

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Stolpe auf Usedom - Gemeindevertretung Stolpe auf Usedom

Informationsvorlage-Nr:
GVSt-0243/20

Titel:

Beratung und Entscheidung über den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin für für Teilflächen aus den Flurstücken 18/3, 18/5, 18/6, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 7/1, 6/1, 6/2, 31, 38, und 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin im Ortsteil Mellenthin im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 4 (2) BauGB

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
08.07.2020

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stolpe beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 4 (2) BauGB ihr Einvernehmen zum Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin für Teilflächen aus den Flurstücken 18/3, 18/5, 18/6, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 7/1, 6/1, 6/2, 31, 38, und 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin im Ortsteil Mellenthin in der Fassung von 02-2020, zu erteilen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Mellenthin hat die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin für Teilflächen aus den Flurstücken 18/3, 18/5, 18/6, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 7/1, 6/1, 6/2, 31, 38, und 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin beschlossen.

Als Nachbargemeinde wird die Gemeinde Stolpe aufgefordert, gemäß § 4 (2) BauGB ihre Stellungnahme zum vorliegenden Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Belange der Gemeinde Stolpe sind von der Planergänzung nicht betroffen.

Die Erteilung des Einvernehmens wird empfohlen.

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Mellenthin

- Amt Usedom-Süd * 17406 Usedom * Markt 7 -

Gemeinde Stolpe
über Amt Usedom Süd
Markt 07
17406 Usedom

Gemeinden:
Benz * Dargen * Garz
Kamminke * Korswandt * Koserow
Loddin * Mellenthin * Pudagla
Rankwitz * Stolpe a. Usedom * Ückeritz
Zempin * Zirchow * Stadt Usedom
Sitz: Markt 7, 17406 Usedom

-	Bauamt
Auskunft erteilt:	Frau Pfitzmann
Gebäude:	17406 Usedom Markt 7
Zimmer-Nr.:	01.11
Telefon	038372 – 750 16
Fax:	038372 – 750 75
e-mail:	v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :

Ihr Schreiben vom :

Az/Mein Zeichen :

Datum :
7. Juli 2020

Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen aus den Flurstücken 18/3, 18/5, 18/6, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 7/1, 6/1, 6/2, 31, 38, und 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin im Ortsteil Mellenthin, in der Fassung von 05-2020

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin hat in ihrer Sitzung am 16.06.2020 den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin in der Fassung von 05-2020, mit dem Plan und der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden bestimmt.

In der Anlage übergebe ich Ihnen den Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin in der Fassung von 05-2020, mit dem Plan (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, und bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Erhalt der Unterlagen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Pfitzmann

Anlagen: 1 x Entwurf

Anschrift:
Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

e-mail: v.pfitzmann@amtusedom-sued.de

Sprechzeiten der Amtsverwaltung

Montag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	von 09.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 09.00 - 12.00 Uhr und von 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag	von 09.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Vorpommern
Kto.-Nr.: 965
BLZ: 150 505 00
IBAN: DE 5315050500000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102269
BLZ: 120 300 00

