

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0005/24

öffentlich

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde über den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang Bebauten Ortsteil Morgenitz in der Fassung 04-2024

| | |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore | <i>Datum</i> 25.06.2024 |
|---|----------------------------|

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Bauausschuss Usedom (Entscheidung) | 29.07.2024 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Usedom beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4(2) BauGB der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang Bebauten Ortsteil Morgenitz zu zustimmen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin hat am 13.05.2024 in öffentlicher Sitzung die den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang Bebauten Ortsteil Morgenitz in der Fassung 04-2024 gefasst.

Detaillierte Aussagen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sind aus den beigefügten Beteiligungsunterlagen zu entnehmen.

Die Gemeinde wird um ihre Stellungnahme gebeten

Anlage/n

| | |
|---|---|
| 1 | 2023-171_KES_Morgenitz_Mai2024 (öffentlich) |
| 2 | KES_Morgenitz_PZ_E_Mai24 (öffentlich) |

| Beratungsergebnis | Gesetzl. Zahl d. Mitglieder | Anwesend | Einstimmig | JA | NEIN | Enthaltung | Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot) |
|---------------------|-----------------------------|----------|------------|----|------|------------|------------------------------------|
| Gremium | | | | | | | |
| Bauausschuss Usedom | | | | | | | |

- Entwurf -

**Begründung zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit
Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
Morgenitz der Gemeinde Mellenthin**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Entwurf -

Begründung zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

2.3 Angaben zum Planverfahren

2.4 Flächenanalyse Morgenitz

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

4.2 Grünordnerische Festlegungen

5 Angaben zur technischen Erschließung

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.2 Belange des Naturschutzes

6.3 Flächenversiegelungen

Anlage 1 Analyse Innenentwicklungspotentiale

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

1 Rechtsgrundlagen

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist 2008 in Kraft getreten.

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist am 24.03.2021 in Kraft getreten.

Mit der Erstellung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 eröffnen sich Bebauungsmöglichkeiten hauptsächlich für Wohnbebauung.

Der Ortsteil Morgenitz beabsichtigt die Ergänzung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz, da sich die zu ergänzenden Flächen durch ihre geplante bauliche Nutzung an die vorhandene angrenzende Bebauung anfügen.

Weiterhin sollen die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, dass auf diesen zu ergänzenden Flächen die Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Nebenanlagen zulässig ist.

Das geplante Einfamilienhaus widerspricht derzeit den getroffenen Festlegungen der Klarstellungssatzung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung einer 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin vorzunehmen.

Der Ortsteil Morgenitz verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin für die Ortsteile Morgenitz und Dewichow aus dem Jahr 2004, wirksam seit dem 16.07.2014. Der Ergänzungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des betreffenden Ergänzungsbereichs wird das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes zurzeit nicht gesehen. Im Zusammenhang mit der nächsten Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes werden die mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen mitbeachtet.

Die vorgesehene Satzungsänderung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich lediglich um eine an die vorhandene Bebauung anknüpfende Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin handelt.

Durch die Gemeinde Mellenthin wurde am 30.11.2020 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin gefasst.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mehrmals verändert und angepasst.

Mit Beschluss der Gemeinde Mellenthin vom 29.11.2021 wurde festgelegt, dass lediglich ein Wohnhaus im Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung zulässig ist und eine Größe von 2.500 m² nicht überschritten werden darf.

Die Umsetzung der ursprünglichen Planung von circa 3 bis 4 Einfamilienhäusern kann somit nicht weiter verfolgt werden.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung ist somit lediglich für die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung beträgt insgesamt ca. 0,4 ha. Diese Größe setzt sich aus zusammen aus der Suckower Straße mit ca. 1.500 m² und der Ergänzungsfläche mit ca. 2.500 m². Die Suckower Straße ist Bestandteil des Geltungsbereiches, um eine Erschließung des Ergänzungsbereiches sichern zu können.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Morgenitz,
- Schaffung von Baurecht für das geplante Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin erforderlich.

