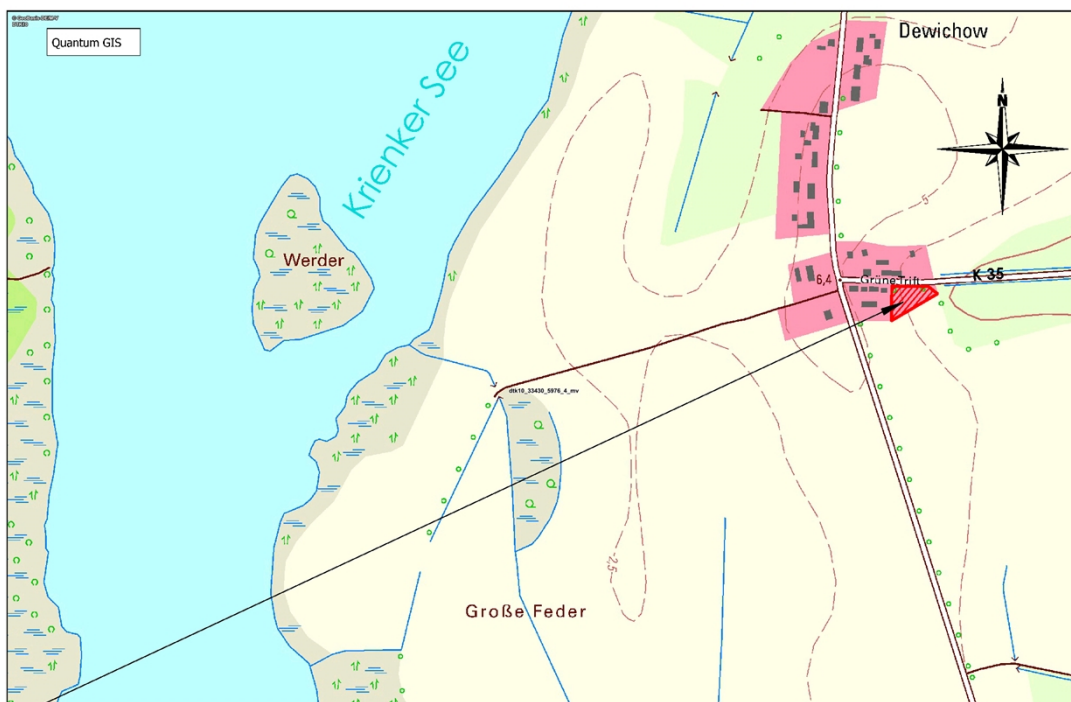
### Beschlussempfehlung:

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow mit einer Fläche von rd. 2.293 m<sup>2</sup>.

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.



Geltungsbereich 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

## 1.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltprüfung wird in der vorliegenden Fassung von 01-2022 gebilligt.

## 2.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin von 01-2022 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. Umweltprüfung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin erläutert.  
Mit Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i.V.m. der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Bisherige Nutzungsart der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB,
- Nachrichtliche Übernahmen (gebietsübergreifend):  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Geplante Nutzungsart gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
- Nachrichtliche Übernahme:  
Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist gemäß § 5 Abs. 4 BauGB
- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 5 Abs. 3 1. BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen (gebietsübergreifend):  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken abzeichnen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Bodenversiegelungen und damit funktionale Verluste von **Böden**. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sind die damit verbundenen Bodenveränderungen als nicht erheblich zu werten. Vergleichsweise zu der im wirksamen Flächennutzungsplan zulässigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft sind die mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht wesentlich.

Für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Planänderungsgebiet sind siedlungstypische Nutzungen und Vegetationen kennzeichnend, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur untergeordnete Bedeutung haben. Baumfällungen können zur Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet nicht vermieden werden. Die Ersatzpflanzungen werden im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt. Im Rahmen der Planungen wurde dem Erhalt des gesetzlich geschützten Baumbestandes entlang der Straße sowie dem Schutz eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes im östlichen Bereich besonderes Augenmerk geschenkt. Das Planänderungsgebiet bietet aufgrund der Siedlungsnähe und der siedlungstypischen Habitatausstattung zumeist Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen Lebensraum. Die Baumbestände und das Feldgehölz können potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten sein. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen einzuhalten.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an einem bereits von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Standort im Anschluss an den Bebauungszusammenhang und der Beschränkung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen.

Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens ist das Anfallen grundwassergefährdender Stoffe nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und **Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten** für Trinkwasser. Östliche Teilbereiche des Planänderungsgebietes sind aufgrund der Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m **hochwassergefährdet**. Dieses macht besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden diese Bereiche als Überflutungsbereiche mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ/HW100) gemäß den Darstellungen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung bleibt auf eine unbebaute Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der westlich anschließenden Wohnbebauung zugehören, beschränkt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und des Erhalts von für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtigen Gehölzbeständen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt und weist vorwiegend siedlungstypische Strukturen und Nutzungen auf. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der zulässigen Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die bestehende Bebauungsstruktur entlang der

Straße wird aufgenommen und fortgesetzt. Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten.

Im Planänderungsgebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass dieses in den nachfolgenden Planungen zur 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung Ortsteil Dewichow berücksichtigt wurde.

Mit der Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sind aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort Veränderungen des Schutzgutes **Biologische Vielfalt** nicht zu erwarten. Die für die biologische Vielfalt bedeutsamen Feldgehölzstrukturen, die in dem von intensivem Ackerbau geprägten Raum wichtige Trittsteinbiotope sind, werden infolge der Planänderung nicht beansprucht und haben weiterhin eine besondere Funktion als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Auf der Grundlage der Einschätzung **potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten** anhand der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Aufgrund des Vorkommens hauptsächlich siedlungstypischer Vegetationsstrukturen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten. Es handelt sich zumeist um Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen sowie häufig im Siedlungsbereich zu beobachtende Arten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Teilflächen des Planänderungsgebietes befinden sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Bei der zuständigen Behörde wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Schutzgebiet gestellt.

In das Planänderungsgebiet reichen im östlichen Teil Schutzgebietsflächen des **EU-Vogelschutzgebietes** „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) hinein. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietskulisse kann ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile und Schutzzwecke des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Im östlichen Teil des Planänderungsgebietes erstreckt sich ein **gesetzlich geschütztes Feldgehölz** mit Dominanz an Weiden. Den Belangen des Biotopschutzes wurde im Zuge der Planungen Rechnung getragen.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 01.03.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
- Der Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß den Vorgaben des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** aus der Stellungnahme vom 25.11.2021 (Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wird durch zeichnerische Darstellungen und ergänzende Darlegungen in der Begründung gefolgt.
- Der **Landkreis Vorpommern - Greifswald** hat mit den Gesamtstellungnahmen vom 12.01.2021 zur Planungsanzeige und vom 29.11.2021/13.12.2021 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den

naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes nachzuweisen.

**3.**

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						