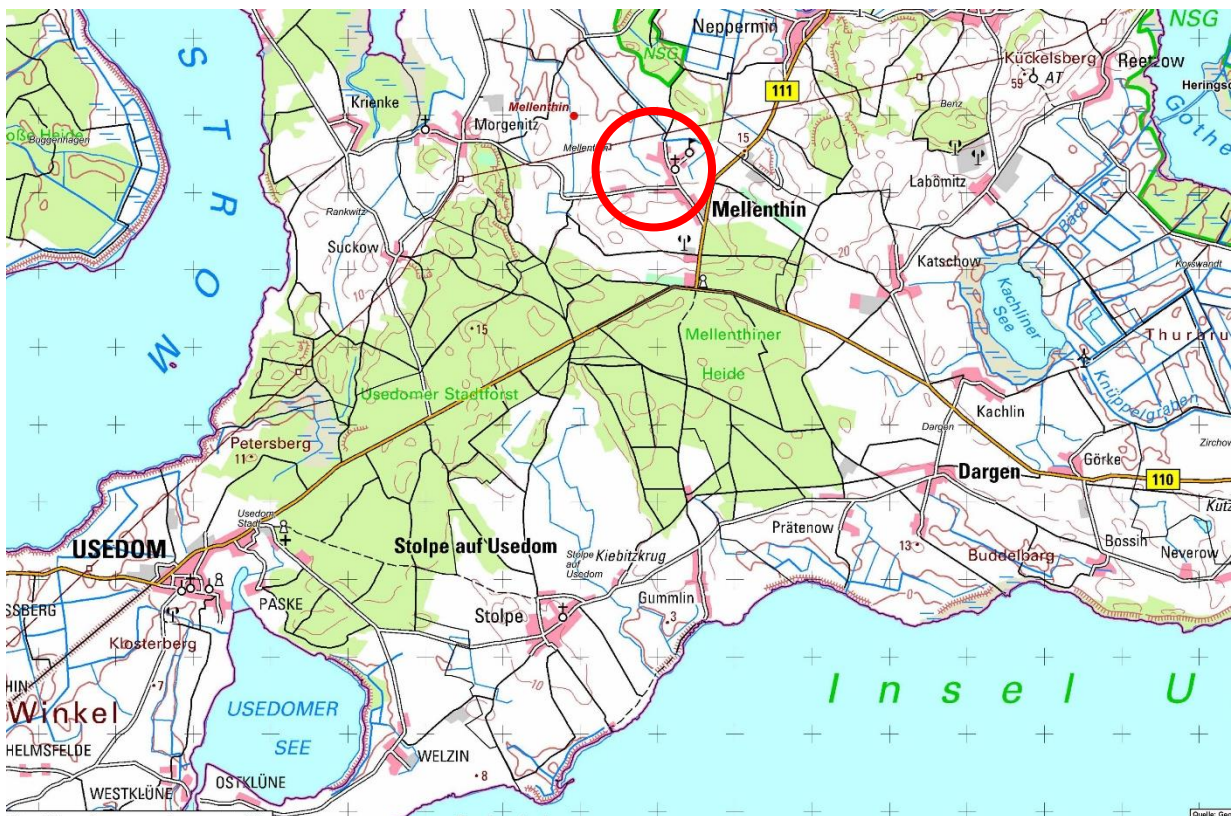
Gemeinde Mellenthin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Amt Usedom Süd

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin

(Es wird die Ursprungssatzung 1998 erneut geändert; zuletzt geändert 2014 durch die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin)



Quelle: GeoPortal, Stand: 07.02.2020

Begründung

Entwurf

Begründung

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin

(Es wird die Ursprungssatzung 1998 erneut geändert; zuletzt geändert 2014 durch die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin)

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Mellenthin

Die Bürgermeisterin
über
Amt Usedom- Süd
Sachgebiet Bauen

Leiterin: Frau Zeplin
Bauleitplanung: Frau Pfitzmann

Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Usedom

Tel.: 038372 750 16
v.pfitzmann@amtusedom.de

Städtebauliche Planung: stadtbau.architekten.nb

Lutz Braun freier Architekt und Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171 52
Fax: 0395 369499 19

braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung: Herr Braun, Herr Rommel, Frau Kiskemper

Datum: 06.05.2020

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung	5
1.2 Verfahren	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Bestandteile der Satzung	7
1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung	7
1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung	8
1.7.1 Textliche Festsetzungen - Vergleich der Planinhalte der 2. Ergänzung mit der 1. Ergänzung der Satzung 2014, sowie mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Mellenthin von 1998 (Ursprungssatzung)	8
1.7.2 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung	8
2. Rahmenbedingungen der Planung	12
2.1 Planungserfordernis	12
2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan	12
2.3 Bestandsbeschreibung	13
2.3.1 Lage der Gemeinde und des Ortsteils	13
2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	13
2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation	13
2.4 Herleitung der Ergänzungsflächen	15
2.5 Verkehrs- und Medienerschließung	16
2.5.1 Äußere Erschließung der Ortslage	16
2.5.2 Innere Erschließung	16
2.5.3 Versorgung	16
2.5.4 Löschwasserversorgung	16
3. Hinweise	18
3.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	18
3.2 Denkmalpflege	18
3.3 Straßenverkehrswesen	18
3.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	19

3.5 Altlasten und Bodenschutz.....	19
3.6 Telekommunikation.....	19
3.7 Stromversorgung.....	19
3.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	20
3.9 Kampfmittel.....	20

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mellenthin hat am 02.12.2019 beschlossen, die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin durch eine 2. Ergänzung zu ändern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die ursprüngliche Bezeichnung der Satzung beibehalten, mit den Begriffen Abrundung und Erweiterung.

