

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

## Gemeinde Rankwitz - Gemeindevertretung Rankwitz

Informationsvorlage-Nr:  
GVRa-0386/21

Titel:

Beratung und Entscheidung im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde zum Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im OT Dewichow in der Fassung 06-2021 UND Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021

Amt / Bearbeiter  
FD Bau / Zander

Datum:  
04.11.2021

Status: öffentlich

### Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rankwitz beschließt, im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde aufgrund § 4 (2) BauGB als Nachbargemeinde zum Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im OT Dewichow in der Fassung 06-2021 UND Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021 zuzustimmen.

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin hat in ihrer Sitzung am 16.08.2021 den Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im OT Dewichow in der Fassung 06-2021, mit dem Plan und der Begründung sowie den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021 mit Plan und Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslage 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 und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021 sowie den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021, jeweils mit dem Plan (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung.

Beide Planverfahren stehe in direkter Verbindung zueinander und werden im Parallelverfahren geführt.

Die Gemeinde wird um Beratung und Stellungnahme gebeten.

# Amt Usedom-Süd

## Der Amtsvorsteher

für Gemeinde: Mellenthin

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

Gemeinde Rankwitz  
c/o Amt Usedom Süd  
Markt 7  
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

*Amt:* Bauamt  
*Auskunft erteilt:* Herr Zander  
*Gebäude:* 17406 Usedom  
Markt 7  
*Zimmer-Nr.:* 02.31  
*Telefon* 038372 – 750 68  
*Fax:* 038372 – 750 75  
*e-mail:* s.zander@amtusedom-sued.de

Ihr Zeichen :                      Ihr Schreiben vom :                      Az/Mein Zeichen :                      Datum :  
28. Oktober 2021

**Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im OT Dewichow in der Fassung 06-2021**

### UND

**Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021**

Hier: Behördenbeteiligung aufgrund § 4(2) und § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin hat in ihrer Sitzung am 16.08.2021 den Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im OT Dewichow in der Fassung 06-2021, mit dem Plan und der Begründung sowie den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021 mit Plan und Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslage 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 und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021 sowie den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 06-2021, jeweils mit dem Plan (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung. Ich bitte höflichst, um jeweils gesonderte Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Erhalt der Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

  
A. S. Zander

Anlagen: Entwurf + Vorentwurf 1x digital + 1 x analog

Anschrift:

Amt Usedom-Süd  
Markt 7  
17406 Usedom

e-mail: s.zander@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:

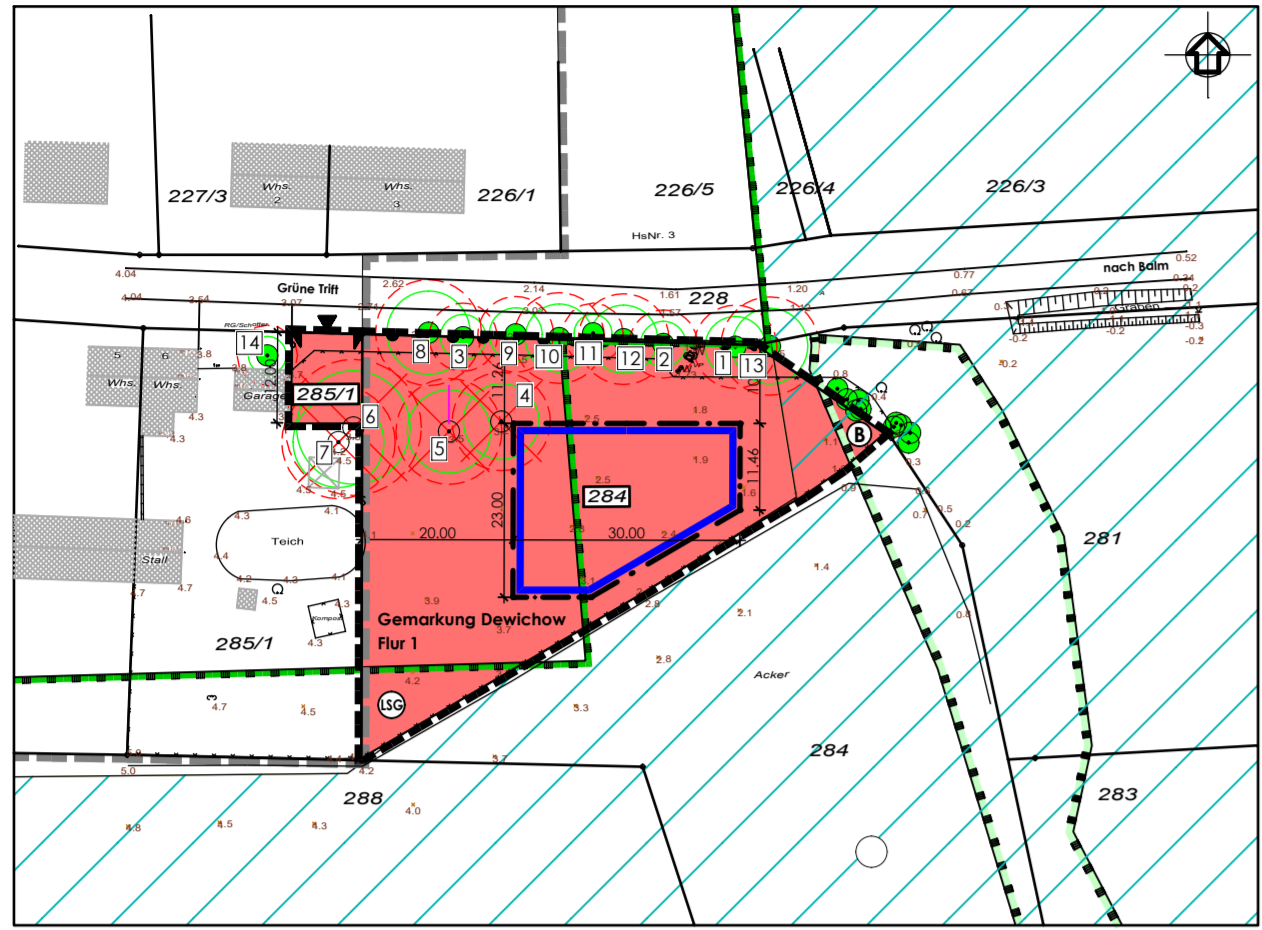
Sparkasse Vorpommern  
Kto.-Nr.: 965  
BLZ: 150 505 00  
IBAN: DE 53150505000000000965  
BIC: NOLADE21GRW  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr.: 102269  
BLZ: 120 300 00

# Satzung der Gemeinde Mellenthin über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

M.: 1 : 1.000

enthand des aktuellen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpomern von 11-2020



## TEXT (TEIL B)

Für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

### I. Planrechtliche Festsetzungen

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechteckig zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

(2) Folgende Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:

- Nebenanlagen
- Einschränkung: Nebengebäude, Carports und Garagen sind nicht in den Bereichen zwischen der Straße Grüne Tiff und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

#### 3. Festsetzungen zum Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

(1) Im Plangebiet ist der Eingriff im Sinne des § 14 NatSchG wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung	[2 x verpflanzte Qualität]
1 Stck.	Baum	[2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14]

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2) Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstücks sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(3) Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes sind als Ersatz für Baumfällungen 10 Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyramidalis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde i. S.

