

**Bekanntmachung des Amtes Usedom Süd  
zum Beschluss Nr. GVMe 0074/16 vom 02.02.2016  
über den Entwurf und die Auslegung  
der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin  
i. V. m. der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im  
Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin  
für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil  
Dewichow  
in der Fassung von 02-2016**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin ist aus dem beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt ersichtlich und umfasst folgendes Grundstück:

Ortsteil	Dewichow
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	64/2 teilweise
Fläche	rd. 1.300 m <sup>2</sup>

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand. Es wird im Norden durch landwirtschaftliche Lagerflächen, im Westen durch Grünlandflächen, im Osten durch die Dorfstraße und sich anschließende Wohnbebauung sowie im Süden durch eine Hoflage begrenzt.

**1.**

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie FFH-Vorprüfung in der Fassung von 02-2016 gebilligt.

**2.**

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin von 02-2016 bestehend aus

- Planzeichnung
- Begründung mit Umweltbericht,
- FFH- Vorprüfung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 07.03.2016 bis Freitag, den 15.04.2016**  
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 01.15, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planänderung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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 Planänderung erläutert.

Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. Änderung:

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB

Geplante Nutzungsart in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

Die Gemeinde Mellenthin möchte mit Erstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohngebäudes schaffen.

- Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden positiv bewertet, da die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung nicht berührt werden und in kleinem Rahmen für einheimische Bürger individueller Wohnraum geschaffen werden kann.

Der geplante Standort für Wohnbauflächen wird grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die angestrebte Wohnnutzung betrachtet, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, der auf den umgebenden Grundstücken von Wohn- und Ferienutzungen geprägt ist. Auch für die umgebenden Nutzungen ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ausweisung von Wohnbauflächen ist ein Verlust von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verzeichnen. Die Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung.

Die geplante Nutzungsartänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen hat für geschützte Tierpopulationen keine maßgeblichen und erheblichen Auswirkungen. In Anbetracht der vorkommenden Habitate und umgebenden Nutzungen kommen vorrangig störunanfällige Tierarten vor. Im Nahbereich zum Achterwasser und entlang der Ufer kann das Vorkommen des Fischotters angenommen werden.

Durch bauzeitliche Regelungen kann den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden.

Schutzgut Boden

Mit der geplanten Bebauung sind Versiegelungen und funktionale Verluste von Böden verbunden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung, die auf ein Grundstück begrenzt bleibt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering.

#### Schutzgut Wasser

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nicht zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des StALU Vorpommern ist aufgrund der ufernahen Lage des Planänderungsgebietes und der Geländehöhen eine Überflutungsfahr nicht auszuschließen. Zum Ausschluss eines Restrisikos wurden Festsetzungen zum Hochwasserschutz in die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufgenommen.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet weist Dauergrünland mit einer starken Beanspruchung als Lagerfläche auf, so dass sich keine Betroffenheiten für landschaftsbildprägende Strukturen ergeben. Die geplante Wohnbaufläche schließt an den vorhandenen Bauungs-zusammenhang an und bewirken eine Verdichtung und Ergänzung der Ortsstruktur. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da im Planänderungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind, ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Betroffenheiten.

#### Schutzgut Biologische Vielfalt

Mit der Umnutzung des Areals werden im Vergleich zu den ackerwirtschaftlichen Nutzungen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan vorrangig siedlungstypische Biotope zur Entwicklung kommen. , Veränderungen der biologischen Vielfalt an diesem Standort sind nicht zu erwarten.

#### - **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde den artenschutzrechtlichen Belangen besondere Bedeutung beigemessen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (bauzeitliche Regelungen) werden die Verbotstatbestände der Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

#### - **FFF- Vorprüfung**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in den Schutzgebiets-ausweisungen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Rahmen einer FFH- Vorprüfung wurde dargestellt, dass durch die Planinhalte maßgebliche Bestandteile des Vogelschutzgebietes (Zielarten, Lebensräume) nicht beeinträchtigt werden. Eine FFH- Verträglichkeitsprüfung wird nicht erforderlich.

#### - Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahme vom 22.10.2015 und vom 09.12.2015 mitgeteilt:

*„Unter dem Vorbehalt einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen 3.1,3 (6) RREP VP der Tourismusräume, 5.1 (4) RREP VP der Landwirtschaftsräume, 5.1 (4) RREP VP des Umwelt und Naturschutzes sowie 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes, wird dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.“*

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den v.g. raumordnerischen Zielen wird bei der Planaufstellung nachgewiesen.

- Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege- vom 03.09.2015 sind Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen.
- Aufgrund der fachlichen Einschätzung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern in den Stellungnahmen vom 15.08.2013 und 09.12.2015 ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet Maßnahmen zum Hochwasserschutz notwendig sind.  
Konkrete Festsetzungen wie Mindesthöhe des Erdgeschoss-fußbodens und Ausschluss von Unterkellerung trifft die zeitgleich für das Planänderungsgebiet erstellte 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow.
- Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 22.10.2015 (zur Planungsanzeige) und 07.12.2015 (zum Vorentwurf von 10-2015)  
Insbesondere sind die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nachzuweisen.  
Die Ausnahmegenehmigungen vom Bauverbot im Landschafts-schutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und im 150 m – Gewässerschutzstreifen sind im Verfahren nachzuweisen.  
Der Standort befindet sich im EU- Vogelschutzgebiet „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist daher eine FFH- Vorprüfung erforderlich.
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ (Stellungnahme vom 10.12.2015)  
Trinkwasserseitig ist der Anschluss an das örtliche Netz möglich.  
Der Ortsteil Dewichow verfügt über keine zentrale Entwässerung. Bis zum Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist daher durch die Bauherren die Entsorgung über eine abflusslose Sammelgrube vorzusehen.

### 3.

Der Beschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 09.02.2016



**Auszug aus dem Meßtischblatt mit Darstellung des Geltungsbereiches der  
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den  
Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow**

für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow  
westlich der Dorfstraße im Ortsteil Dewichow

