

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom - Stadtvertretung Usedom

Informationsvorlage-Nr:

StV-0617/20

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde, über den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin, für eine Teilfläche aus dem Flurstück 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz im Ortsteil Morgenitz

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Pfitzmann

Datum:
01.10.2020

Status: öffentlich

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss der Stadt Usedom beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB, dem vorliegenden Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin, für eine Teilfläche aus dem Flurstück 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz im Ortsteil Morgenitz zuzustimmen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Mellenthin hat beschlossen, ein Planverfahren für eine 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz für eine Teilfläche des Flurstückes 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz durchzuführen.

Die Stadt Usedom wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

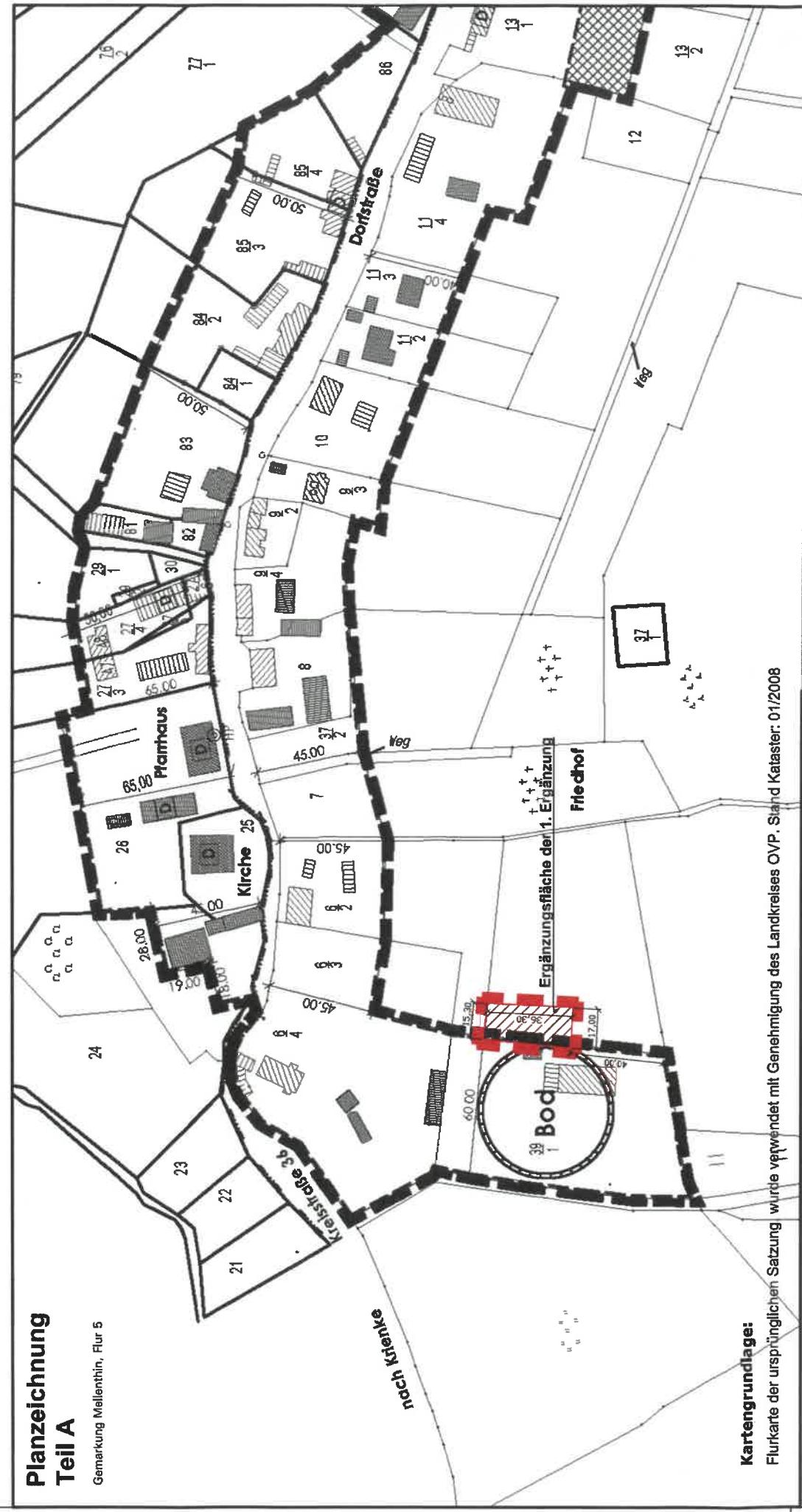
Belange der Stadt Usedom sind durch die Planergänzung nicht betroffen, so dass empfohlen wird, dem vorliegenden Planentwurf zuzustimmen.