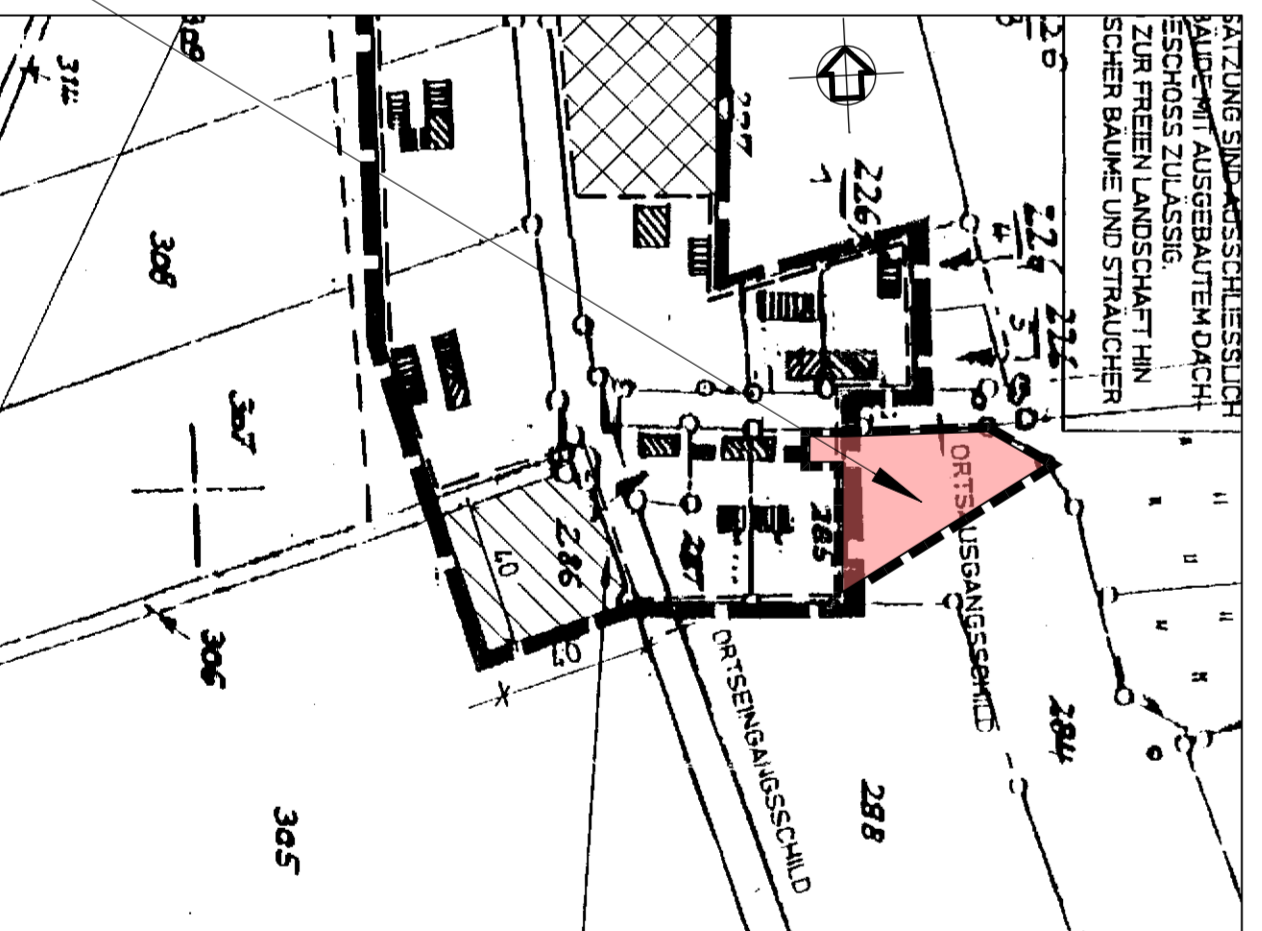
(4) Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzpflanzungen auf dem privaten Grundstück sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(5) Der mit den Kronentraufen in das Plangebiet reichende Baumbestand an der Straße Grüne Tiff ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauflügelungen und Verdichtungen des Wurzelbereiches, z.B. zur Herstellung der Zufahrten zu den Grundstücken, sind auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronenbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und mögliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtlung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

(6) Die Zufahrt zum Grundstück ist in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rosenpflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auszuführen.

Nachrichtlich Auszug aus der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung und 1. Änderung

M 1 : 2000



### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### 1.1 Fassaden

(1) Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- helle Putzflächen
- Giebelverbreiterungen im Dachgeschoss
- Fachwerk mit verputzten Gefachen
- Sichtmauerwerk
- Glasstrukturen.

(2) Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

##### 1.2 Dachform und Dachneigung

Für das Wohngebäude sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

#### 2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldebuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) **Baudenkmalpflege**  
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2) **Bodendenkmalpflege**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:  
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Irnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/98, S. 12 ff., zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVBl. M-V S. 366, 379, 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Gemäß § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

### Hinweise

#### 1. Biotopschutz gemäß § 20 NatSchG M-V

Das Feldgehölz entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist gemäß § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten.

#### 2. Baumbestand des Plangebietes

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-e in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus
<b>Bäume im Plangebietbereich</b>					
1	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	8	188	§ 18 NatSchG M-V
2	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	6	157	§ 18 NatSchG M-V
3	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	6	188	§ 18 NatSchG M-V
4	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	10	157	§ 18 NatSchG M-V
5	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	11	157	§ 18 NatSchG M-V
<b>Bäume in Angrenzung zum Plangebietbereich</b>					
6	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	15	314	§ 18 NatSchG M-V
7	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	12	283	§ 18 NatSchG M-V
8	Linde	Tilia spec.	11	314	§ 18 NatSchG M-V
9	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	7	188	§ 18 NatSchG M-V
10	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	9	283	§ 18 NatSchG M-V
11	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	5	157	§ 18 NatSchG M-V
12	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	9	157	§ 18 NatSchG M-V
13	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	10	157	§ 18 NatSchG M-V
14	Gewöhnliche Fichte	Picea abies	5	94	

#### 3. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG M-V

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchG M-V geschützt.  
Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationsplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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

#### 4. Artenschutz

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die angrenzenden Grünlandflächen durch den Baustellenbetrieb sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.

#### 5. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Süd, Markt 7 in 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden. Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) ) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), anzuwenden.

## Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728), des § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328), und § 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Mellenthin vom ..... folgende 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin, erlassen:

### § 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von ..... eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inkrafttreten

Die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mellenthin vom 21.09.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 18.11.2020.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am ..... den Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... örtlich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Mellenthin, örtlich bekanntgemacht worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Östseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat die zum Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7. Die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Mellenthin als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin vom ..... gebilligt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

9. Die Satzung über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung und die rechtskräftige Satzungsfassung im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Mellenthin eingestellt.

Die Satzung über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

## ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanV

	Grenze des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin	§ 9 Abs. 7	BauGB
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3	BauNVO
	Ergänzungs- und Änderungsfäche	§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3	BauGB

	Einfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	Flurstücksbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Zäune		
	zu erhaltene Bäume mit Baumnummer		
	Vermaßung in Meter		

### Nachrichtliche Übernahmen

	zu beseitigende Bäume		
	Kronenumfang und annehmbarer Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume		