In der Begründung zu dem oben genannten Beschluss heißt es:

„Die Planänderungsbereiche befinden sich vor dem Wasserschloss, jeweils rechts und links hinter der Gutsanlage bzw. den gegenüber liegenden Wohngebäuden, im Westen der Ortslage Mellenthin in der Dorfstraße, gegenüber den Hausnummern 4-6 sowie unmittelbar neben der Hausnummer 6.

Die Errichtung von baulichen Nebenanlagen im Außenbereich hat bei einigen Grundstücken in örtlich zentraler Lage zu ordnungsbehördlichen Verfahren geführt, mit denen sich die Gemeinde Mellenthin, in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald auseinandersetzen musste.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, mit den Ortsteilen Mellenthin, Dewichow und Morgenitz, wurde eine Wohnbauergänzungsfläche westlichen Teil der Ortslage Mellenthin aufgenommen, für die in diesem Zusammenhang Baurecht auf Teilen der Flurstücke 31 und 38, Flur 5, Gemarkung Mellenthin geschaffen werden soll.

Der Eigentümer des Flurstückes 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin beabsichtigt, seinen Wohnsitz dorthin zu verlagern. Auf dem Grundstück befindet sich an der Straße bereits ein Gebäude, in dem er sein Gewerbe angesiedelt hat. Das geplante Wohnhaus soll hinter den Gewerbebetrieb gelegt werden. Auch hier soll der Satzungsbereich ergänzt werden.

Die beantragten Flächen liegen derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Mellenthin und sind entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 BauGB Abs. 2 zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung der Bauanträge ist daher eine 2. 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 jeweils 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 zum Teil Wohnraum für junge Leute von der Insel Usedom geschaffen.“

Mit der 2. Änderung reagiert die Gemeinde auf die Bestandsentwicklung seit 1998.

Ziel der erneuten Änderung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Mellenthin sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von baulichen Nutzungen in den Ergänzungsbereichen.

Mit der 2. Änderung der Satzung ist eine Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs um mehrere Teilflächen in der Ortslage verbunden.

Die erste Änderung der Satzung erfolgte 2014 für Teilflächen nordöstlich der Straße Chausseeberg, Gemarkung Mellenthin, Flur 7, Flurstücke 2/14, 3/1 und 3/2. Der Geltungsbereich wurde geringfügig vergrößert. Es wurden für die Teilflächen Festsetzungen beschlossen. Diese Teilflächen stehen nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit der 2. Ergänzung.

1.2 Verfahren

Die Erstellung der 2. Änderung der Satzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Gemeinde wird für das Verfahren der 2. Ergänzung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der 2. Änderung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 2. Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt in den Änderungsbereichen (Ergänzungen) die derzeit rechtskräftige Satzung von 1998, zuletzt geändert 2014.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

- **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 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung-WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mellenthin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

1.4 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der digitale Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) für Mellenthin vom 10.02.2020, zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SG Geodatenzentrum im Koordinatensystem ETRS89 UTM Zone 33.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 2. Änderung der Satzung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Ergänzung der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin umfasst eine Fläche von ca. 12.000 m² (1,2 ha).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der derzeit rechtskräftigen Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) ebenfalls zeichnerisch dargestellt als nachrichtliche Übernahme und dient dem besseren Verständnis.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung

Die 2. Ergänzung der Satzung setzt in Teilbereichen einen neuen Geltungsbereich fest. Die Ergänzung hat die Gemeinde aus dem gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsentwicklung entwickelt. Das wird nachfolgend erläutert und begründet.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird vergrößert.