SATZUNG DER GEMEINDE MELLENTHIN über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs 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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellenthin vom folgende Satzung mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Planzeichnung Teil A

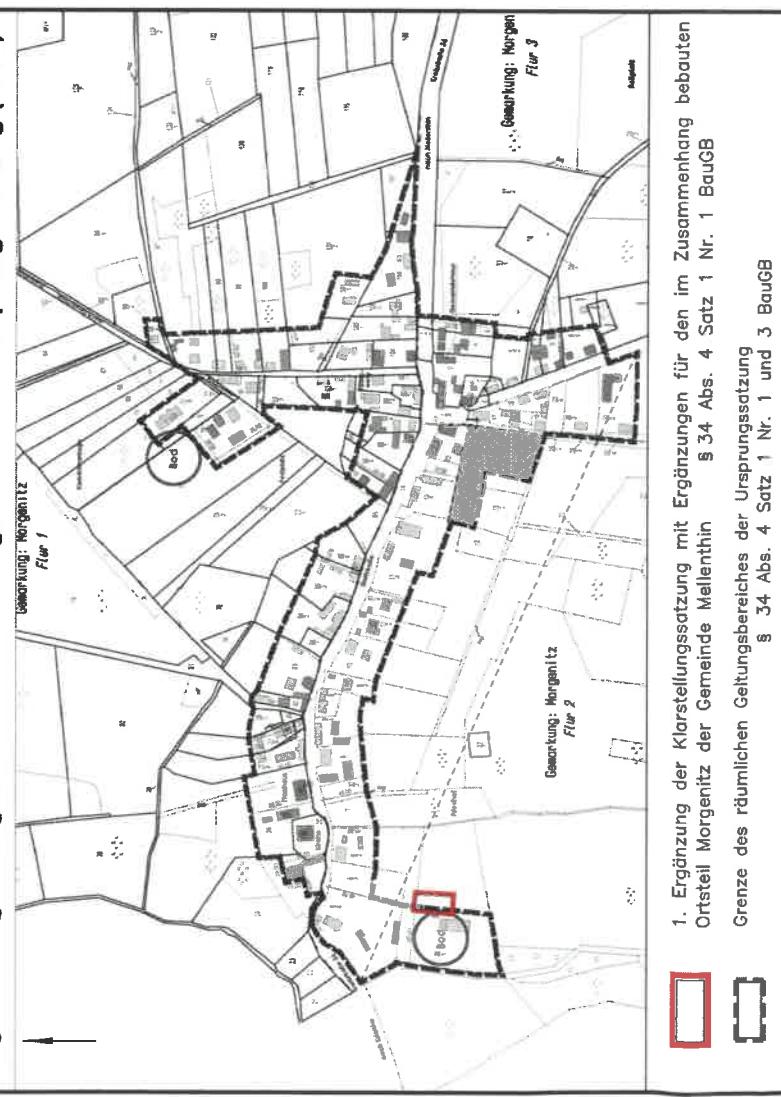
Gemarkung Mellenthin, Flur 5



Kartengrundlage:

Flurkarte der ursprünglichen Satzung wurde verwendet mit Genehmigung des Landkreises OVP, Stand Kataster: 01/2008

Lage des Ergänzungsbereichs im Geltungsbereich der Ursprungssatzung (2008)



Text Teil B

Satzung

Festsetzung der Ursprungssatzung von 2008 geltend weiter. Es erfolgte eine Ergänzung zur Art der baulichen Nutzung und einer Präzisierung zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 BauGB und § 86 der LNatG M-V folgende

textliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Auf der Ergänzungsfäche der 1. Ergänzung sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Maß der Ergänzung auf den Erbgängungsfächern

Auf der Ergänzungsfäche der 1. Ergänzung sind nur Gebäude mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1,30 m Höhe gemessen, ist in sinnemäßer Anwendung von § 9

Belange des Naturschutzes

Auf den Ergänzungsfächern ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens

- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpfanzte Qualität) und

- 1 Baum (2X verpflanzt, Stammumfang 12- 14) vorzusehen.

Auf erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 1. Nr. 26 BauGB zu erhalten.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Schutzschutz nach § 26 a LNatG M-V sind zu beachten.

Allgemeine und Bauregeln an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LNatG M-V geschützt.