Mit der Aufstellung einer 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Morgenitz gesichert.

Die Satzungsänderung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Änderung der Klarstellungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.4 Flächenanalyse Morgenitz

Der Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin galt als ein Bauern- und Kirchdorf in der Form eines Straßendorfes, welche noch heute zu erkennen ist.

In der Ortslage Morgenitz entstanden, wie auf der gesamten Insel, touristische Infrastrukturen. Dazu zählen ein Reiterhof und einige Ferienunterkünfte.

Derzeit wohnen in Morgenitz etwa 150 Einwohner und Einwohnerinnen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an und es fehlen zunehmend junge Familien.

Ein Grund dafür ist, dass keine bzw. nur wenige geeignete Flächen für eine Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Morgenitz zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Mellenthin verfügt über keine potenziellen Bauflächen innerhalb der Ortslage Morgenitz. Es verbleiben lediglich private Grundstücke. Die Besitzer und Besitzerinnen dieser privaten Flächen wollen ihre Grundstücke zudem nicht veräußern. Daher gibt es innerhalb der Ortslage Morgenitz wenige bis keine verfügbaren Flächen für eine Bebauung.

Die Gemeinde Mellenthin möchte dennoch für einheimischen Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit schaffen, Baugrundstücke erwerben zu können und somit in ihrer Heimat ansässig zu bleiben und die Einwohnerzahlen der Gemeinde Mellenthin zu stabilisieren. Aus diesem Grund ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung für die Ortslage Morgenitz der Gemeinde Mellenthin zu sichern.

Bei Betrachtung der bestehenden Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird ersichtlich, dass nur wenige Flächen für Wohnbebauungen zur Verfügung stehen. Zudem liegen diese Flächen in privatem Besitz und sind somit für Bauwillige derzeit nicht verfügbar. Die möglichen Innenentwicklungspotenziale der Ortslage Morgenitz der Gemeinde Mellenthin können anhand der beigefügten Analyse (Anlage 1) nachvollzogen werden. Es ist deutlich erkennbar, dass die Entwicklungspotenziale des Innenbereichs ausgeschöpft sind und somit keinen Raum für neue Wohnbebauungen bieten. Da die Gemeinde Mellenthin selbst über keine Liegenschaften geschweige denn über freie Flächen in der Ortslage Morgenitz verfügt, können keine neuen Flächen für Dauerwohnen ausgewiesen oder geschaffen werden, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bedienen zu können. Die wenigen unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage Morgenitz sind in privatem Besitz und können derzeit nicht durch die Gemeinde Mellenthin erworben werden, da diese nicht zum Verkauf stehen.

Ziel der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin, um die Rechtsgrundlagen für die Errichtung einer geplanten Wohneinheit zu schaffen. Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses und dazugehöriger Nebenanlagen geplant. Die Vorhabenträgerin stammt selbst aus der Gemeinde Mellenthin und möchte gerne in dem Ortsteil Morgenitz ansässig bleiben. Das Flurstück 20/1, Flur 2 der Gemarkung Morgenitz, welches in die Klarstellungssatzung miteinbezogen werden soll, befindet sich bereits im Besitz der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin besitzt keine weiteren Flächen in dem Gemeindegebiet Mellenthin. Aufgrund dessen, dass zurzeit keine Flächen innerhalb des Ortsteils Morgenitz für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, da diese nicht zum Verkauf angeboten werden, ist eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen erforderlich.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortsstruktur an. Es wird nur eine geringfügige Erweiterung der Klarstellungssatzung vorgenommen. Folglich wird keine unerwünschte Zersiedlung der Ortslage hervorgerufen. Eine abgeschlossene Siedlungsstruktur mit eindeutiger Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt auch weiterhin bestehen.