Es sollen Flächen einbezogen werden in der Gemarkung Mellenthin, Flur 5, die im Planteil als Ergänzungsflächen bezeichnet werden mit den Flurstücken:

- Ergänzungsfläche 1 im Westen am Wiesenweg:
 - teilweise Flurstück 31, 38, 114/2, 116
- Ergänzungsfläche 2 im Bereich nördlich der Schlossallee
 - teilweise Flurstück 6/1, 6/2, 7/1
- Ergänzungsbereich 3 im Bereich südlich der Schlossallee
 - teilweise Flurstück 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18/3, 18/5 und 18/6

Außerhalb dieser Ergänzungsflächen bleibt der Geltungsbereich der Ursprungssatzung, einschließlich 1. Ergänzung, unverändert.

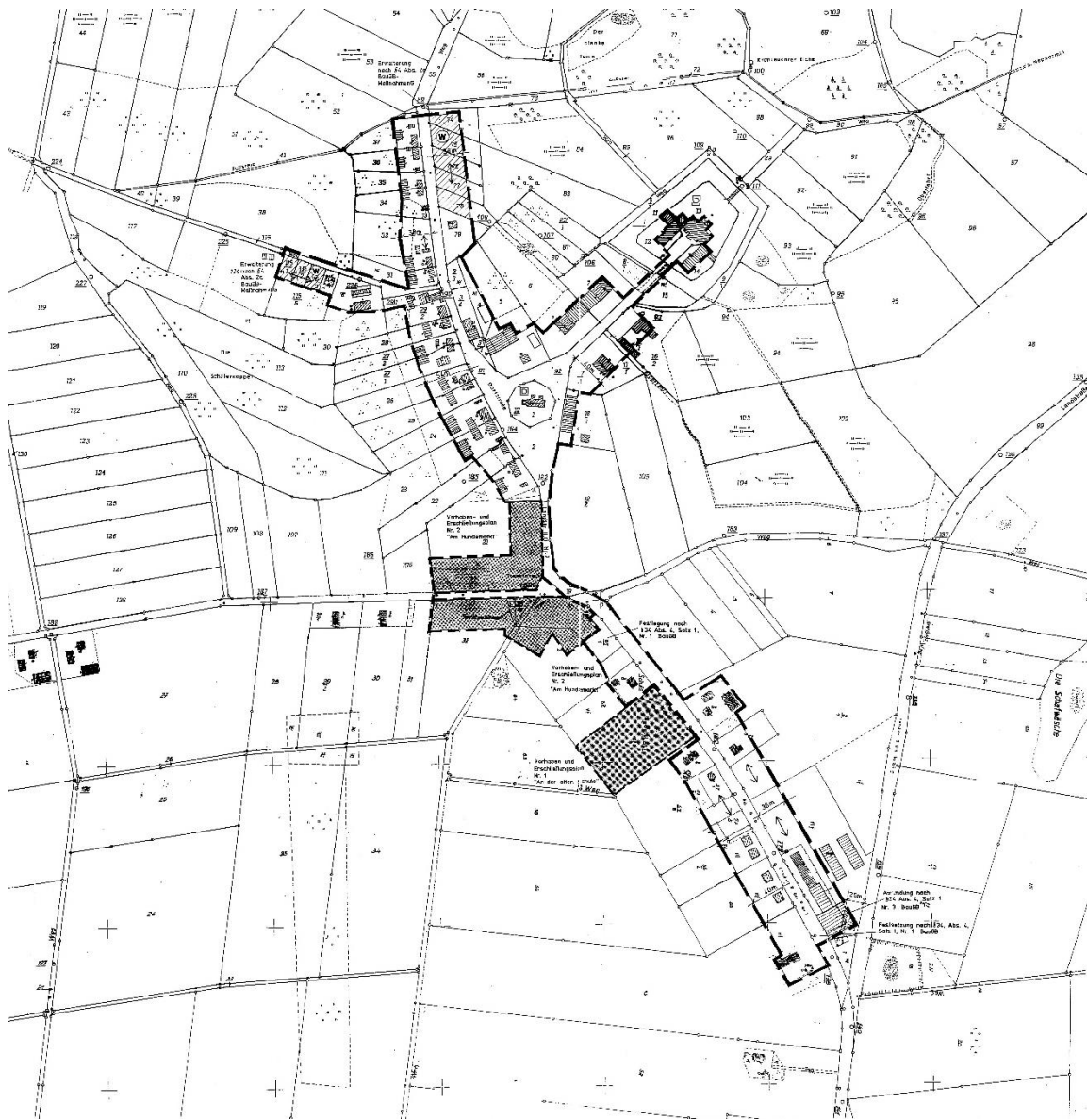
1.7.1 Textliche Festsetzungen - Vergleich der Planinhalte der 2. Ergänzung mit der 1. Ergänzung der Satzung 2014, sowie mit der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Mellenthin von 1998 (Ursprungssatzung)