Der gemäß § 64 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang gebaute Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung von 06-2008 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen. Der beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Setzung.

Bauordnungsgesetzliche Gestaltungsvorschriften

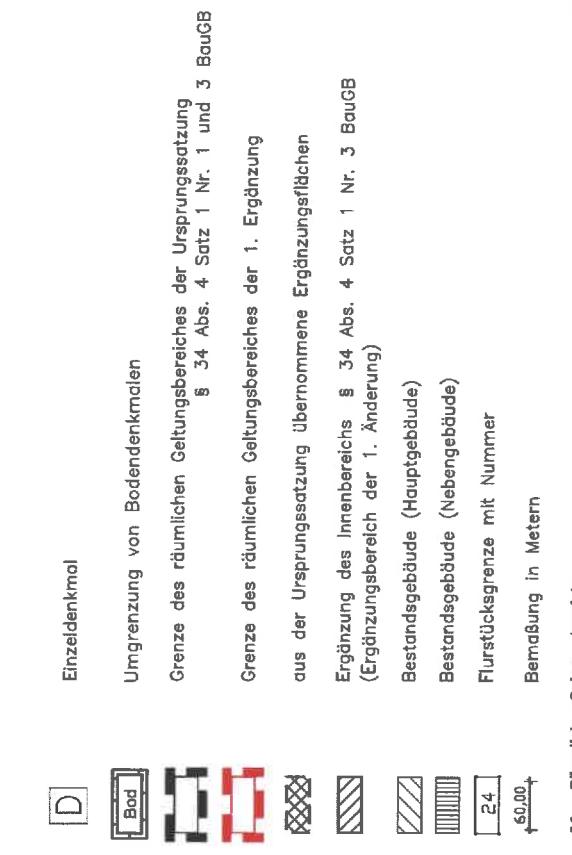
Auf den aus der Ursprungssatzung übernommenen Ergänzungsfächern sind für die Hauptdachflächen von 38° - 52° zulässig. Tiefstellen, Walz- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 38° - 52° zulässig.

Belange des Hochwasserschutzes

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

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

Planzeichnerklärung gem. PlanZVO



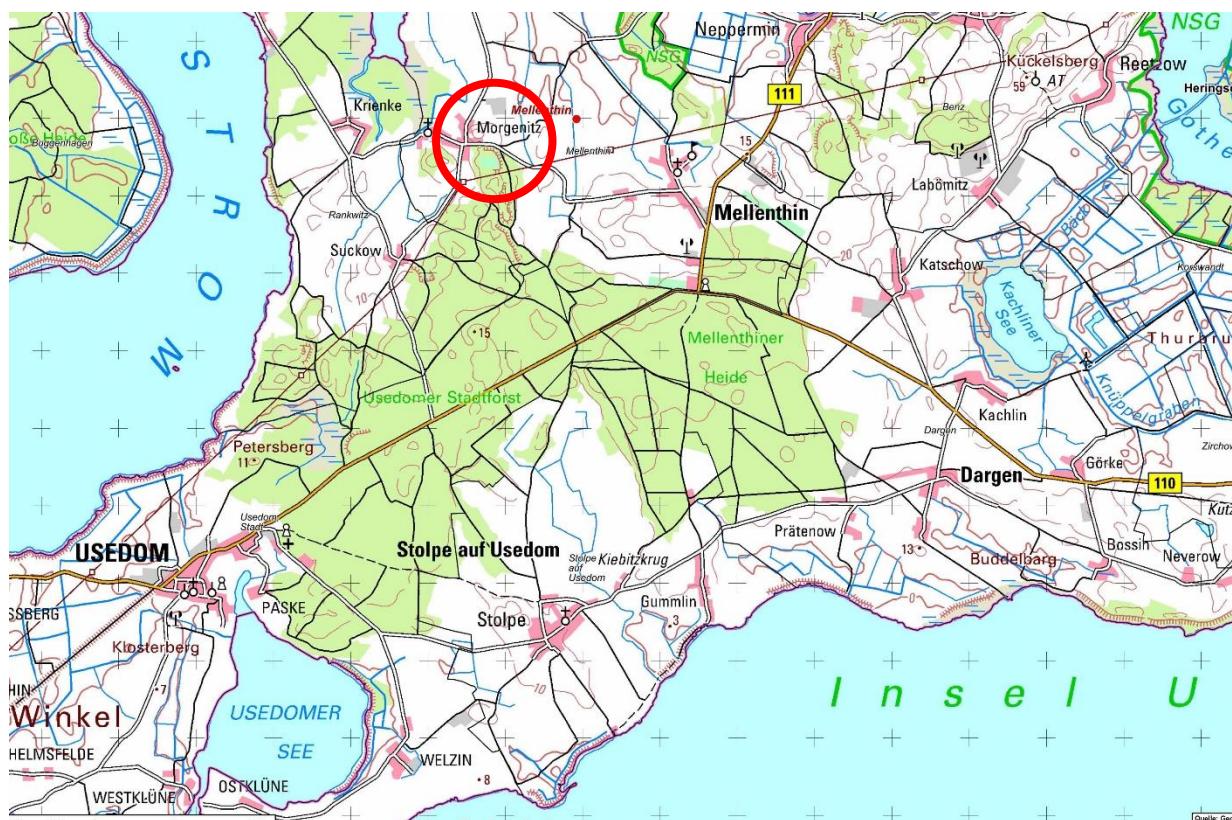
Gemeinde Mellenthin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Amt Usedom Süd

