

**Bekanntmachung der Gemeinde Zempin
über den Beschluss Nr. GVZe-0274/20 vom 08.12.2020
zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin**

1. Geltungsbereich

Für das im beigefügten Übersichtsplan (Auszug Flächennutzungsplan rot schraffiert) gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zempin
Flur	1
Flurstücke	47/3, 47/4, 47/6, 47/7, 48/1(teilw.), 48/2, 48/3, 48/4, 51 (teilw.), 52/2, 52/4, 52/5 (teilw.), 52/6, 52/7, 54 (teilw.), 55/1(teilw.), 55/3, 55/5, 55/6, 58/1, 58/2 (teilw.), 59 (teilw.), 60, 61/1, 62/3, (teilw.), 62/5 (teilw.), 62/7 (teilw.), 62/9 (teilw.), 62/10 (teilw.), 62/11, 63/2 teilw.), 64 (teilw.), 65/1, 65/2, 65/3, 66, 67/1 (teilw.), 67/2 (teilw.), 70/1, 70/8 (teilw.), 70/9, 71/1, 71/3, 71/5 (teilw.), 73/1, 74/1 (teilw.), 74/2, 75/1, 76, 77/1 (teilw.), 77/2, 79/9, 79/12, 79/13, 79/16, 79/17, 80 und 81

hat die Gemeindevertretung Zempin in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B 111 und östlich der Fischerstraße, zwischen Rieckstraße und Feldstraße. Es wird im Norden durch die Bebauung an der Feldstraße, im Süden durch die Wohnbebauung an der Rieckstraße im Westen durch Wohnbebauung an der Fischerstraße sowie im Osten durch private Grünflächen begrenzt.

Die Grundstücksflächen sind, bis auf die Bebauung an der Feldstraße und einzelne Nebengebäude, unbebaut und werden als private Grünflächen bzw. als Hofflächen genutzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Bisherige Nutzungsart der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. und 2. Änderung

- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 a) BauGB mit Bestandsdarstellung der Bebauung

Geplante Nutzungsart in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO

Ein Vorhabenträger hat vor längerer Zeit an die Gemeinde Zempin den Antrag zur Überplanung einiger Flächen im Planänderungsgebiet mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes gestellt.

Die Gemeinde Zempin hat diesen Antrag beraten und ihn nun zum Anlass genommen, auf der Grundlage der aktuellen gemeindlichen Entwicklung die städtebauliche Ausrichtung des gesamten Bereiches zwischen Feldstraße und Rieckstraße einer erneuten Betrachtung zu unterziehen. Dabei ist sie zu dem Schluss gekommen, dass nicht nur der zuvor betrachtete kleine Bereich des Vorhabenträgers städtebaulich entwickelt werden, sondern dass städtebaulich eine großzügigere Abrundung und Neuordnung erfolgen sollte.

Für diverse Grundstücke an der Feldstraße, außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung wurden in den letzten Jahren Bauanträge für Wohnbebauung gestellt und gemäß § 35 BauGB genehmigt und umgesetzt.

Der Bau Druck für eine rückwärtige Bebauung zwischen Feldstraße und Rieckstraße hält weiter an.

Seit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin i. d. F. der 1. Änderung im Jahre 2003 wurden im Gemeindegebiet auf Grundlage der Innenbereichssatzung und der Bebauungspläne Nr. 1 „Hansestraße“ die eröffneten Ansiedlungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnungsbau weitestgehend ausgeschöpft. Auf der Grundlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zempin aus dem Jahre 2016 wurde das Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Wohngebiet östlich der Hansestraße“ entwickelt, das inzwischen erschlossen und weitestgehend realisiert ist.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um einen innerörtlichen Standort, der von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben ist und für deren Wohnbauentwicklung konkrete nachfragen vorliegen.

Die Erschließung ist verkehrs- und medienseitig über die Feldstraße bzw. die Rieckstraße gesichert.

Die Entwicklung als Wohngebiet mit individuellem Wohnungsbau gewährleistet eine Integration in das gewachsene Ortsgefüge und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung des Umfeldes.

3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

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.

Die Planänderung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.


Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

4. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

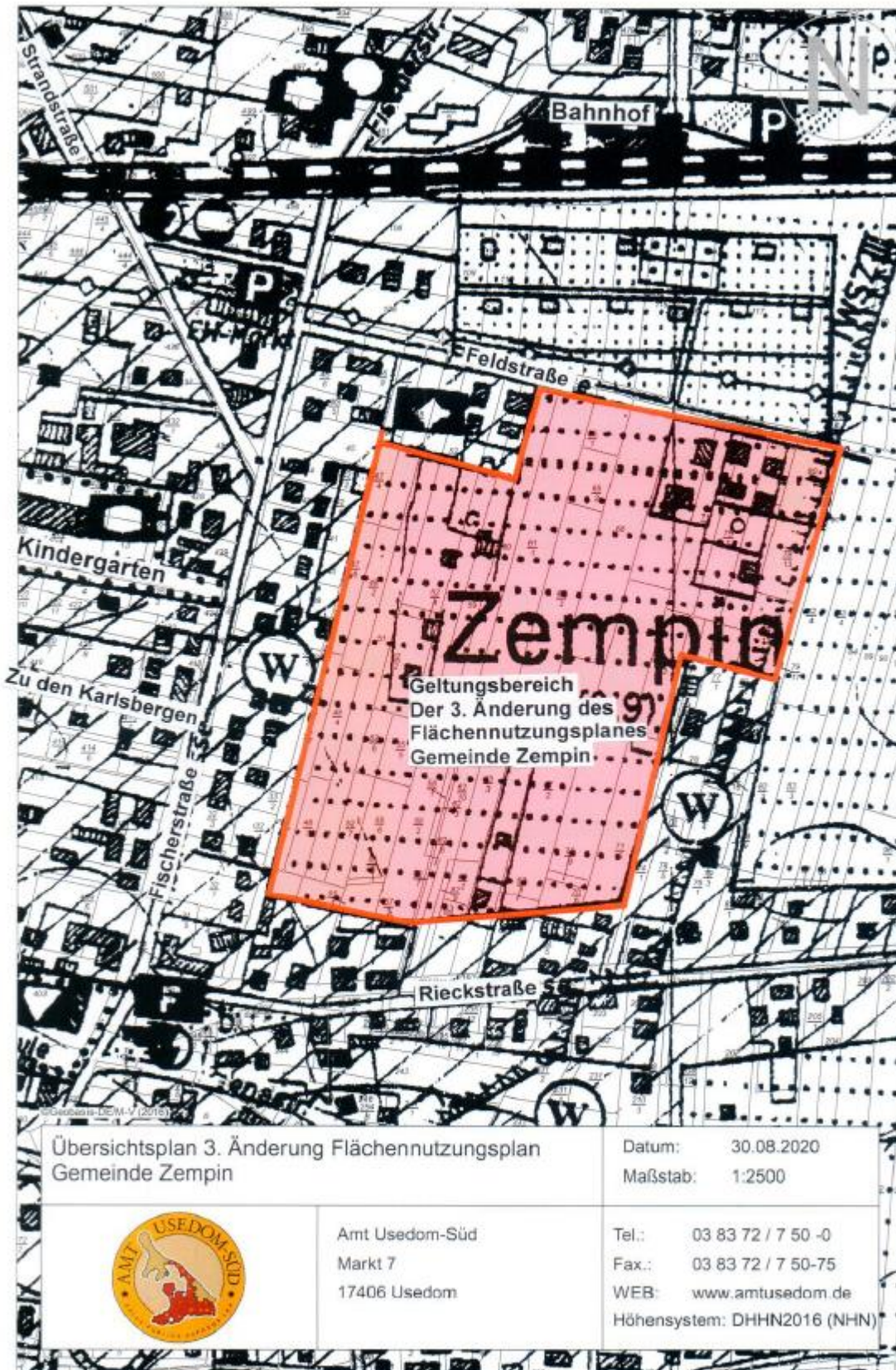
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

5. Bekanntmachung

Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)


Schön
Bürgermeister





Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage
<http://www.amtusedom-sued.de> am 23.02.2021