Die Vorhabenträgerin möchte gerne die Errichtung eines Einfamilienhauses vornehmen für private Wohnzwecke. Die Bebauung des Flurstücks 20/1 wird an der Suckower Straße erfolgen und sich somit an die bereits vorhandenen Bebauungen der Suckower Straße anfügen. Des Weiteren möchte die Vorhabenträgerin neben dem Bau eines Einfamilienhauses auch neue Bepflanzungen vornehmen und damit zur Lebensraumerhaltung und gleichzeitig auch zur –gewinnung für Tiere beitragen. Das verbleibende Grundstück soll als naturnahe parkähnliche Fläche angelegt werden. Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit soll erfolgen und somit zu Erholungszwecken und zum Beisammensein einladen.

Ursprünglich war es geplant, 3 bis 4 Wohneinheiten auf dem Flurstück 20/1 zu errichten. Die Gemeinde Mellenthin hat jedoch mit Beschluss vom 29.11.2021 festgelegt, dass lediglich ein Wohnhaus zulässig innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung zulässig ist und eine Größe von 2.500 m² nicht überschritten werden darf. Demzufolge wird lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgenommen.

Die Lage des geplanten Wohnhauses wird, wie oben bereits aufgeführt, durch die Suckower Straße erschlossen, welche in der Ortslage Suckow an die Dorfstraße und anschließend daran an die B 110 anschließt. Somit sind überregionale Verknüpfungen vorhanden. Eine höhere Verkehrsbelastung ist durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz nicht zu erwarten.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz zu ergänzende Fläche grenzt im Norden an vorhandene Bebauungen an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen die Suckower Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird an die vorhandene Bebauung angeschlossen. Es entsteht keine Splittersiedlung und die Siedlungsstruktur des Ortsteils Morgenitz wird abgerundet.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin nur wenig Flächenpotenzial bietet. Daher ist die Gemeinde dazu gezwungen, auf die Flächen im Außenbereich zurückzugreifen. Die Gemeinde selbst hat keine Entwicklungsflächen in ihrem Eigentum, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Dennoch sollen die Einwohnerzahlen stabilisiert werden und einheimischen Bürgerinnen und Bürgern die Möglich-

keit geboten werden, in der Gemeinde Mellenthin ansässig zu bleiben. Die Ergänzungsfläche der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin bietet sich aufgrund ihrer Lage und Gegebenheiten besonders für eine Wohnbebauung an, da diese direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie an die Suckower Straße anschließt. Des Weiteren befindet sich das Flurstück bereits im Besitz der Vorhabenträgerin. Es stehen ihr keine weiteren Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich, Größe und zu erwartende Wohnraumkapazitäten

Morgenitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Mellenthin im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Gemeinde Mellenthin und der Ortsteil Morgenitz werden vom Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom verwaltet.

Der Ort Morgnitz liegt 7,4 Kilometer südwestlich der Stadt Usedom. Die Hansestadt Anklam befindet sich südwestlich in einer Entfernung von 30 Kilometern.

Das Plangebiet der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin befindet sich in der Gemarkung Morgenitz, Flur 2.