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

(Es wird die Ursprungssatzung aus dem Jahr 2008 geändert; Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin)



Quelle: GeoPortal, Stand: 07.02.2020

Begründung

Entwurf

Stand 07.09.2020

Begründung

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

(Es wird die Ursprungssatzung 2008 geändert; Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Morgenitz 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: 07.09.2020

Stand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung	5
1.2 Verfahren	5
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Bestandteile der Satzung	7
1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung	7
1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Ergänzung	8
2. Textliche Festsetzungen der Ursprungssatzung, deren Wirksamkeit in der 1. Ergänzung der Satzung und ergänzende Festsetzungen für die Ergänzungsfläche	9
3. Rahmenbedingungen der Planung	11
3.1 Planungserfordernis	11
3.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan	11
3.3 Bestandsbeschreibung	12
3.3.1 Lage der Gemeinde und des Ortsteils	12
3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten	12
3.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation	12
3.3.4 Lagebezug zum Landschaftsschutzgebiet, LSG 82	12
3.3.5 Lagebezug zum Wald	12
3.4 Herleitung der Ergänzungsfläche	12
4. Verkehrs- und Medienerschließung	14
4.1 Äußere Erschließung der Ortslage	14
4.2 Innere Erschließung	14
4.3 Versorgung	14
4.4 Löschwasserversorgung	14
5. Hinweise	15
5.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	15
5.2 Denkmalpflege	15
5.3 Straßenverkehrswesen	15

5.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	16
5.5 Altlasten und Bodenschutz.....	16
5.6 Telekommunikation.....	17
5.7 Stromversorgung.....	17
5.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	17
5.9 Kampfmittel.....	17

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mellenthin hat am2020 beschlossen, die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Morgenitz der Gemeinde Mellenthin aufzustellen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die ursprüngliche Bezeichnung der Satzung aus dem Jahr 2008 beibehalten.

In der Begründung zu dem oben genannten Beschluss heißt es:

„Der Planänderungsbereich befindet sich im westlichsten Teil des Ortsteils Morgenitz in Richtung Krienke, hinter dem Reiterhof, hinter dem Wohnhaus Töpferstraße 1.“

Es heißt dort weiter:

„Der Eigentümer des Flurstückes 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz beabsichtigt, auf seinem Grundstück einen Ersatzneubau als Nebengebäude für landwirtschaftliche Geräte zu errichten und hat hierfür einen Bauantrag beim Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Das alte bestehende Gebäude hat eine Größe von 12,35 x 8,70 m und soll ersetzt werden durch ein neues Gebäude mit den Abmaßen 21,00 x 12,00 m. Die Satzungsgrenze der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz verläuft schon jetzt durch das bestehende Nebengebäude. Durch die deutliche Vergrößerung des Neubaus um mehr als das doppelte der alten Gebäudemasse rückt der Baukörper noch weiter in den Außenbereich. Aufgrund der Größe und der neuen Nutzung des geplanten Gebäudes, ist für das Vorhaben aufgrund § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich gegenwärtig kein Baurecht gegeben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung muss eine Ergänzung der Klarstellungssatzung erfolgen.“

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag.“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung eines Bauantrages ist daher eine Ergänzung der Innenbereichssatzung aufzustellen.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs erfolgt. Durch die jeweils angrenzende Bebauung ist eine hinreichende Vorprägung gegeben.

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

Ziel der Ergänzung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Morgenitz sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von baulichen Nutzungen in dem Ergänzungsbereich.