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung 1998 sind gültig für die 2. Ergänzung. Die Textlichen Festsetzungen wurden nicht geändert. Die in der Ursprungssatzung enthaltenen Festsetzungen gelten weiter und nunmehr auch für die Ergänzungsflächen.

1.7.2 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung

Es wird im Ergänzungsbereich 1 ein Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sollen den Standort für die Errichtung eines Wohnhauses präzisieren.

Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen der Gemeinde Mellenthin, 1998 (Ursprungssatzung):

Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für das Dorf Mellenthin, 1998 (Ursprungssatzung):

Hinweis: Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung betrifft den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht.

Satzung

Der Gemeinde Mellenthin zur Festsetzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mellenthin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer erweiterten Abrundung des Ortsteils Mellenthin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz und in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke aus der Gemarkung Mellenthin, die sich in der Planzeichnung mit dem Maßstab 1: 2.000 innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Für die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz zu überbauenden Grundstücken sind ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienende Vorhaben bzw. Wohngebäude zulässig (Gemarkung Mellenthin, Flurstücke 115/1, 115/2, 115/3, 74, 75, 76, 77, 78)

2.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Gemeindegebiet ist der erhaltenswerte Baubestand mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB unter Erhalt zu setzen (Erhaltungsgebot).

Die Zuwegungen zu den Flurstücken 74-79 sind so anzulegen, dass es zu keiner Schädigung des Straßenbaumbestandes kommen kann. Die Anordnung der geplanten Bauten und Stellplätzen hat so zu erfolgen, dass diese außerhalb der Kronentraufe der Bäume liegen (Baugrube außerhalb des Kronentraufbereichs der Bäume).

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind auf allen betroffenen Grundstücken die DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 entsprechend anzuwenden.

Ausgleichsmaßnahmen

Für Außenbereichsgrundstücke, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden und die, die eine Erweiterung nach § 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 3 BauGB Maßnahmen darstellen, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG). In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m ²	Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)
1	Baum (2x verpflanzte, Stammumfang 12- 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind bei den Flurstücken 74 - 78 entlang des vorhandenen Grabens auszuführen. Die Anpflanzung trägt dadurch zu einer Waldrandgestaltung bei. Es sind dazu Gehölze zu verwenden, die sich nach Art und Weise der vorhandenen Waldstruktur anpassen.

2.3 Baugestaltung - örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

1. Im Geltungsbereich der Satzung außer auf den Flurstücken 6, 7; 16/1, 17/1 sind Walm- und Krüppelwalmdächer unzulässig.
2. Es sind als Dacheindeckung nur Ziegel und im Aussehen vergleichbare Materialien zulässig. Die Farbe ist rot.
3. Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1, 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, so weit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Mellenthin ist es, für die Ortslage nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Das ist mit der Ursprungssatzung erfolgt.

Die Satzungen nach § 34 Abs 4 Satz 1 bis 3 können miteinander verbunden werden. Davon macht die Gemeinde Mellenthin erneut Gebrauch.

