

**Bekanntmachung der Gemeinde Mellenthin
zum Beschluss Nr. GVMe-0223/20 vom 21.09.2020
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**

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin gefasst.

1. Geltungsbereich

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

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Hofffläche, 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 beigefügtem Auszug aus dem Messtischblatt als rot schraffierte Fläche gekennzeichnet.

2. Begründung der Planaufstellung

Bisherige Nutzungsart der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan:

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB Gesetzlich
- geschütztes Biotop gemäß § 5 (4) BauGB

Geplante Nutzungsart in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Wohnbaufläche gemäß § 1(1)1. BauNVO
- Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 5 (4) BauGB

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 284 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag gestellt, im Flächennutzungsplan eine Teilfläche aus Flurstück 284 als Wohnbaufläche auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung von maximal zwei Baugrundstücken zur Errichtung mit jeweils einem Wohngebäude zu schaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist die beantragte Fläche 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 der Gemeinde Mellenthin erforderlich, in der die beantragte Fläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO aufgenommen wird und Maßnahmen zum Schutz des Biotopes festgelegt werden.

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

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 wird daher zeitlich parallel eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufgestellt.

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 Änderungsgebietes ist im Norden durch die Grüne Trift, im Osten durch eine Gehölzfläche, im Süden durch die Ackergrenze und im Westen durch Wohnbebauung gegeben.

Für das Planänderungsgebiet wird eine Kapazität von maximal 2 Wohneinheiten festgelegt.

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 2. 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.

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 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.


Schröder
Bürgermeisterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 05.10.2020

