

**Bekanntmachung der Gemeinde Mellenthin  
zum Beschluss Nr. GVM-0055/15 vom 24.08.2015  
über die**

**Aufstellung 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**

**1.**

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in der Sitzung am 24.08.2015 für die nachfolgende Fläche die Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow beschlossen:

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

Das Planänderungsgebiet 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.

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow ist in beiliegendem Auszug aus dem Meßtischblatt gekennzeichnet.

**2.**

**Begründung der Planaufstellung:**

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 64/2 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 64/2 in den Innenbereich gestellt, um die Bildung einer Bauparzelle zur Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Gemäß der erfolgten Vorabstimmungen wird ein Grundstücksteil in einer Tiefe von 35 m (entsprechend der Innenbereichssatzung) und auf einer Breite von rd. 37 m bis zum 1. Katasterpunkt einbezogen.

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 des Bauantrages ist daher eine 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufzustellen.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgt. Durch die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung ist eine hinreichende Vorprägung gegeben.

Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.

Es wird Wohnraum für junge Leute von der Insel Usedom geschaffen. Die Planung ist auf ein konkretes Vorhaben abgestellt und soll zeitnah umgesetzt werden.

Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke stehen alternativ nicht zur Verfügung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt und die Gemeinde keinen Einfluss auf eine Bebauung/Veräußerung ausüben kann.

Die Grundstücke sind weitestgehend im Eigentum von Erbengemeinschaften, die in anderen Bundesländern ansässig sind. Durch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Bebauung nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke realisierbar.

**3.**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam.

Im Flächennutzungsplan ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5(2)9 a BauGB ausgewiesen.

Daher wird im Parallelverfahren eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in dem die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1. BauNVO aufgenommen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 1 WE wird in der gemeindlichen Bilanzierung fortgeschrieben.

**4.**

Das Planergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung der ausgewiesenen Baufläche aus dem Schutzgebiet wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planergänzungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird daher eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes untersucht und bewertet.


**5.**

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planergänzung entstehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Hierzu haben die Grundstückseigentümer bereits mit einem Planungsbüro einen Architektenvertrag abgeschlossen.

**6.**

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

  
Zeplin  
Bauamtsleiterin



Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 14.09.2015



# Übersichtsplan

**Auszug aus dem Meßtischblatt mit Darstellung des Geltungsbereiches 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**