Es sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

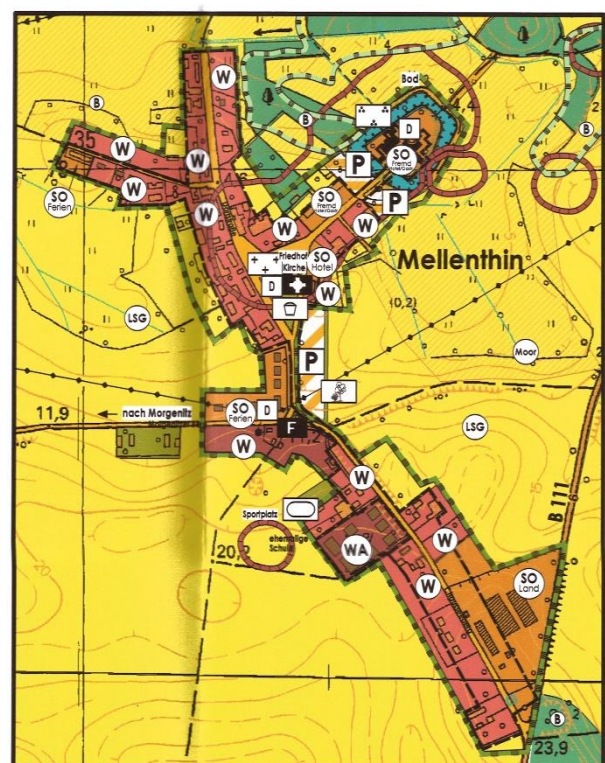
Die Gemeinde Mellenthin hat einen Flächennutzungsplan, FNP, aus dem Jahr 2014, wirksam seit 16.07.2014. Dieser wurde im selben Jahr erstmals geändert.

Der Auszug zeigt die Darstellung der Ortslage Mellenthin in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 2014.

Die Änderungsbereiche dieser Satzung sind von der 1. Änderung des FNP nicht betroffen. Es gelten die ursprünglichen Darstellungen weiter.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen für die in dieser Satzung enthaltenen Ergänzungsbereiche nur teilweise Bauflächen vor. Diese wurden als Wohnbauflächen bzw. Sondergebiet Ferienwohnung ausgewiesen. Andere Flächen sind noch nicht als Bauflächen dargestellt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planausschnitt Ortsteil Mellenthin
M 1:5000



Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin, 2014

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Lage der Gemeinde und des Ortsteils

Die Gemeinde Mellenthin befindet sich im südlichen Bereich der Insel Usedom. Sie umfasst drei Ortsteile, Mellenthin, Morgenitz und Dewichow. Der Ortsteil Mellenthin befindet sich im Osten der Gemeinde.

In der Gemeinde leben 439 Einwohner (31.12.2018).