Mit der Ergänzung der Satzung ist eine Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs um eine Teilfläche in der Ortslage verbunden.

1.2 Verfahren

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

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterichtung 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 Ergänzung von diesen Regelungen Gebrauch machen und diese im weiteren Verfahrensablauf beachten.

Der Entwurf der Ergänzung 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 Ergänzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt in dem Änderungsbereich (Ergänzung) die derzeit rechtskräftige Satzung von 2008.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz 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-V2011, 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 (GVOBI. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBI. I S. 2254, 2255),
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. 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 Kartengrundlage dient die Flurkarte der ursprünglichen Satzung, mit Genehmigung des Landkreises OVP von 01/2008.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 1. Ergänzung der Satzung besteht aus:

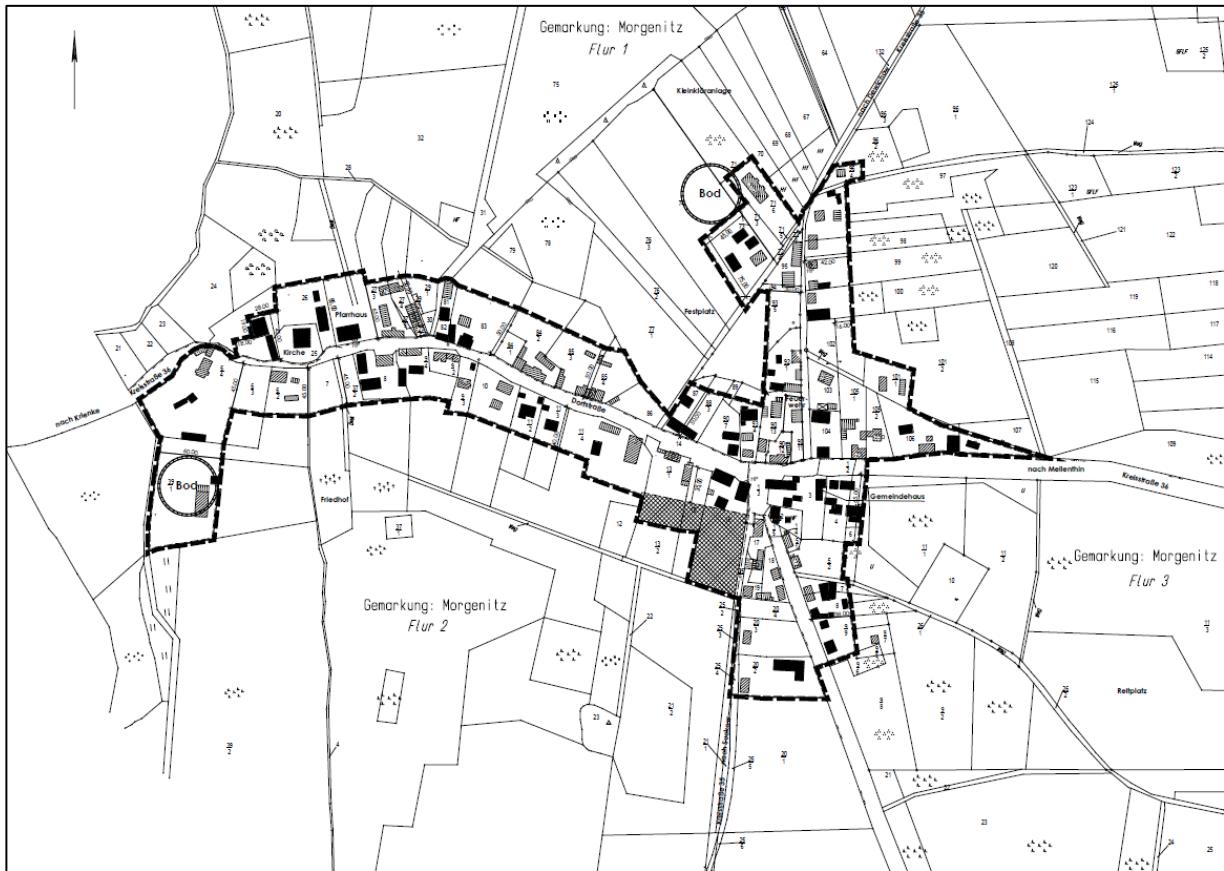
- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzung

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

1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

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



Ursprungssatzung 2008: Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 1. Ergänzung

Die 1. Ergänzung der Satzung setzt in einem Teilbereich einen neuen Geltungsbereich fest. Die Ergänzung hat die Gemeinde aus dem gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsabsicht entwickelt. Das wird nachfolgend erläutert und begründet.