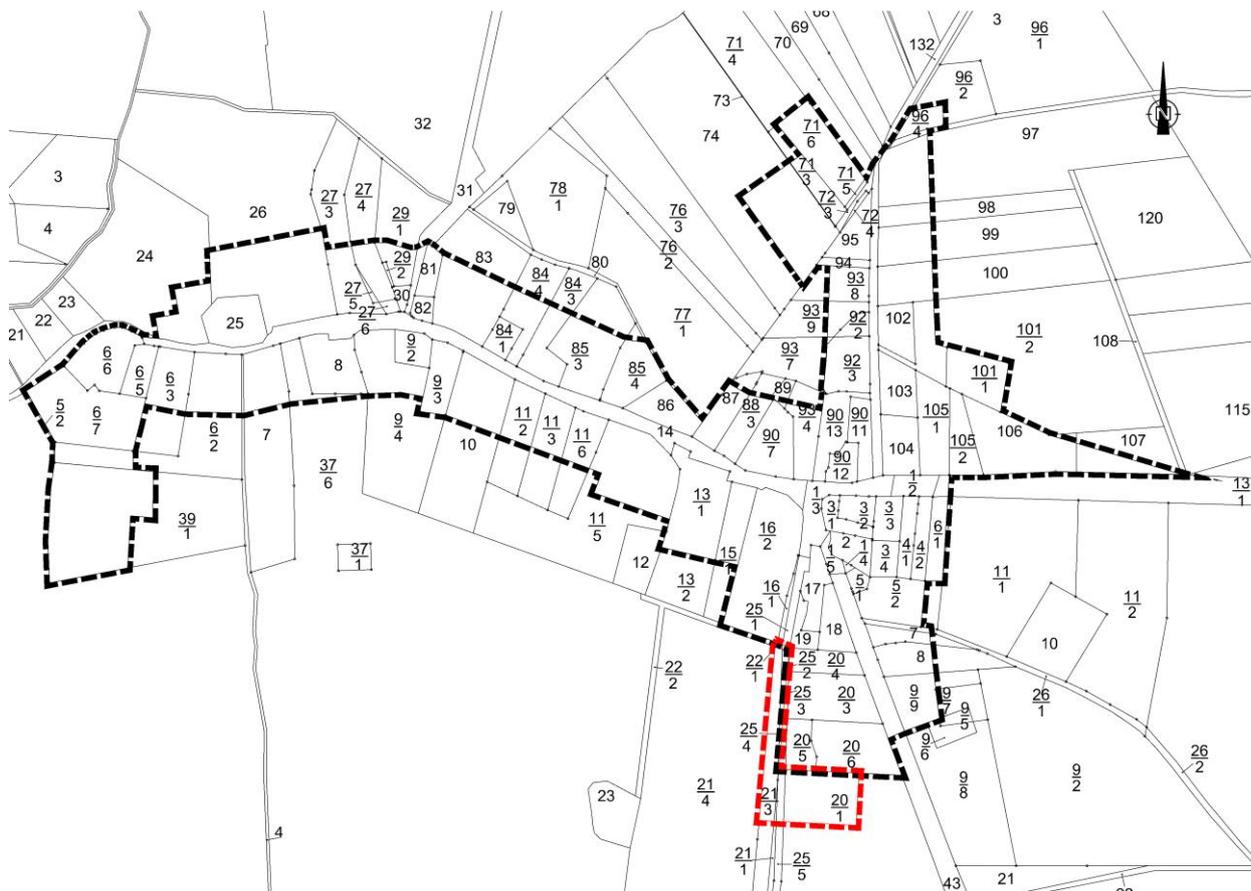
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin umfasst die Flurstücke 20/1 (tw.), 21/3 (tw.), 25/5 (tw.), 21/1 (tw.), 22/1 und 25/1 (tw.).

Das Gebiet der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin beträgt ca. 3.970 m². Diese Größe setzt sich zusammen aus der Suckower Straße mit ca. 1.500 m² und der Ergänzungsfläche mit ca. 2.500 m². Die Suckower Straße ist Bestandteil des Geltungsbereiches, um eine Erschließung des Ergänzungsbereiches sichern zu können.

Im Rahmen der Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Demzufolge können auf dem einem Teilbereich des Flurstücks 20/1, Flur 2 der Gemarkung Morgenitz ein einzelnes Wohnhaus errichtet werden.

Die Erarbeitung der Unterlagen der Satzungsänderung der Klarstellungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Morgenitz vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Der gesamte Ortsteil Morgenitz wird als Wohnbaufläche bezeichnet. Eine Klarstellung des Innenbereiches wurde 2008 mit der Klarstellungssatzung vorgenommen. Im Zuge dessen wurden Grundstücke für Ergänzungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen.