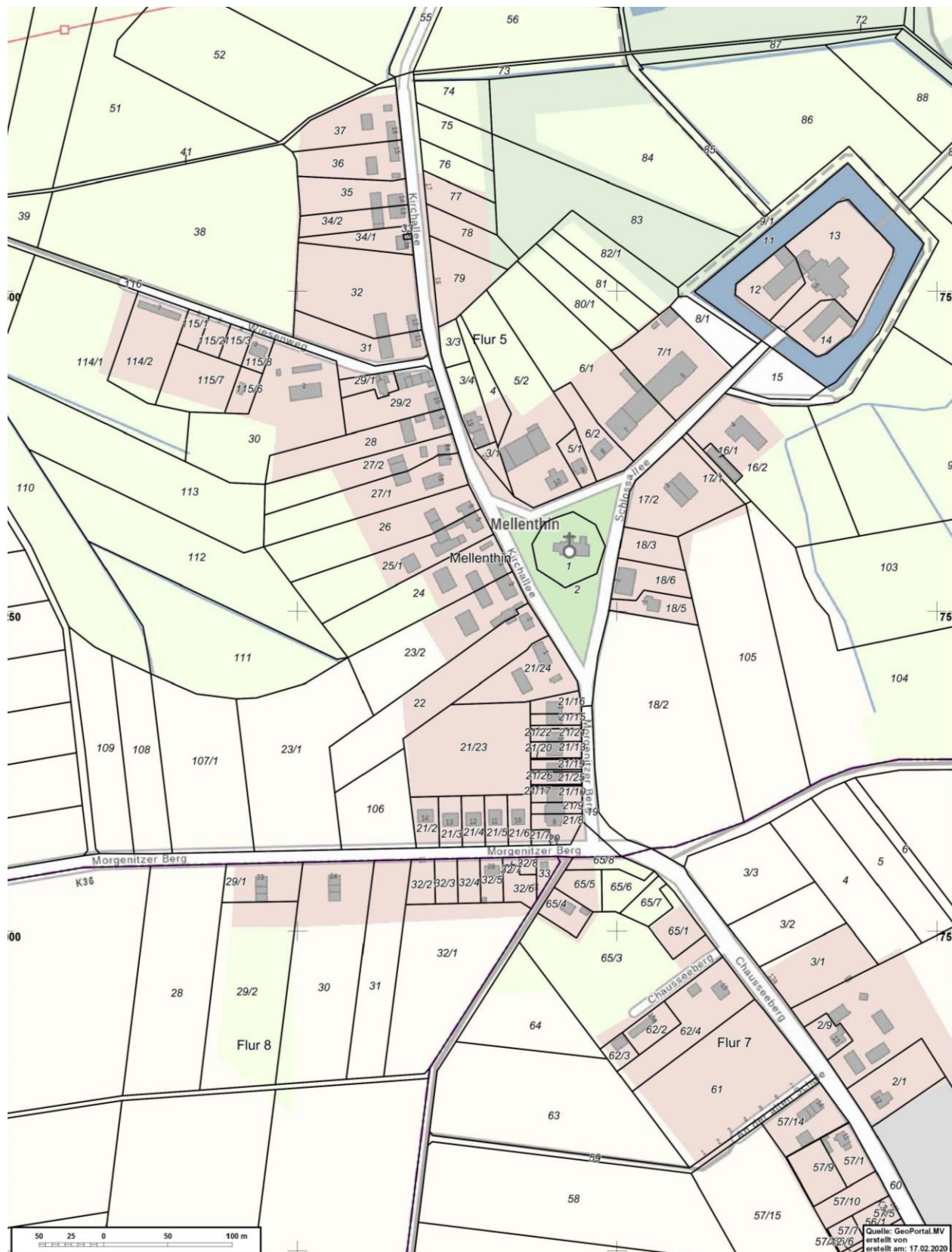
Die Ortslage ist historisch bestimmt durch die Anlage des Wasserschlosses und den damit verbundenen Dorfbestandteilen. Der Ort hat sich auf Grund seiner günstigen Lage stetig erweitert. Er ist nicht nur Wohnort, sondern weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf, in die auch gewerbliche Einrichtungen eingeschlossen sind.

2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Waldflächen befinden sich in einiger Entfernung vom Siedlungsgebiet der Ortslage Mellenthin.

2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation

Im Rahmen dieser Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper bisher kompakt entwickelt. Das soll fortgesetzt werden, deshalb sollen die 1999 ausgewiesenen Baulandreserven eingeschränkt werden.



GeoPortal.MV, 17.02.2020

Lagebezug zum Landschaftsschutzgebiet, LSG

Die Ergänzungsflächen liegen überwiegend nicht im LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Sie grenzen direkt an.

Eine Ausnahme bilden Teilflächen des Flurstücks 114/2. Hier muss ein Antrag auf Ausnahme gestellt werden.

Lagebezug zum Wald

Der Status der Vegetation auf dem Flurstück 114/1 wurde geklärt, hinsichtlich der Frage, welchen Schutzstatus eventuell die Bestandsvegetation besitzt. Die Landesforstanstalt teilt dazu mit, dass der Baumbestand keine Waldfläche darstellt, da der Bestockungsgrad nicht ausreichend ist.

2.4 Herleitung der Ergänzungsflächen

Der Satzungstyp nach Nr. 3 (Ergänzungssatzung) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Die Zulässigkeit der Nutzungen muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Die Zulässigkeit bestimmt sich nach § 34 Abs 1 und 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewährleistet werden. Die Ergänzungsflächen sind von geringer Größe, so dass keine großflächigen baulichen Anlagen errichtet werden können.

Die Pflicht zur Durchführung von Umweltprüfungen besteht nicht. Es bestehen keine Anhaltspunkte zu etwaigen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Die Ergänzungen werden in drei Bereiche unterteilt, auf deren konkrete Bedingungen nachfolgend eingegangen wird.

