

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd
zum Beschluss Nr. 22/13 vom 02.12.2013
über die**

**Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow
für Teilflächen der Flurstücke 2/14 und 3 in der Flur 7, Gemarkung Mellenthin
nordöstlich der Straße Chausseeberg im Ortsteil Mellenthin**

1.

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in der Sitzung am 02.12.2013 für die nachfolgenden Flächen die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow beschlossen:

Ortsteil	Mellenthin
Gemarkung	Mellenthin
Flur	7
Flurstücke	2/14 und 3 jeweils teilweise
Fläche	rd. 1.700 m ²

Die Grundstücke befinden sich nordöstlich der Straße Chausseeberg. Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch Ackerflächen, im Südosten durch Wohnbebauung sowie im Südwesten durch die Straße Chausseeberg und sich anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in beiliegendem Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnet.

2.

Bisherige Nutzungsart der Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan:
Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB

Geplante Nutzungsart in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1. BauNVO

Begründung der Planaufstellung:

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 3 in der Flur 7, Gemarkung Mellenthin haben den Antrag zur Ermöglichung der Bildung von zwei Bauparzellen zur Errichtung von jeweils einem Wohngebäude gestellt.

Die Antragsteller sind Bürger der Gemeinde Mellenthin und Eigentümer des Flurstückes 3.

Sie wohnen derzeit in einem der Mehrfamilienhäuser (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „An der alten Schule“) südwestlich des Chausseebergs. Die Bausubstanz der Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren stetig verschlechtert, so dass die Antragsteller beabsichtigen individuellen Wohnraum zu schaffen.

Die beantragte Fläche liegt derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Mellenthin.

Daher befindet sich das Grundstück im Außenbereich und ist entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 BauGB Abs. 2 zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung der Bauanträge ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Eine Teilfläche aus Flurstück 2/14, angrenzend an Flurstück 3, wird einbezogen, um die räumliche Verbindung zwischen dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung und der beantragten Ergänzungsfläche herzustellen.

Die Gemeinde Mellenthin hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Derzeit wird das Verfahren zur Ausgliederung der im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ausgewiesenen Bauflächen durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan werden die Änderungsflächen noch als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5(2) 9 a BauGB ausgewiesen.

Daher wird im Parallelverfahren eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in dem die Änderungsflächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1. BauNVO aufgenommen werden.

Die ausgewiesenen Kapazitäten sind in der gemeindlichen Bilanzierung fortzuschreiben.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgt. Es wird Wohnraum für den Eigenbedarf der Gemeinde Mellenthin geschaffen. Die Planung ist auf konkrete Vorhaben abgestellt und soll zeitnah umgesetzt werden.

3.

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 Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung sind die Auswirkungen der ergänzenden Wohngebietsausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter zu untersuchen. Da vorrangig intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht werden, sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Auswirkungen auf den Naturhaushalt begrenzt. Der vorhandene Gehölzbestand, speziell die gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee entlang des Chausseeberges, ist in die Planungen einzustellen und vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen.

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 Bauflächen aus dem Schutzgebiet ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen und im Planverfahren durchzuführen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

4.

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Vorstellung des Planvorhabens im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung erfolgen.

6.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 (1) Satz 2 BauGB)



Zeplin
Bauamtsleiterin



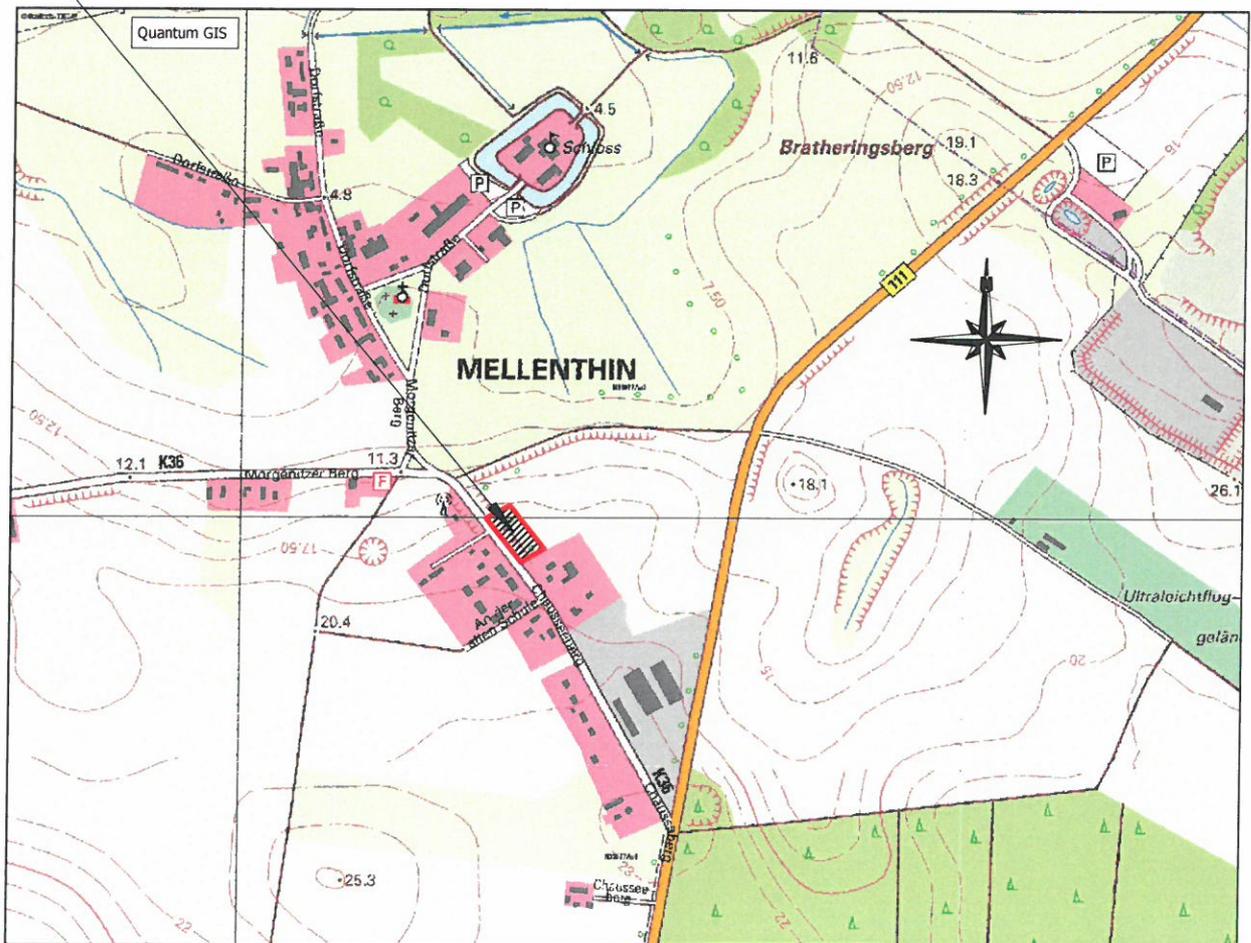
Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 05.12.2013





Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow für Teilflächen der Flurstücke 2/14 und 3 in der Flur 7, Gemarkung Mellenthin nordöstlich der Straße Chausseeberg im Ortsteil Mellenthin



Übersichtsplan M 1 : 10 000