### Nachrichtliche Darstellungen

außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin

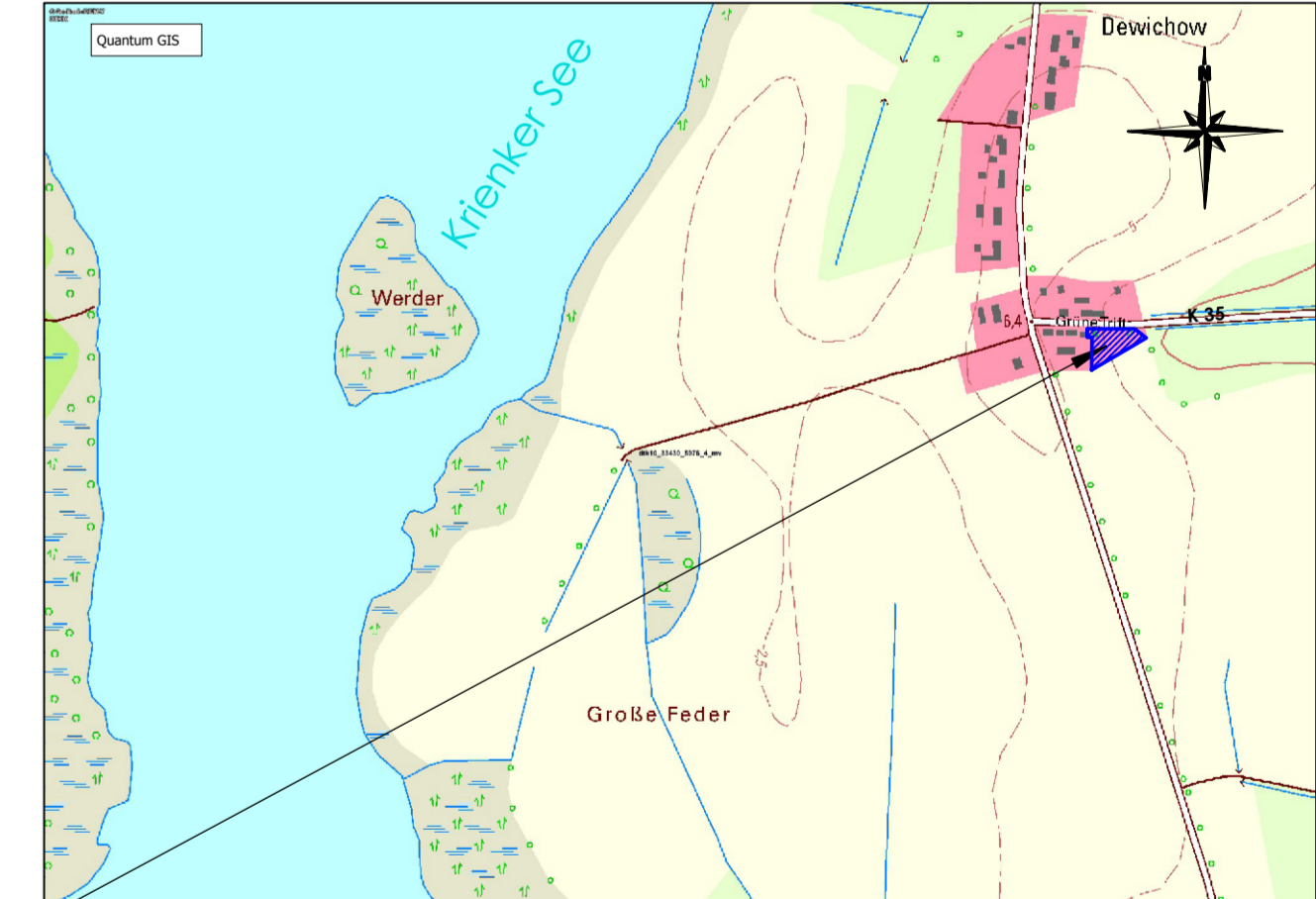
	Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin im Bereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung		
	Flurstücksbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Gebäudebestand, näher bezeichnet		
	Böschung		
	Zäune		
	Biotop gemäß § 20 NatSchG M-V		
	Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“		

	EU-Vogelschutzgebiet „Süd- Usedom“ DE 2050-404		
--	--	--	--

## STANDORTANGABEN

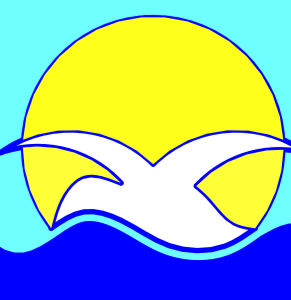
Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Mellenthin
Ortsteil	Dewichow
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	284 teilweise (Ergänzungsbietel) und 285/1 teilweise (Änderungsgebiet)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Entwurfsfassung	06-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 1000 1 : 2000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: Satzung der Gemeinde Mellenthin über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow				UPEG
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)126026 info@upeg-trassenheide.de		Projekt Nr.: 20-11	



# **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **SATZUNG DER GEMEINDE MELLENTHIN**

über die

**2. Ergänzung und 1. Änderung  
der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin**  
für Teilflächen der Flurstücke 284 und 285/1, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow



### **ENTWURFSFASSUNG VON 06-2021**

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Begründung der Planaufstellung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 8</b>
<b>4. Inhalt der Planergänzung</b>	<b>9 - 19</b>
<b>4.1 Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>4.2 Planzeichnung (Teil A)</b>	<b>9 - 11</b>
<b>4.3 Text (Teil B)</b>	<b>11 - 19</b>
<b>4.4 Kapazitäten</b>	<b>19</b>
<b>4.5 Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
<b>5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung</b>	<b>20 - 21</b>
<b>6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>21</b>

## 1. Begründung der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 284 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 284 in den Innenbereich gestellt, um die Bildung von maximal zwei Baugrundstücken zur Errichtung mit jeweils einem Wohngebäude zu ermöglichen.

Die beantragte Fläche liegt derzeit auch noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow.

Daher befindet sich das Grundstück im Außenbereich und ist entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung von Bauanträgen ist daher eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufzustellen.

Die Gemeindevertretung Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgen kann, die Angebote für individuellen Wohnraum für die heimische Bevölkerung bereitstellt.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Ergänzungsgebietes ist im Norden durch die *Grüne Trift*, im Osten durch eine Gehölzfläche, im Süden durch die Ackergrenze und im Westen durch Wohnbebauung gegeben.

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

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO aufgenommen wird.

### Stand der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 21.09.2020 die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow beschlossen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde im vorliegenden **Satzungsentwurf von 06-2021** unter Berücksichtigung des Biotopschutzes zur Erhaltung der Baumreihe an der Straße *Grüne Trift*

- der Geltungsbereich um eine zur Hoflage gehörige kleine Teilfläche aus Flurstück 285/1 ergänzt, um den zulässigen Zufahrtsbereich festzulegen und (1. Änderung)
- die Kapazität von zwei auf eine Wohneinheit für die Ergänzungsfläche reduziert.

Aufgrund der Einbeziehung der Änderungsfläche wurde die Bezeichnung des Vorhabens angepasst.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellenthin wird die Offenlegung des Satzungsentwurfes von 06-2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zeitlich parallel werden der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus Plan und Begründung in der Fassung von 06-2021 sowie Checkliste mit Darstellung des vorgeschlagenen Umfangs und Detaillierungsgrades der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt „5. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

### 3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

#### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Mellenthin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Gemeinde Mellenthin nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen. Mit der vorgelegten Planergänzung wird eine kleinteilige Standortreserve am südöstlichen Ortsrand von Dewichow erschlossen.
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.



- Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.  
*„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*  
 (Pkt. 5.1 (4) RREP VP)

Das Plangebiet befindet sich teilweise

- im Geltungsbereich des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Umweltprüfung dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes zu erwarten sind.
- im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Parallelaufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.
- Das Kataster des Landes M-V weist in der Ergänzungsfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (naturnahes Feldgehölz) aus. Der sich an der nördlichen Grenze befindende Gehölzbestand wurde abweichend hierzu als Einzelbaumbestand klassifiziert, so dass die Biotopabgrenzung entsprechend der tatsächlichen Ausprägung korrigiert wurde. Als naturnahes Feldgehölz verbleibt der Gehölzbestand aus vorwiegend Weiden an der östlichen Plangebietsgrenze, der sich entlang der Ackerfläche im Osten erstreckt. Maßnahmen zum Schutz des Biotopbestandes werden festgelegt.
- Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wird der sich in der Ergänzungsfläche befindende Baumbestand dargestellt und gemäß den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt. (Abstandflächen, Zufahrten etc.). Erforderlich werdende Baumfällungen sind zu kompensieren und die Ersatzpflanzungen im Plangeltungsbereich zu realisieren.

- Im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die potenziellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planergänzungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und ggf. Maßnahmen vorgeschlagen, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.
- Teile des Gemeindegebietes weisen sandunterlagerte Niedermoorstandorte auf. Das Ergänzungsgebiet ist davon nicht betroffen.
- Das Gemeindegebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 01.03.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam. Die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin wurde jeweils für eine kleinteilige Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt.