Ergänzungsfläche 1

Es sollen Flächen einbezogen werden, die direkt nördlich und südlich des Wiesenweges an die vorhandene Bebauung angrenzen. Infolge der bereits seit 1998 rechtskräftigen Satzung konnte eine Bebauung auf der Südseite des Wiesenweges realisiert werden. Gegenüberliegend, auf der Nordseite, soll nun die Möglichkeit der Erweiterung der zusammenhängenden Bebauung der Ortslage geschaffen werden. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang zur gegenüberliegenden Seite der Straße.

Für Teile der Flurstücke 31 und 38 soll Baurecht geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im FNP als Wohnbauergänzungsflächen dargestellt.

Auf dem Flurstück 114/2 beabsichtigt der Eigentümer in Zusammenhang mit seinem bereits dort befindlichen Gewerbebetrieb sein Wohnhaus zu errichten. Das Wohnhaus soll hinter dem Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Begründung des städtebaulichen Zusammenhangs:

Der Bauliche Zusammenhang ist zum Bestand gegeben. Die Ergänzungsflächen sind bezüglich der Größe als relativ gering anzusehen. Der Bebauungszusammenhang wird abgerundet.

Die Erschließung ist gegeben. Durch die jeweils angrenzende Wohnbebauung ist eine hinreichende Vorprägung gegeben.

Um die Lage des Wohngebäudes, also der Hauptnutzung, zu definieren, wird ein Baufeld festgesetzt.

Ergänzungsfläche 2

Eine rückwärtige Bebauung im Bereich Schlossallee 6 - 8 soll ermöglicht werden. Die bisherige Geltungsbereichsgrenze war seinerzeit sehr eng gefasst worden. Sie entspricht nicht den realen Gegebenheiten am konkreten Standort und in der Ortslage insgesamt .

Begründung:

Für die Ortslage sind rückwärtige Gebäude typisch, so dass die Einbeziehung dem vorhandenen siedlungstypischen Bild entspricht.

Die Erschließung ist gesichert. Die Größe des Ergänzungsbereiches ist für die Ortsstruktur vergleichbar gering.

Ergänzungsfläche 3

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Schlossallee 1 - 4 und den zwischenliegenden Flächen soll eine Bebauung ermöglicht werden. Die bisherige Geltungsbereichsgrenze war seinerzeit sehr eng gefasst worden. Sie entspricht nicht den realen Gegebenheiten.

Begründung:

Für die Ortslage sind rückwärtige Gebäude typisch, so dass die Einbeziehung dem vorhandenen siedlungstypischen Bild entspricht.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Größe des Ergänzungsbereiches ist für die Ortsstruktur vergleichbar gering.

2.5 Verkehrs- und Medienschließung

2.5.1 Äußere Erschließung der Ortslage

Das Dorf ist an das überörtliche Straßennetz durch die Bundesstraße 110 angebunden.

2.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Dorfstraße und den davon abzweigenden ausgebauten Erschließungsstraßen.

Die Erschließung für die Feuerwehr ist gegeben.

2.5.3 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation sind über entsprechende Netze und Anlage gewährleistet.

2.5.4 Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Damit wird die Grundlage zur Einhaltung der §§3 und 14 LBauO M-V gelegt.

Mit der Planänderung wird der im bereits im Zusammenhang bebaute Ortsbereich bestimmt. Dort werden Bestandsanlagen berücksichtigt. Es werden zusätzliche Flächen nur in geringer Distanz zu bereits bebauten Bereichen als Abrundung in die Satzung aufgenommen.

3. Hinweise

3.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Im Allgemeinen gilt: 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 Vermessungs- 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.

3.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale.

In der Nachbarschaft befinden sich das Schloss und die Dorfkirche. Die genannten Baudenkmale sind nachrichtlich übernommen und im Plan kenntlich gemacht.

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.

3.3 Straßenverkehrswesen

Im Allgemeinen gilt: Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, 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.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Für eine erforderliche Beschilderung bzw. Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen

3.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG v. 24.02.2012) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

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.

3.5 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

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.

3.6 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge der gemeindlichen Planung gesichert werden müssen.

3.7 Stromversorgung

Im Bereich der o.g. Vorhaben befinden sich Erschließungsanlagen.

3.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

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.