Die Ortslage Morgenitz ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Ein Großteil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz sollen die Flurstücke 20/1 (tw.), 21/1 (tw.), 21/3 (tw.), 25/1 und 25/5 (tw.) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergänzt werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Mellenthin hat sich für eine Ergänzung des Innenbereiches in südliche Richtung entschieden. Die Ergänzung der Außenbereichsflächen ist im südlichen Bereich des Ortsteils Morgenitz vorgesehen.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen, unbebauten Grundstücke sowie der Ergänzungsbereich dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.

Die ausgewiesenen Flächen sollen so bebaut werden, dass der ländliche Charakter des Ortsteils bewahrt wird. Die Neubebauung soll das Dorfbild abrunden.

Somit hat sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung anzupassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung wurde ein Bau-
feld ausgewiesen, welches für die Errichtung des Hauptgebäudes als Wohngebäude dient.

Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche:

Auf der Ergänzungsfläche der 2. Ergänzung ist nur ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften:

Auf den Ergänzungsflächen ist für das geplante Wohngebäude ausschließlich ein Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 38° bis 52 ° zulässig.

Im Ergänzungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung zulässig.

Voraussetzung für die Bebauung des Ergänzungsbereiches der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist.

Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Mellenthin und des Ortsteils Morgenitz nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche (Acker). Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Der betroffene Biotoptyp hat einen Biotopwert von 1 (Acker - Wertstufe 0) gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE 2018). Es ist ein Faktor von 0,5 für die Versiegelung anzusetzen. Da das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ liegt, wäre ein Lagefaktor von 1,25 zu ermitteln. Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m. Daher ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren und ein Lagefaktor von 1,00 anzusetzen.

Daher ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

| | | | |
|----------|--------------------|------------------|---|
| entweder | 150 m ² | Strauchpflanzung | (2 x verpflanzte Qualität) |
| oder | 6 Stück | Baum | (2 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18/ Obstbäume 10 - 12) |

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Im Dorfgebiet ist der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

• Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich
-

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich

geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

| Stammumfang des zu fällenden Baumes | Anzahl der Ersatzbäume |
|-------------------------------------|------------------------|
| 50 cm – 150 cm | 1 Stück |
| >150 cm -250 cm | 2 Stück |
| >250 cm | 3 Stück |

• **Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn-oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ **Verkehrerschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist über die K35 und K36 erreichbar.

Folglich ist eine Erschließung der geplanten Wohngebäude gesichert.

■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplanten Wohnbebauungen ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

Der Versorgungsträger wird um entsprechende Angaben gebeten.

■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ **Belange Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 und 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

■ Belange Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt.

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z. B. am Ende von Sackgassen bieten.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

■ Belange der Denkmalpflege

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

■ **Belange des Straßenverkehrswesens**

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von

Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn einzuholen.

■ **Belange des bautechnischen Brandschutzes**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach § 4 LBauO M-V aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von § 3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach § 2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

■ **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Ver-

messungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

■ Hinweise zu Kampfmitteln

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

■ Belange der Wasserwirtschaft

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tief liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

■ **Belange der Grundwasserabdeckung**

Im Ergänzungsgebiet sind Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht hinsichtlich der geringen Grundwasserabdeckung zu beachten.

■ **Belange der Forstbehörde**

Die Einhaltung des in § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern festgelegten 30 m-Waldabstandes ist zu gewährleisten.

■ **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, wird gebeten, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.

6.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen laut § 19 NatSchAG M-V geschützt.

6.3 Belange des Hochwasserschutzes

Teilflächen des Gemeindegebietes Mellenthin sind hochwassergefährdet.

Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Scheitelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich des säkularen Meeresspiegelanstieges ergibt, von 1,75 m über NH gerechnet werden.