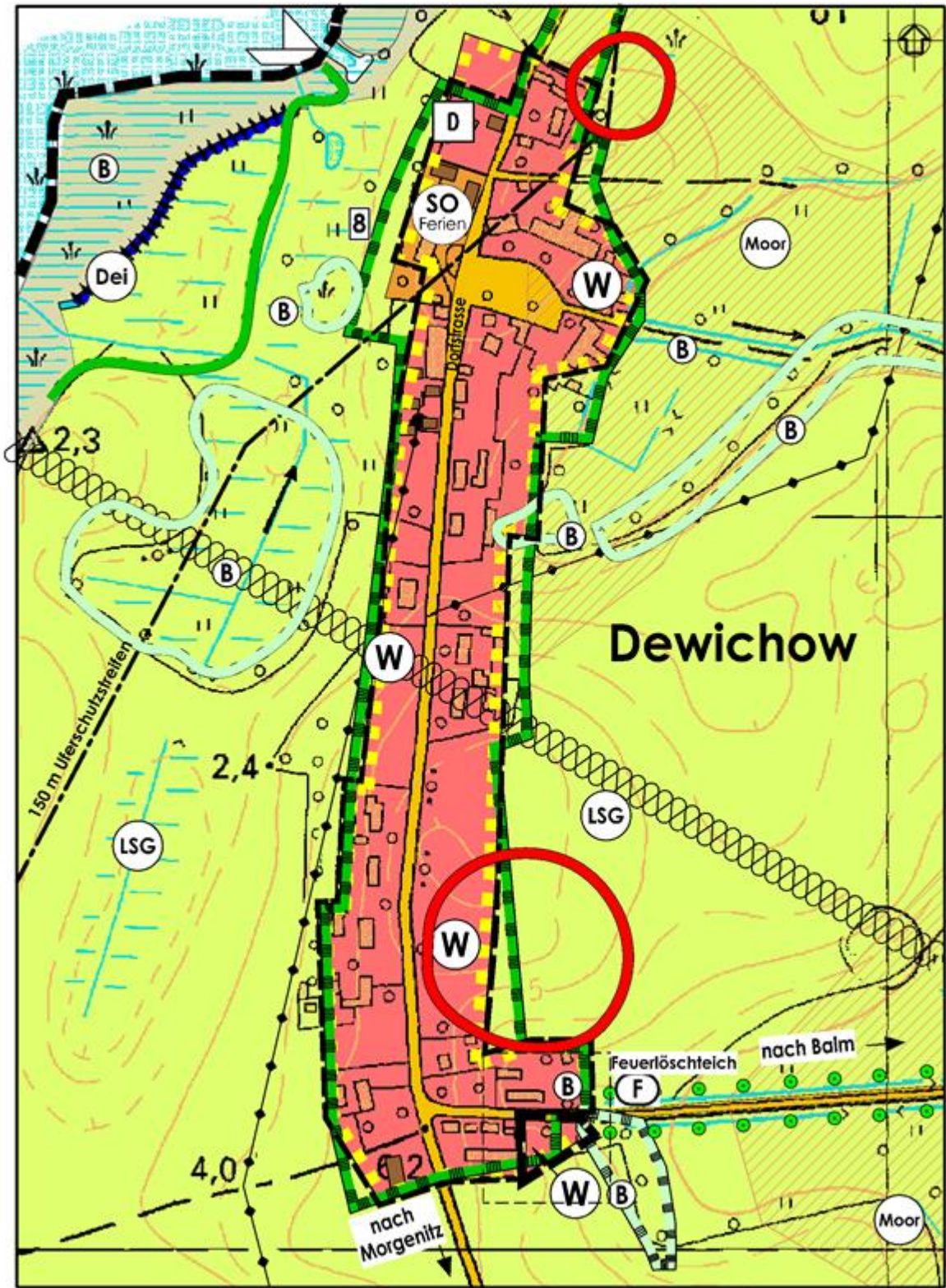
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i. V. m. der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin (für Teilflächen der Flurstücke 2/14 und 3/1 und 3/2 in der Flur 7, Gemarkung Mellenthin nordöstlich der Straße Chausseeberg) ist seit 19.11.2014 wirksam.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i. V. m. der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin (für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow) ist seit 24.08.2016 wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.

Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wird.

Die ausgewiesene Kapazität von 1 Wohneinheit wird in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung fortgeschrieben.



Auszug aus dem Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin

## **4. Inhalt der Planerganzung**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin umfasst die nachfolgend aufgeführten Flächen:

Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstücke	284 teilweise (2. Ergänzung) und 285/1 teilweise (1. Änderung)
Fläche	rd. 2.405 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

Es wird im Norden durch die Grüne Trift (Straße nach Balm) und sich anschließende straßenbegleitende Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Bei dem Ergänzungsgebiet (Flurstück 284 teilweise) handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist. Die Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und vereinzelte Gehölzbestände gekennzeichnet.

In den nördlichen und östlichen Randbereichen befindet sich Gehölzbestand, der zu einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V gehört bzw. als gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V klassifiziert wurde. Die Gehölzbestände sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Lebensraum für verschiedene Tierarten von besonderer Bedeutung. Sie bedürfen eines besonderen Schutzes, so dass Schädigungen der Bäume und Beeinträchtigungen der standörtlichen Situation auszuschließen sind.

Das nderungsgebiet (Flurstück 285/1 teilweise) wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um den zulässigen Zufahrtsbereich zur Ergänzungsfläche festzulegen.

### **4.2 Planzeichnung (Teil A)**

Gegenüber der Ursprungssatzung werden gemäß den Planungsabsichten der 2. Ergänzung und 1. Änderung folgende Anpassungen vorgenommen:

#### Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

- Kartenmaterial

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wurde, insbesondere im Hinblick auf den zu beachtenden Biotop- und Gehölzschutz, als Grundlage für die Planzeichnung (Teil A) ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 11-2020 im Maßstab 1:1000 verwendet.

- Geltungsbereich  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Satzung wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV gekennzeichnet.

Die südliche Begrenzung der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 284 ist durch die vorhandene Zaunanlage definiert.

Die einbezogene Teilfläche aus Flurstück 285/1 reicht in der Breite von der Grenze zu Flurstück 284 bis zur Gebäudekante der Garage. Die Tiefe der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 285/1 beträgt 12 m von der nördlichen Grenze zu Flurstück 228.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow (Ursprungssatzung) wurde im Bereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Satzung mit dem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau dargestellt.

- Ergänzungs- und Änderungsfläche  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die als Geltungsbereich der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Satzung festgelegte Fläche wird als rot unterlegte Fläche gekennzeichnet.

- Baumbestand  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Rahmen der Erstellung des Lage- und Höhenplanes wurde der Gehölzbestand im Plangebiet und angrenzend mit Kronenumfang und annehmbarem Wurzelbereich aufgenommen, um die notwendigen Vorkehrungen zum Gehölzschutz treffen zu können.

Zur Verdeutlichung der örtlichen Situation und der getroffenen Festsetzungen wurde in der Planzeichnung (Teil A) eine maßstabsgerechte Darstellung der Bäume mit Kronenumfang und annehmbarem Wurzelbereich vorgenommen.

Die 4 Einzelbäume innerhalb der Hoflage wurden als zur Fällung vorgesehen. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand sind die Fällungen notwendig, um die Zufahrt zur Ergänzungsfläche in der erforderlichen Breite außerhalb Kronenumfang und annehmbarem Wurzelbereich der zur Gehölzreihe an der Straße Grüne Trift zählenden Bäume zu gewährleisten.

Die Belange des Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen und werden in der Begründung unter Pkt. 4.3 spezifiziert.

- Zu- und Abfahrt und Bereich ohne Zu- und Abfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zum Schutz des Baumbestandes an der Straße Grüne Trift wurde als Zu- und Abfahrt zur Ergänzungsfläche der gehölzfreie Bereich östlich der Garage (Flurstück 285/1) festgesetzt.

Die Grundstücksgrenze des Flurstückes 284 wurde angrenzend an die Straße Grüne Trift auf voller Länge als Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgelegt.

- Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt und vermaßt.

Die Baugrenzen wurden örtlich so eingeordnet, dass die Zufahrt zur Ergänzungsfläche in einer Breite von mindestens 5 m außerhalb der annehmbaren Wurzelbereiche gewährleistet ist.

Damit werden auch spätere Beeinträchtigungen **des Baumbestandes** durch Bauarbeiten wie Baugrubenaushub und Erschließung ausgeschlossen.

- Gesetzlich geschütztes Biotop  
§ 20 NatSchAG M-V

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Gehölzbestand, der als gesetzlich geschütztes Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V nachrichtlich gekennzeichnet wurde.

#### Nachrichtliche Planzeichnung (Plan unten)

Ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow wird nachrichtlich auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung und 1. Änderung versehen.

### **4.3 Text (Teil B)**

Für den Geltungsbereich der Planung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt und sich an den Regelungen der Ursprungssatzung und der 1. Ergänzung orientiert.

#### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

*Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.*

#### Begründung der Festsetzung:

Die Bebauung im Ortsteil Dewichow ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer Mindestdachneigung von 35° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.2 wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

### **(1)**

Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

### **(2)**

Folgende Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:

- Nebenanlagen
- Nebengebäude, Carports und Garagen

Einschränkung:

Nebengebäude, Carports und Garagen sind nicht in den Bereichen zwischen der Straße Grüne Trift und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

### Begründung der Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen berücksichtigen den Ausschluss von Beeinträchtigungen der Gehölzreihe entlang der Straße Grüne Trift.

Die Ausrichtung des Wohngebäudes zur straßenseitigen Baugrenze wird festgelegt, um die Aufnahme und Fortführung der entlang der Straße Grüne Trift vorhandenen Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen, Nebengebäude, Carports und Garagen wird zugelassen, um den Bauherrn ausreichend Möglichkeiten für die funktionale Gestaltung des Grundstückes einzuräumen. Dies soll jedoch mit der Einschränkung verbunden werden, dass zwischen der Straße Grüne Trift und der vorderen Baugrenze keine Nebengebäude, Carports und Garagen zulässig sind, um eine Beeinträchtigung der Hausvorzone und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

## **3. Festsetzungen zum Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

### **(1)**

Im Plangebiet ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

**(2)**

Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstückes sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**(3)**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes sind als Ersatz für Baumfällungen 10 Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume folgender Artenauswahl zu pflanzen:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer negundo	Eschen- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winter- Linde i. S.

**(4)**

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzpflanzungen auf dem privaten Grundstück sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

**(5)**

Der mit den Kronentraufen in das Plangebiet reichende Baumbestand an der Straße Grüne Trift ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen des Wurzelbereiches, z.B. zur Herstellung der Zufahrten zu den Grundstücken, sind 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.

**(6)**

Die Zufahrt zum Grundstück ist in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auszuführen.



### Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine bereits intensiv genutzte Hoffläche. Mit den Festlegungen zum Ausgleich der Biotopverluste durch die geplanten Bebauungen sowie den Maßnahmen zur Begrünung des Grundstückes werden Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf den Gehölzbestand entlang der Straße *Grüne Trift* gelegt. Es handelt sich hierbei um Bäume, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, wurden Festlegungen getroffen, die Schädigungen der Bäume ausschließen. Dieses betrifft neben den einzuhaltenden Abstandsflächen zu der geplanten Bebauung auch die Vorgaben zur baulichen Ausführung der Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten.

Zudem wurde die Anordnung der Zu- und Abfahrt zum Grundstück unter Berücksichtigung der Ausprägung des straßenseitigen Gehölzbestandes standörtlich festgelegt, um Schädigungen der Wurzeln und damit Folgebeeinträchtigungen für die Bäume hinsichtlich der Verkehrssicherheit ausschließen zu können.

Trotz der Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand sind Fällungen von vier Bäumen in der Hoflage nicht zu vermeiden. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Für die zu fällenden Bäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 10 Ersatzpflanzungen. Die Ersatzpflanzungen sind an der südlichen Grenze der Ergänzungsfläche in definierter Pflanzqualität zu pflanzen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **1.1 Fassaden**

##### **(1)**

*Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:*

- helle Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss
- Fachwerk mit verputzten Gefachen
- Sichtmauerwerk und
- Glaskonstruktionen.

**(2)**

*Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.*

**1.2 Dachform und Dachneigung**

*Für das Wohngebäude sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig.*

Begründung der Festsetzungen:

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Qualität gewährleisten sollen.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Bei der Festsetzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften hat sich die Gemeinde von dem Ziel der städtebaulichen Einfügung des Plangebietes in das Ortsbild leiten lassen.

Die Bebauung im Ortsteil Dewichow ist vornehmlich von einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet. In der Fassadengestaltung sind Putz, Sichtmauerwerk und Naturholzverkleidungen dominierend.

**2. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 84 LBauO M-V)**

**(1)**

*Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

**(2)**

*Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschriften zur Gestaltung von Fassaden, Dachform und Dachneigung dar.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **(1)**

##### Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

#### **(2)**

##### Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert am 01.07.2012 (GVOBl. M-V S. 366, 379, 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

#### Begründung der Nachrichtlichen Übernahme:

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet auch keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde möglich sind, werden Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

## **Hinweise**

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich Gehölzbestand aus Weiden, Pappeln und Eschen, der sich entlang der Ackerfläche im Osten erstreckt und teilweise in die Ergänzungsfläche hineinreicht. Die Gehölzstruktur wird als gesetzlich geschütztes Feldgehölz gemäß § 20 NatSchAG M-V klassifiziert. Die Biotopabgrenzung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ansprechend der tatsächlichen standörtlichen Lage korrigiert.

Um dem besonderen Schutzstatus des Biotopbestandes Rechnung zu tragen, wurde in den Text (Teil B) unter „Hinweise“, Punkt 1, ein entsprechender Vermerk aufgenommen:

### **1. Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V**

*Das Feldgehölz entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten.*

### **2. Baumbestand des Plangebietes**

An der nördlichen Grenze sowie im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich Einzelbaumbestand aus vorwiegend Eschen. Dieser wurde vermessen und mit baumspezifischen Parametern unterlegt. Zur Klarstellung des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume und zur Festlegung von erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumbestandes wurden in der Planzeichnung die Kronendurchmesser der Bäume zzgl. 1,50 m dargestellt.

Der Baumbestand weist Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m auf und ist somit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Um die Zufahrt zur Ergänzungsfläche über eine größere Lücke im Einzelbaumbestand entlang der Straße *Grüne Trift* zu gewährleisten, werden Fällungen von Einzelbäumen innerhalb der Hoflage erforderlich. Es handelt sich hierbei um Eschen, die aufgrund des Alters bereits durch eine abnehmende Vitalität und einen hohen Totholzanteil gekennzeichnet sind. Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Ausnahmeantrag zu stellen.

Der tabellarischen Darstellung gemäß Text (Teil B), „Hinweise“, Punkt 2, ist der vorkommende Baumbestand zu entnehmen:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen- ø in m	Stammum- fang in cm	Eingriff	Schutzstatus	Ersatz
<b>Bäume im Plangeltungsbereich</b>							
1	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	8	188	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
2	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	6	157	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
3	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	6	188	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
4	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	10	157	Fällung	§ 18 NatSchAG MV	2 Bäume
5	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	11	157	Fällung	§ 18 NatSchAG MV	2 Bäume
<b>Bäume in Angrenzung zum Plangeltungsbereich</b>							
6	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	15	314	Fällung	§ 18 NatSchAG MV	3 Bäume
7	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	12	283	Fällung	§ 18 NatSchAG MV	3 Bäume
8	Linde	<i>Tilia spec.</i>	11	314	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
9	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	7	188	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
10	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	9	283	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
11	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	5	157	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
12	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	9	157	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
13	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	10	157	Erhalt	§ 18 NatSchAG MV	
14	Gewöhnliche Fichte	<i>Picea abies</i>	5	94			
<b>Ersatzpflanzungen</b>							<b>10 Bäume</b>

### 3. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes (§ 18 NatSchAG M-V)

Gemäß Darstellung im Text (Teil B) unter „Hinweise“, Punkt 3, sieht der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bei der Beseitigung von Bäumen folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
> 150 cm bis 250 cm	1:2
> 250 cm	1:3

Damit ergeben sich für die 4 Baumfällungen 10 Ersatzpflanzungen, die im Plangeltungsbereich an der südlichen Plangebietsgrenze nachzuweisen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen sind.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, DB, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. Pkt. 3 (3) Festsetzungen zum Anpflanzgebot getroffen.