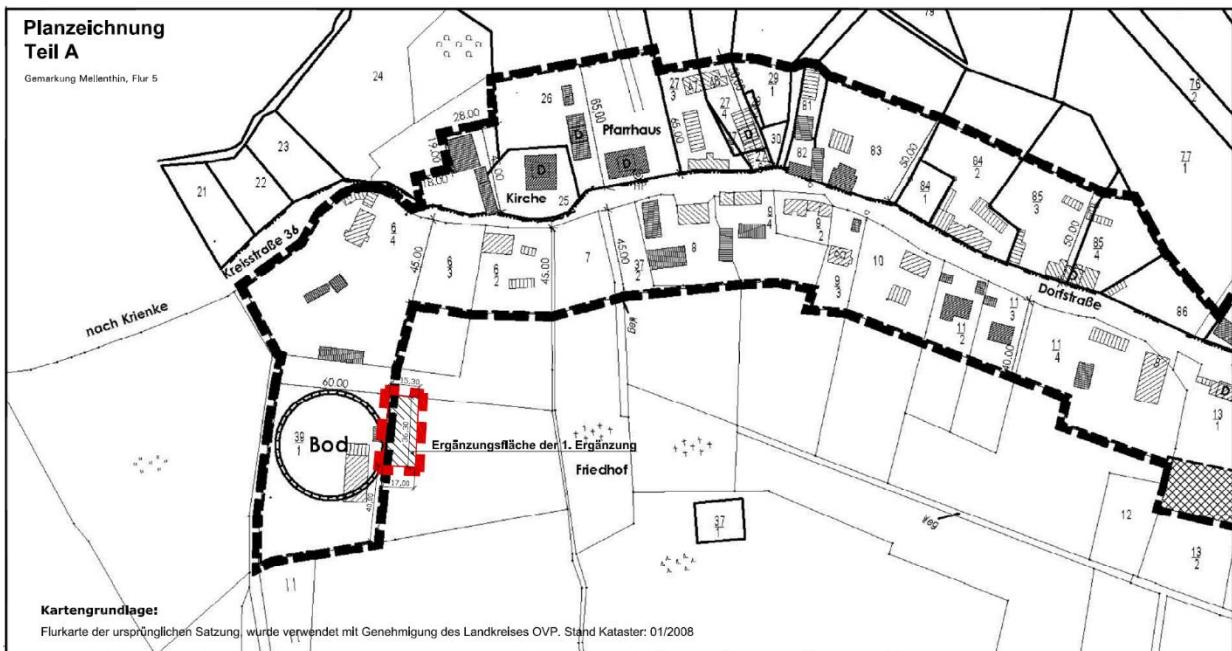
Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz umfasst eine Fläche von ca. 600 m².

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird vergrößert.

Es soll eine Fläche einbezogen werden in der Gemarkung Morgenitz, Flur 2, die im Plan teil als Ergänzungsfläche der 1. Ergänzung bezeichnet wird mit dem Flurstück (teilweise):

- Ergänzungsfläche der 1. Ergänzung im Westen hinter der Töpferstraße 1:
 - teilweise Flurstück 39/1

Außerhalb dieser Ergänzungsfläche bleibt der Geltungsbereich der Ursprungssatzung unverändert.



Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

2. Textliche Festsetzungen der Ursprungssatzung, deren Wirksamkeit in der 1. Ergänzung der Satzung und ergänzende Festsetzungen für die Ergänzungsfläche

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung 2008 sind gültig für die 1. Ergänzung. Die Textlichen Festsetzungen wurden nicht geändert, jedoch ergänzt. Diese ergänzenden Festsetzungen sind nachfolgend grau hervorgehoben.

Die in der Ursprungssatzung enthaltenen Festsetzungen gelten weiter und nunmehr auch für die Ergänzungsfläche.

Hinweis: Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Ursprungssatzung.

Ursprungssatzung:

Der gemäß §34 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteil Morgenitz der Gemeinde umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung von 06-2008 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen. Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung von 2008 gelten weiter:

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:

Ergänzt wurde mit der 1. Ergänzung die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung**.

Auf der Ergänzungsfläche der 1. Ergänzung sind nur Nebengebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen

Auf den Ergänzungsflächen sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Belange des Naturschutzes

Auf den Ergänzungsflächen ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens

- 20 qm Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität) und
- 1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12-14) vorzusehen.

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

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 26 a LNatG M-V sind zu beachten.

Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LNatG M-V geschützt.

Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18920 bzw. RAS LG 4 einzuhüllen. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronentraubereiche der Bäume zu errichten.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf den aus der Ursprungssatzung übernommenen Ergänzungsflächen sind für die Wohngebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 38° - 52° zulässig.

Erläuterung: Diese Festsetzung der Ursprungssatzung trifft für die Ergänzungsfläche der 1. Ergänzung nicht zu, da hier nur Nebengebäude zulässig sind.

Belange des Hochwasserschutzes

Teilflächen des Gemeindegebiets 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 Meeresspiegelanstiegs ergibt, von 1,75 m über HN gerechnet werden.

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

3. Rahmenbedingungen der Planung

3.1 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.

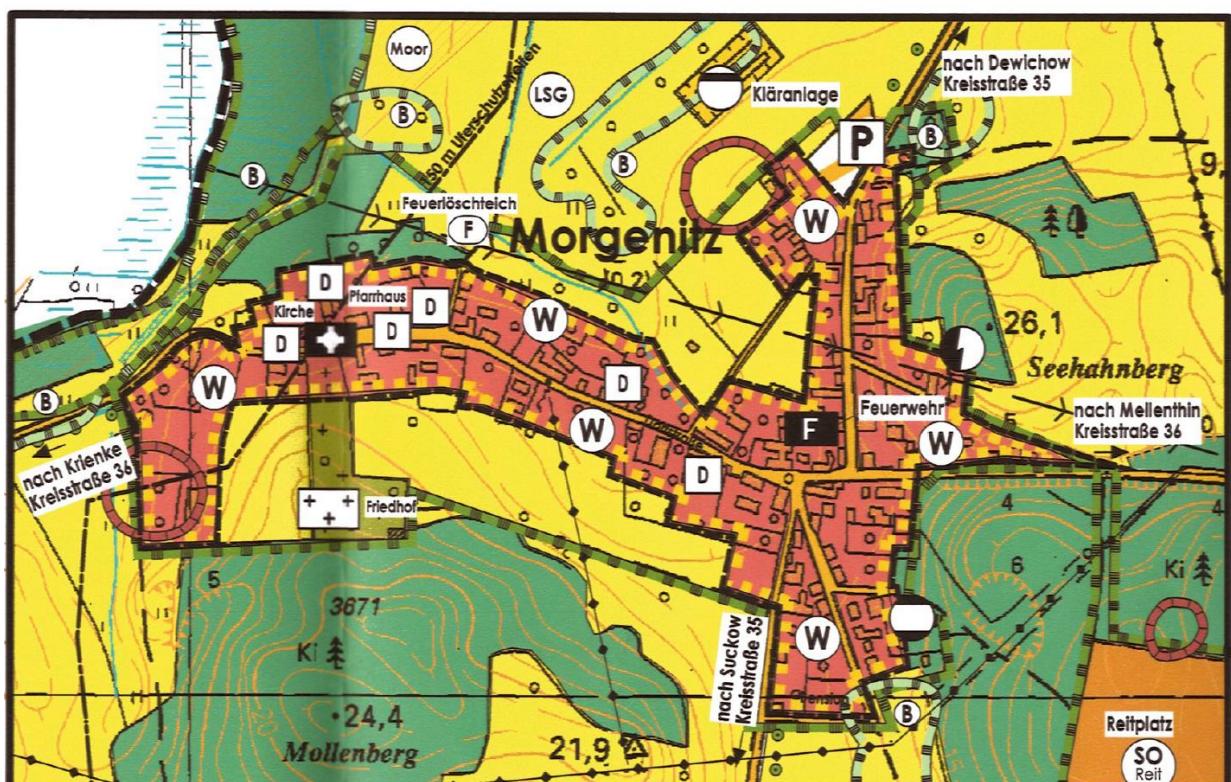
Es sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

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.

3.2 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. Im Flächennutzungsplan sind Teile der Ergänzungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Planausschnitt Ortsteil Morgenitz M 1:5000



Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin, 2014

Der Auszug zeigt die Darstellung der Ortslage Morgenitz in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, Stand 2014.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung dieser Satzung hat die Gemeinde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

3.3 Bestandsbeschreibung

3.3.1 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 Morgenitz befindet sich im Westen der Gemeinde.

In der Gemeinde leben 439 Einwohner (31.12.2018).

Die Ortslage ist historisch bestimmt durch die Anlage des Straßendorfes. Der Ort hat sich stetig erweitert. Er ist nicht nur Wohnort, sondern weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf, in die auch gewerbliche Einrichtungen eingeschlossen sind.