Jegliche Neubebauung ist entweder auf einem Höhenniveau oberhalb des BHW zu errichten oder durch den Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbstständig durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

6.4 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

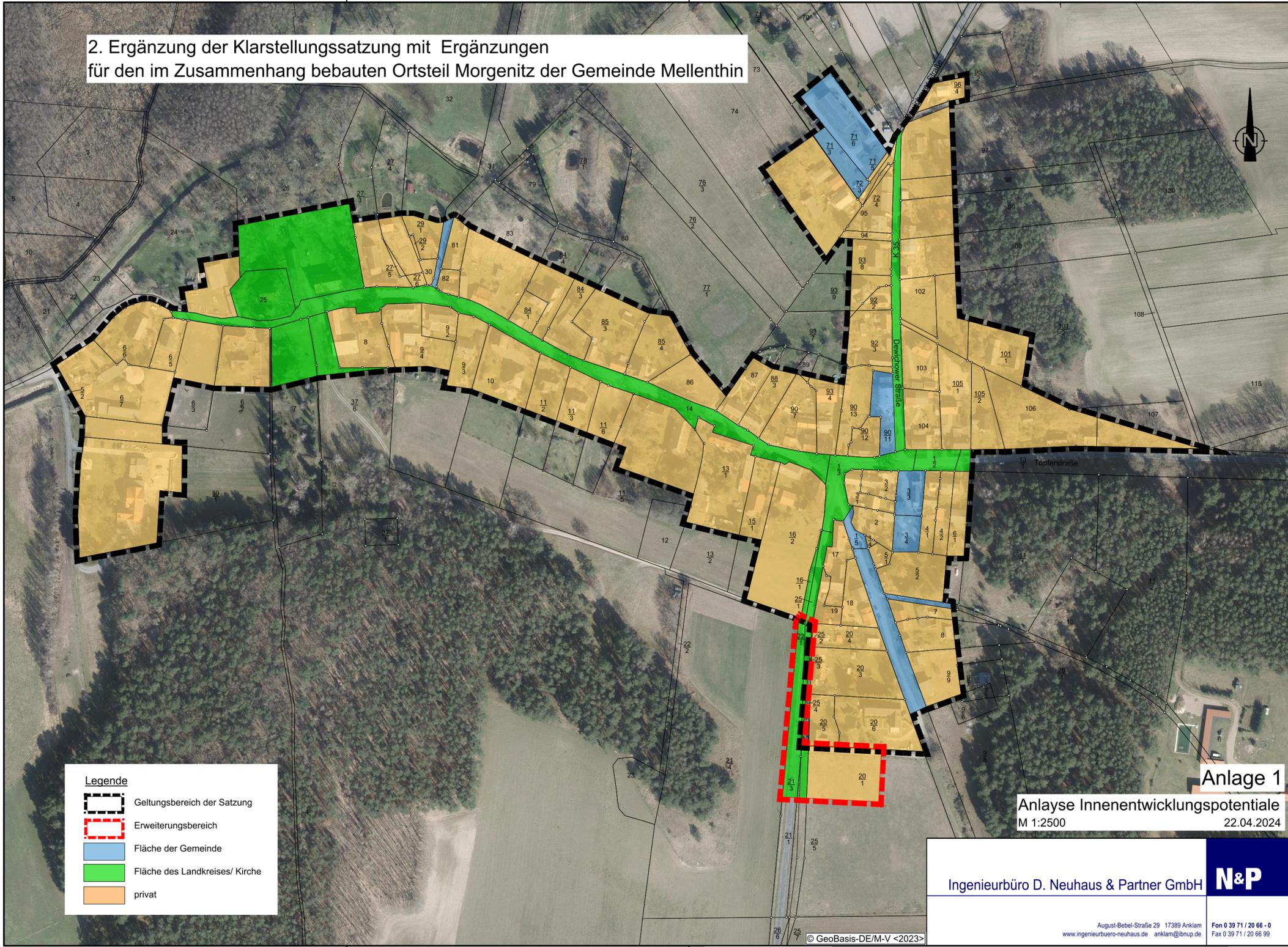
Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder kopiert noch veröffentlicht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for reproduction or communicated to third parties without our written consent.