## **4. Artenschutz**

Bei der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen ist die Einhaltung der von der Gesetzgebung vorgegebenen Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten. Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter „Hinweise“, Punkt 4, aufgenommen:

*Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen für die angrenzenden Grünlandflächen durch den Baustellenbetrieb sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes.*

### **4.4 Kapazität**

Mit der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlich 1 Wohneinheit eröffnet.

### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Usedom. Die Trinkwasseranlagen werden durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom verwaltet.

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an die unmittelbar vor dem Plangebiet im öffentlichen Straßenkörper vorhandene Leitung gesichert werden.

Der Ortsteil Dewichow verfügt über keine eigene zentrale Entwässerung. Durch die Bauherren ist daher die Entsorgung über eine Sammelgrube vorzusehen.

Bis zur innerörtlichen Erschließung des Ortsteils, ist eine befristete Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang von der öffentlichen leitungsgebundenen Abwasseranlage zu beantragen.

Die Einholung der notwendigen Genehmigungen zum Bau einer Grundstücksabwasseranlage obliegt dem Bauherrn.

Die weiteren Medien, wie Strom und Telekommunikation, liegen in der Straße *Grüne Trift* an. Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung und die örtliche Feuerwehr werden im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

## 5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Aus der Bebauung an der Straße *Grüne Trift* kann ein Maßstab für die Beurteilung des im Ergänzungsgebiet geplanten Wohngebäudes hergeleitet werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden:

- Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.  
Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt jedoch eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wird und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachgewiesen wird.
- Die Ergänzungsfläche ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich für den gesamten Ortsteil Dewichow flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke hinreichend geprägt.  
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.

- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch den direkten Anschluss des Baugrundstückes an die Straße *Grüne Trift* gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.  
(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Sie bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

## **6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Mellenthin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Mellenthin im Juni 2021