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Umgebung der bebauten Ortslage ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald geprägt. Waldfächen befinden sich in einiger Entfernung vom Siedlungsgebiet der Ortslage Morgenitz.

3.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation

Im Rahmen der 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.

Die Satzungsergänzung ermöglicht die Errichtung eines rückwärtig auf dem Grundstück gelegenen Nebengebäudes/ Wirtschaftsgebäudes. Das entspricht der städtebaulichen Struktur des Ortes in der Zonierung der Grundstücke hinsichtlich Nutzungen und Bebauung.

3.3.4 Lagebezug zum Landschaftsschutzgebiet, LSG 82

Die Ergänzungsflächen liegen nicht im LSG 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

3.3.5 Lagebezug zum Wald

Die Waldfläche ist mehr als 30 m entfernt.

3.4 Herleitung der Ergänzungsfläche

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 angrenzen Flächen geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubehorenden 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 Ergänzungsfläche ist von geringer Größe, so dass keine großflächigen baulichen Anlagen errichtet werden können.

Die Umgebung beinhaltet jedoch größere Gebäude, die sowohl für Wohn- als auch für Gewerbezwecke genutzt werden bzw. als Wirtschaftsgebäude Nebenfunktionen besitzen. In diese Nachbarschaft ordnet sich das Vorhaben ein. Es wird mit dem benannten Bestand die bauliche Kante des Ortsrandes bilden und sich einfügen.

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

Ergänzungsfläche der 1. Ergänzung und der städtebauliche Zusammenhang

Es soll eine Fläche einbezogen werden, die hinter der Hauptnutzung liegt. Diese orientiert sich zur Töpferstraße hin.

Die Größe der Ergänzungsfläche ist für diesen Bereich des Ortes angemessen. Sie ist bewusst räumlich begrenzt, so dass der bauliche Maßstab gewahrt wird. Die Bebauung wird nur unwesentlich vom öffentlichen Raum aus einsehbar sein. Die Art der Wirtschaftsgebäude wird beachtet.

Mit diesen Beschreibungen ist die Begründung des städtebaulichen Zusammenhangs benannt.

Der Bebauungszusammenhang wird zum Ortsrand hin abgerundet. Durch die jeweils angrenzende Bebauung ist eine hinreichende Vorprägung vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Größe des Ergänzungsbereiches ist für die Ortsstruktur vergleichbar gering.

4. Verkehrs- und Medienerschließung

4.1 Äußere Erschließung der Ortslage

Das Dorf ist an das überörtliche Straßennetz durch die Kreisstraße 35 angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die zentrale Dorfstraße und den davon abzweigenden ausgebauten Erschließungsstraßen. Das Grundstück ist von der Töpferstraße aus erschlossen.

Die Erschließung für die Feuerwehr ist gegeben.

4.3 Versorgung

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

4.4 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 wird eine zusätzliche Fläche in geringer Distanz zu bereits bebauten Bereichen als Abrundung in die Satzung aufgenommen.

5. Hinweise

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

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 aufzubauen. 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 (GVOBI. 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 (GVOBI. 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.

5.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung befinden sich keine Baudenkmale.

In der Nachbarschaft befinden sich das Pfarrhaus, die Dorfkirche und andere. Die genannten Baudenkmale sind in der Ursprungssatzung 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.

Für Bodendenkmale gilt, dass insbesondere vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden muss. 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.

Das Bodendenkmal ist gekennzeichnet.

5.3 Straßenverkehrswesen

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 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 Vorpommern Greifswald, Straßenverkehrsbehörde, einzuholen.

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

5.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen 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.

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

5.5 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.

5.6 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.

5.7 Stromversorgung

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

5.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.9 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern 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 Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Amt Usedom-Süd

Der Amtsvorsteher

Für Gemeinde: Mellenthin

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

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

Stadt Usedom
über Amt Usedom Süd
Markt 07
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 :
30. September 2020

Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus dem Flurstück 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz im Ortsteil Morgenitz

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Mellenthin hat in ihrer Sitzung am 21.09.2020 den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus dem Flurstück 39/1, Flur 2, Gemarkung Morgenitz im Ortsteil Morgenitz, 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 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin mit dem Plan (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monates nach Erhalt der Unterlagen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

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 531505050000000000965
BIC: NOLADE21GRW
Deutsche Kreditbank
Kto.-Nr.: 102269
BLZ: 120 300 00