Legende

- Geltungsbereich der Satzung
- Erweiterungsbereich
- Fläche der Gemeinde
- Fläche des Landkreises/ Kirche
- privat

Anlage 1

Analyse Innenentwicklungspotentiale
 M 1:2500
 22.04.2024

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@bnp.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
 Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2023

© GeoBasis-DE/M-V <2023>

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ERGÄNZUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ERGÄNZUNGEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL MORGENTZ DER GEMEINDE MELLENTHIN

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und § 8 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 461), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin am die nachfolgende 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) als Änderungsbereich im Maßstab 1 : 3000 dargestellt ist.
- (2) Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Hinweis: Festsetzungen gemäß der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin werden durch Eintrahen kenntlich gemacht.

- **Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsfächern**
Auf der Ergänzungsfäche der 2. Ergänzung ist nur ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

- **Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**
Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb des Baulandes errichtet werden.

- **Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:**

In Abhängigkeit von der Flächenverriegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

entweder 150 m² Strauchpflanzung oder 6 Stück Baum (2 x verpflanzte Qualität) (2 x verpflanzte Stammumfang 10 – 15 cm Oberhöhe 10 – 12) aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Der erhaltene Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen, in sinniger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten.

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen laut § 19 NatSchAG M-V gemäß § 19 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sind zu erhalten sowie zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern und über die Beteiligung in Kenntnis gesetzt werden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

- **Gehölzschutz**
Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.
Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronenraumbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenverfüllungen und Verlichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronenraumbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerecht Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabelosen Verfahren durchzuführen.
Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumstumpfenersatzverfahrens M-V fest.
Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumstumpfenersatzverfahren des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

| Stammumfang des zu fällenden Baumes | Anzahl der Ersatzbäume |
|-------------------------------------|------------------------|
| 50 cm – 150 cm | 1 Stück |
| >150 cm – 250 cm | 1 Stück |
| >250 cm | 3 Stück |

- **Artenschutz**
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- **Baurechtliche Gestaltungsaufrufe**
Auf der Ergänzungsfäche der 2. Ergänzung ist für das Wohngebiet ausschließlich ein Seiten-, Wein- und Krippenwindmahl mit einer Neigung der Hauptflächen von 38° bis 62° zulässig.

- **Balänge des Hochwasserschutzes**
Teilflächen des Gemeindegebietes Mellenthin sind hochwassergefährdet.
Es muss gemäß dem „Generation Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ mit einem Bewässerungswasser (BHW), welches sich aus dem Schmelzwasser des größten Hochwasserereignisses zusätzlich des säkularen Meeresspiegelanstieges ergibt, von 1,75 m über NN gerechnet werden.
Jedliche Neubaubau ist entweder auf einem Höheniveau oberhalb des BHW zu errichten oder durch den Bauwägen an dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbstständig durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

§ 3 Inkrafttreten

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mellenthin vom 30.11.2020 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Usedomer Amtsblatt“ am 20.01.2021 erfolgt.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

2. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung bestimmt.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

3. Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin, der gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet auf der Internetseite des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse https://www.amtsuedom.de/portal_014849 sowie des zentralen Landesportals unter der Adresse <https://www.laebauportal.de/aufgaben> veröffentlicht.
- Zusätzlich liegt der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen während der folgenden Dienststunden
- | | |
|------------|---|
| Montag | von 09:00 – 12:00 Uhr |
| Dienstag | von 09:00 – 12:00 Uhr |
| Donnerstag | von 09:00 – 12:00 Uhr und 14:30 Uhr – 18:00 Uhr |
| Freitag | von 09:00 – 12:00 Uhr |
- im Amt Usedom-Süd, Markt 7, 17405 Usedom zu jedermanns Einsicht aus.

Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist elektronisch per E-Mail an info@amtsuedom.de, bei Bedarf auch auf anderem Weg (zum Beispiel schriftlich vor Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse) abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Usedomer Amtsblatt des Amtes Usedom-Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Beteiligung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

5. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Hansesstadt Anklam, Kataster- und Vermessungsamt Siegel

7. Der Entwurf über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin wurde am von der Gemeindevertretung Mellenthin beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin vom gebilligt.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

8. Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin wird hiernit aufgestellt.
- Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

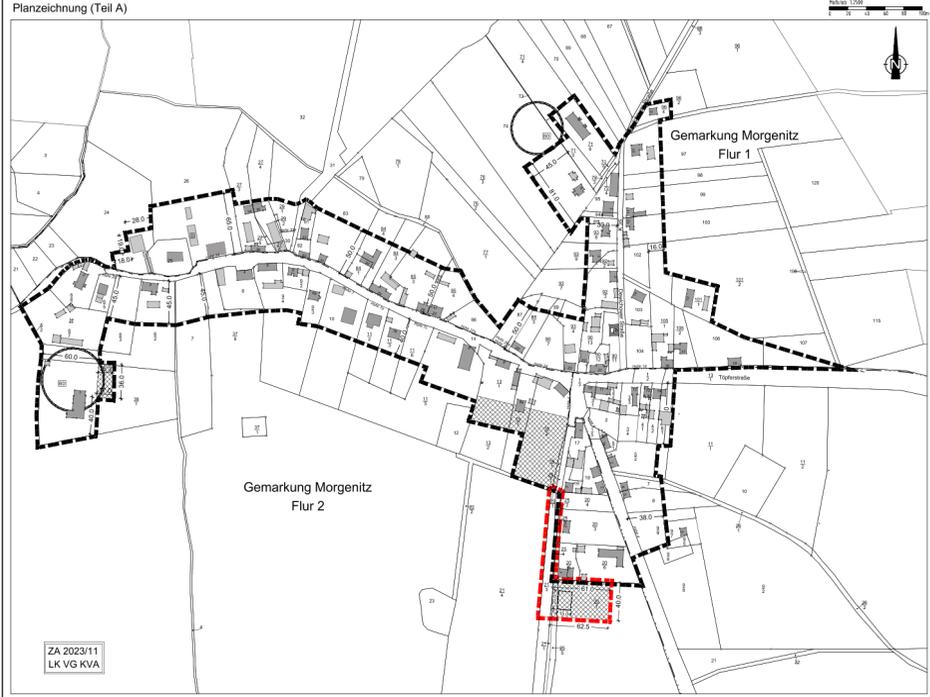
9. Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin ist im „Usedomer Amtsblatt“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Usedom-Süd unter der Adresse www.amtsuedom-sued.de eingestellt.
- Die Satzung, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am im „Usedomer Amtsblatt“ bekannt gegeben.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtschönheit § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erbschaftsgegenständen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), § 8 Kraft gesetztes, gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin tritt mit Ablauf des in Kraft.

Mellenthin, Die Bürgermeisterin Siegel

- Entwurf -
2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin



Planzeichenerklärung
Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung (dashed line)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzung (dashed line)
- Ergänzungsfächen (hatched area)
- Baugrenze (dashed line)
- Flurstücknummer (number)
- Flurstücksgrenzen (solid line)
- Flurgrenze (solid line)
- vorhandenes Wohngebäude (grey rectangle)
- vorhandenes Nebengebäude (light grey rectangle)
- Bodenmerkmal (circle with number)
- Baudenkmal (square with number)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZVO) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 199 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVBl. M-V S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPLG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 548)

Gemeinde Mellenthin
- Entwurf -
2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenetz der Gemeinde Mellenthin



Planverfasser: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH N&P
Projekt-Nr.: 2023-171 Maßstab: 1 : 2500 Datum: Mai 2024
HfB = 560 / 965 (0.54m²) Altplan 2023