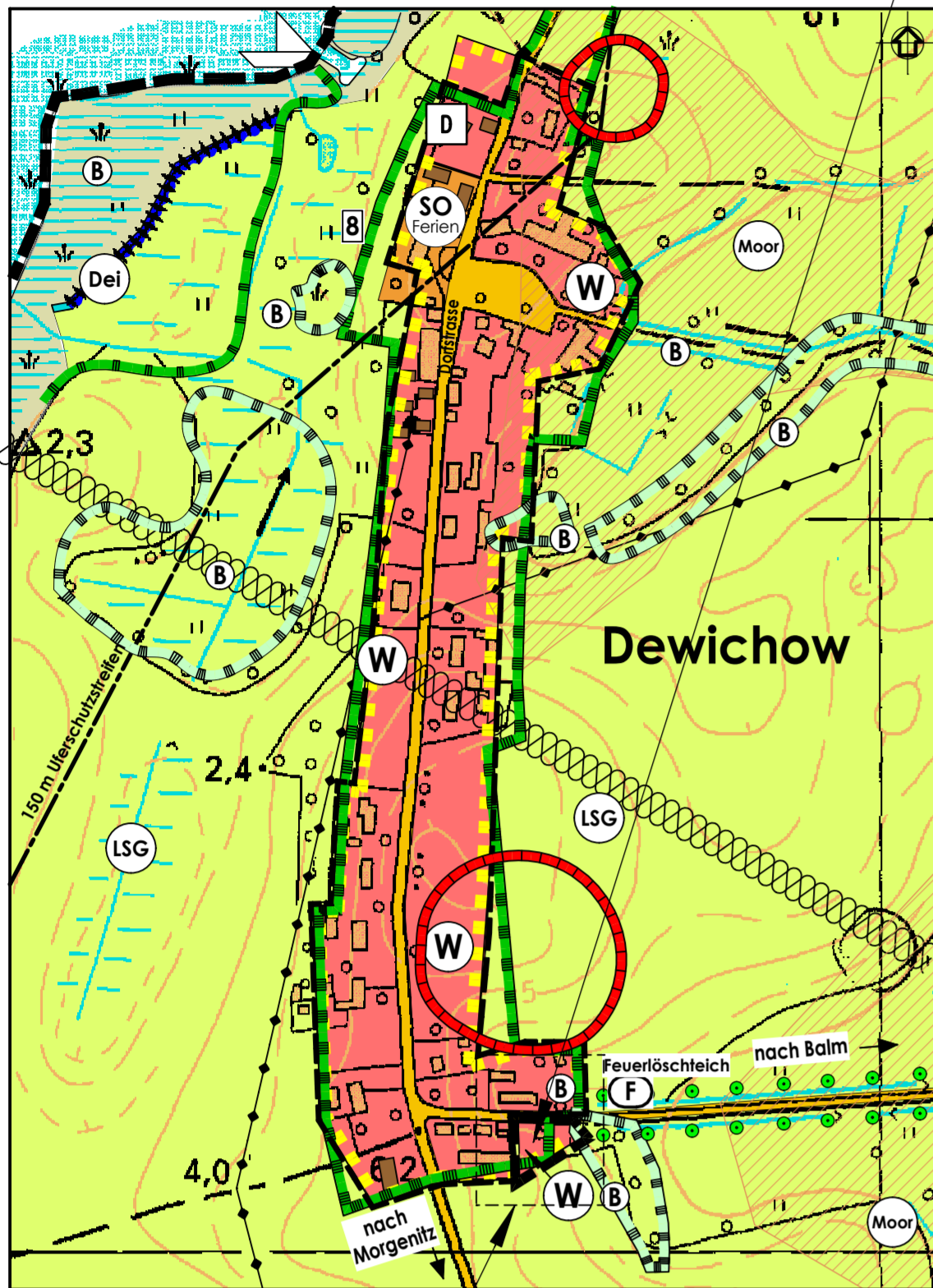
Die Bürgermeisterin



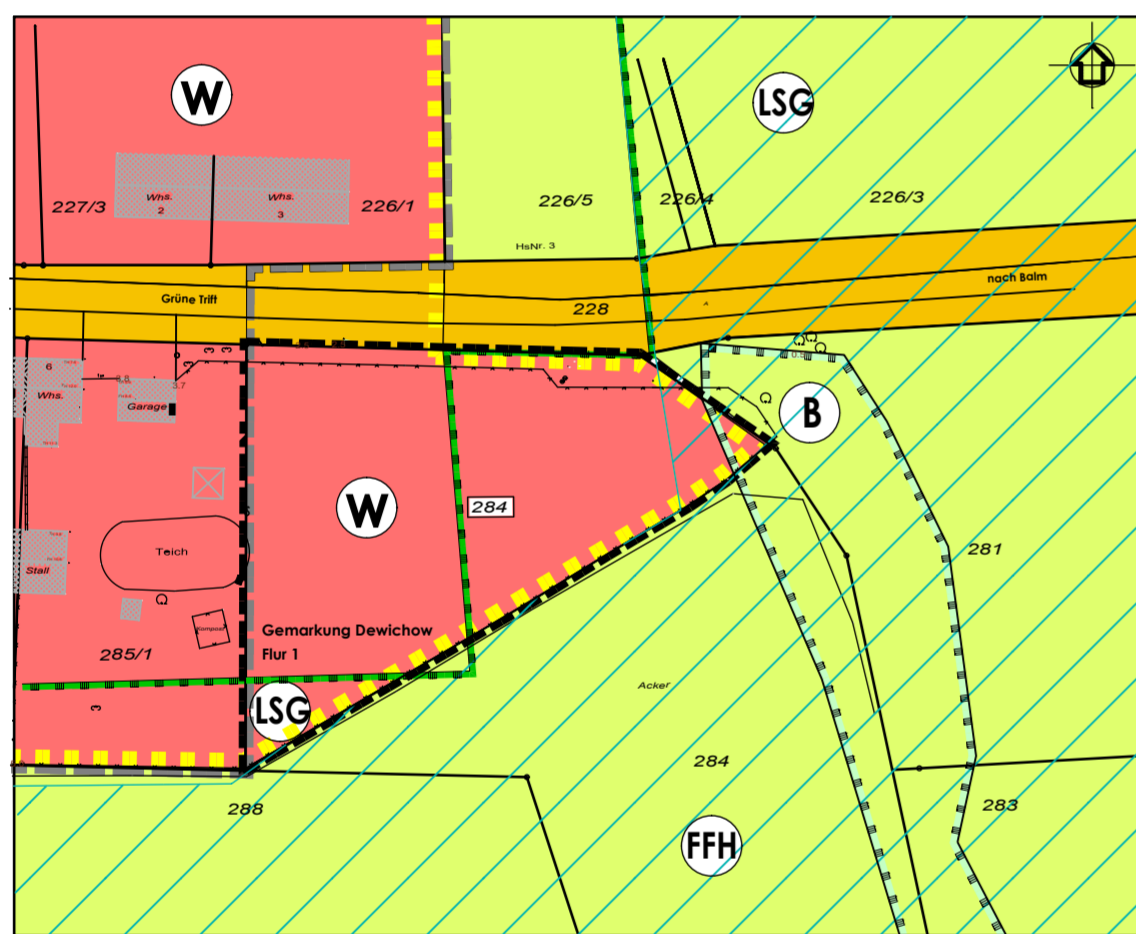
# 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

## PLANZEICHNUNG

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin mit Darstellung der geplanten Flächennutzung gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes  
M 1 : 5000

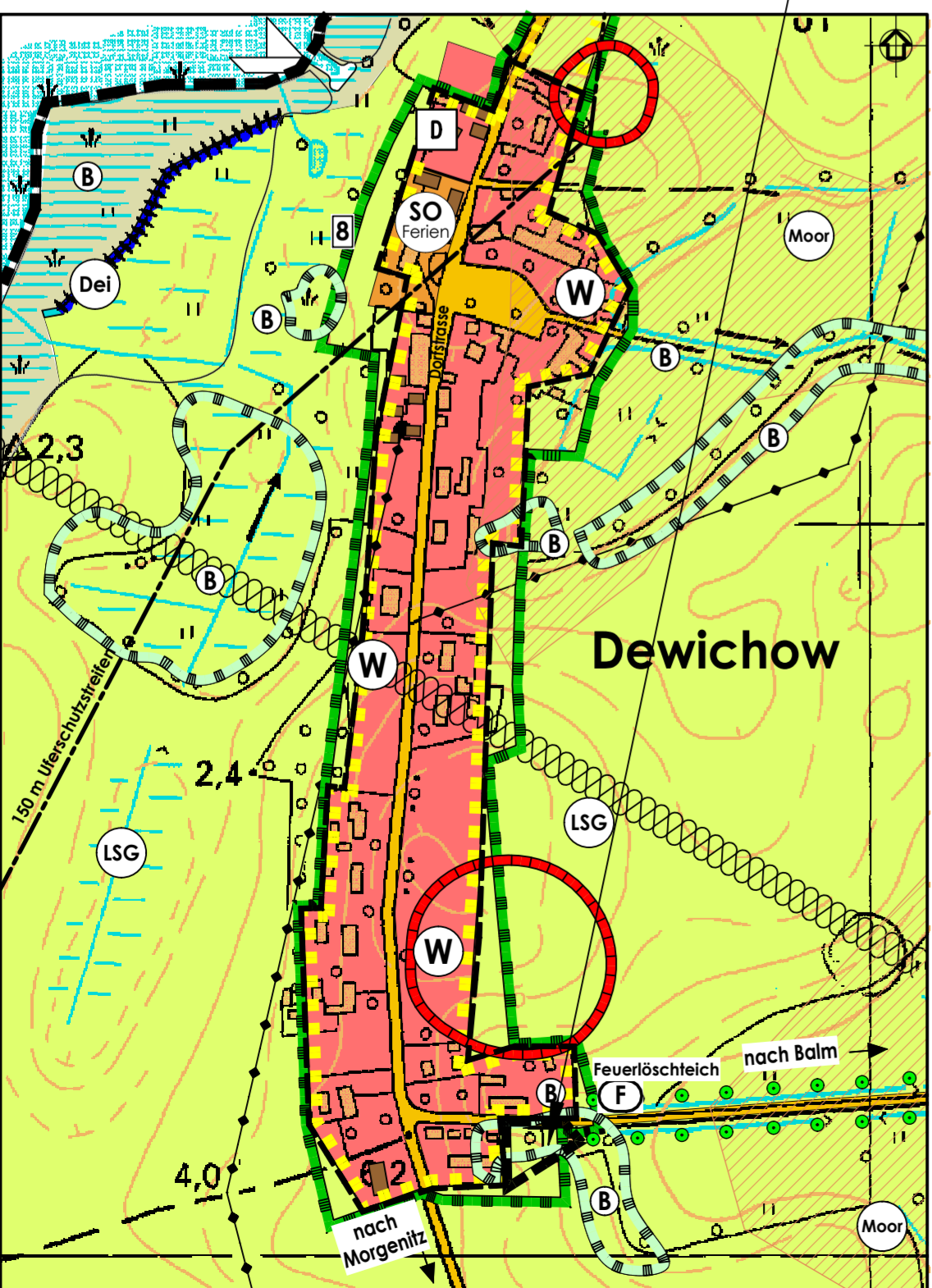


Detaildarstellung M 1 : 1000



## Nachrichtlich

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung  
M 1 : 5000



## ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
    - § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 - 11 BauGB
    - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
    - Umgrenzung der Baulflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist § 5 Abs. 4 BauGB
  - Darstellungen ohne Normcharakter**
    - Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
    - Flurstücksbezeichnung
- Nachrichtlich**  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 4 BauGB
- Biotop gemäß § 20 NatSch AG M-V
  - Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"
  - EU-Vogelschutzgebiet "Süd-Usedom" DE 2050-404

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mellenthin vom 21.09.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 18.11.2020.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am ..... den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung, Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

4. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus der Planzeichnung, Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und  
 dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und  
 freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... örtlich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Mellenthin, örtlich bekanntgemacht worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

5. Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat die zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

8. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und  
 dienstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und  
 freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... örtlich bekanntgemacht worden.

Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“, Gemeinde Mellenthin, örtlich bekanntgemacht worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

9. Die von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

10. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

11. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung Mellenthin beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin vom ..... gebilligt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

12. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am ..... Az. .... mit ..... erteilt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

13. Die ..... wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Mellenthin vom ..... erfüllt. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am ..... mit Az.: ..... bestätigt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

14. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht wird hiermit ausgestellt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

15. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am ..... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Ergänzend wurden die Bekanntmachung und die wirksame Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Süd unter <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Ortsrecht“, Gemeinde Mellenthin eingestellt.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

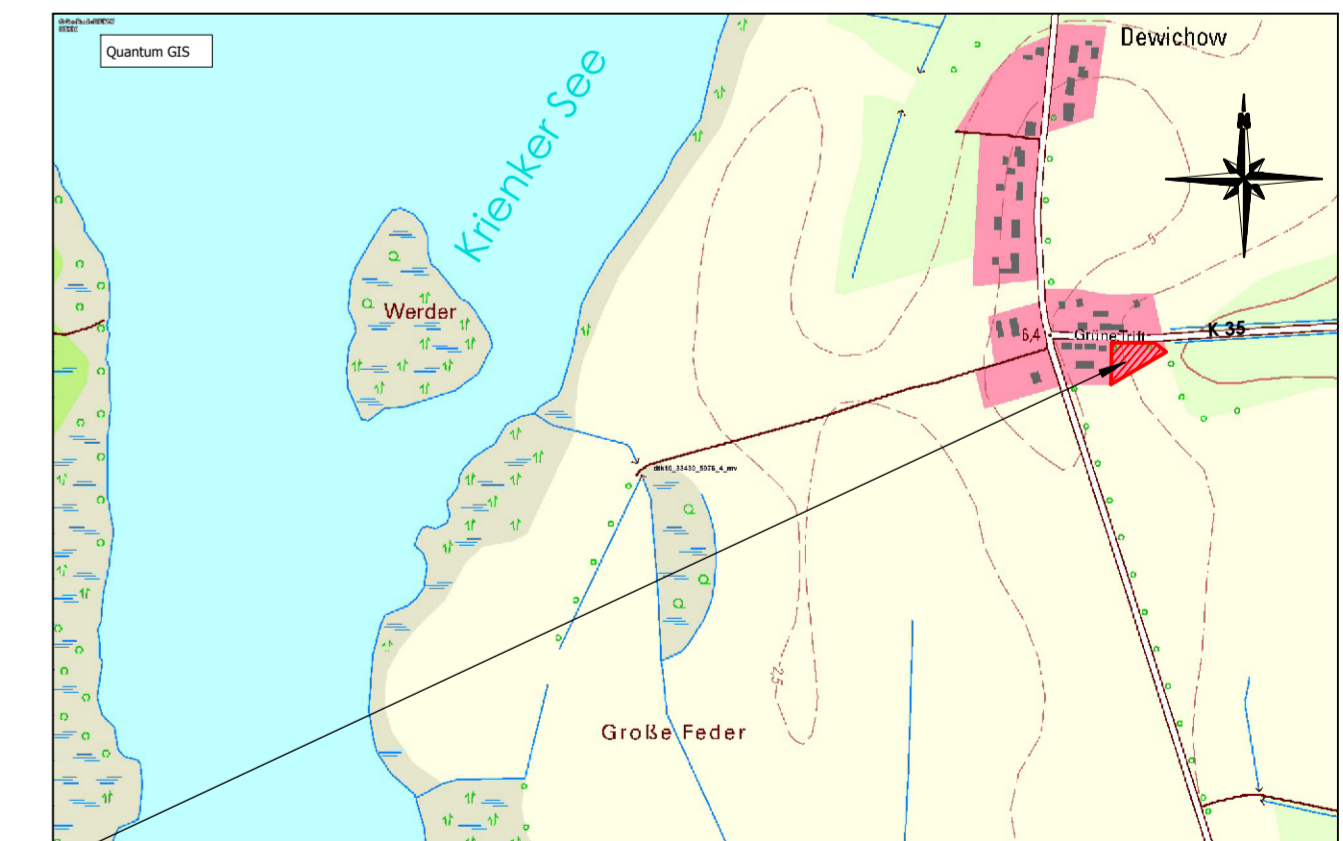
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz (LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVBl. M-V S. 322)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVBl. M-V S. 453)

## STANDORTANGABEN

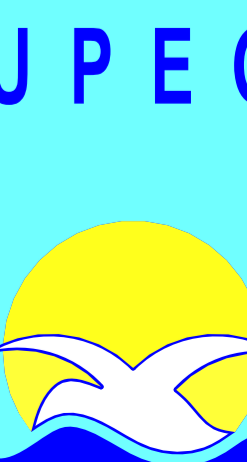
Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Mellenthin
Ortsteil	Dewichow
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	284 teilweise

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Vorentwurfsfassung	06-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 5000 1 : 1000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Projekt: <b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow</b>				
Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel. (038371) 260-0, Fax (038371) 26026 info@upeg-trassenheide.de			Projekt Nr.: 20-12



# B E G R Ü N D U N G

## 3. Ä N D E R U N G

### DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### DER GEMEINDE MELLENTHIN

für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow



### VORENTWURFSFASSUNG VON 06-2021

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I

### Begründung und Inhalt der Planaufstellung

	Seite
1.0 BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG	3 - 4
2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5 - 6
23.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	6 - 12
4.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	12 - 13
5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13

## TEIL II

### U MW E LT B E R I C H T

#### mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen

(Ergänzung nach der frühzeitigen Beteiligung)

Bestandteil der Vorentwurfsfassung ist die CHECKLISTE mit dem vorgeschlagenen Rahmen der Umweltprüfung

## 1.0 BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Die Grundstückseigentümer des Flurstückes 284 in der Flur 1, Gemarkung Dewichow haben an die Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche aus Flurstück 284 in den Innenbereich gestellt, um die Bildung eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen.

Die beantragte Fläche liegt derzeit auch noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow.

Daher befindet sich das Grundstück im Außenbereich und ist entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung von Bauanträgen ist daher eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung aufzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen. Daher wird im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aufgenommen wird.

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet aus folgenden Gründen die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges, die ein zusätzliches Angebot für individuellen Wohnraum für die heimische Bevölkerung bereitstellt.  
Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Eine natürliche Abgrenzung des Änderungsgebietes ist im Norden durch die *Grüne Trift*, im Osten durch eine Gehölzfläche, im Süden durch die Ackergrenze und im Westen durch Wohnbebauung gegeben.
- Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke stehen alternativ nicht zur Verfügung, da es sich ausschließlich um private Flächen handelt und die Gemeinde keinen Einfluss auf eine Bebauung/Veräußerung ausüben kann.  
Die Grundstücke sind weitestgehend im Eigentum von Erbgemeinschaften, die in anderen Bundesländern ansässig sind. Durch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Bebauung nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke realisierbar.
- Der Standort ist verkehrs- und medienseitig weitestgehend erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.

- In der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow werden planungs- und bauordnungs-rechtliche Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sicherstellen.

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Innenbereichssatzung werden positiv bewertet, da die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung nicht berührt werden. Die Planänderung stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, welches zeitnah nach den Bedürfnissen der Eigentümer und im Einvernehmen mit der Gemeinde umgesetzt werden soll.

#### Stand der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 21.09.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow beschlossen.

Zeitgleich wurde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow beschlossen. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung der Satzung erfolgte als Änderungsbereich eine Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 285/1 in den Geltungsbereich, um die Zu- und Abfahrt außerhalb des schützenswerten Baumbestandes zu regeln.

Der vorliegende Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus Plan und Begründung in der Fassung von 06-2021 sowie Checkliste mit Darstellung des vorgeschlagenen Umfangs und Detaillierungsgrades der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, wird der Gemeindevertretung Mellenthin zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellenthin wird die Offenlegung des Vorentwurfes von 06-2021 nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zeitlich parallel wird der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeindevertretung Mellenthin zur Befürwortung und Offenlegung des Entwurfes sowie zur Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger vorgelegt.

## 2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Mellenthin liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Die Gemeinde Mellenthin nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen. Mit der vorgelegten Planänderung wird eine kleinteilige Standortreserve am südöstlichen Ortsrand von Dewichow erschlossen.
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Planänderungsgebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.  
*„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*  
(Pkt. 5.1 (4) RREP VP)
  - Teilflächen des Planänderungsgebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.
  - Das Planänderungsgebiet streift im östlichen Teil die Schutzgebietskulisse des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Durch die geplante Bebauung erfolgt keine Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen. Der vorhandene Gehölzbestand und damit seine Funktionalität als Habitat für geschützte Vogelarten bleibt erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

- Im Planänderungsgebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes werden in die Planungen eingestellt.
  - Das Kataster des Landes M-V weist im Planänderungsgebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V mit der Klassifizierung naturnahes Feldgehölz aus. Standortlich befinden sich in den Biotopflächen einzelne Baumbestände aus Eschen, so dass der gesetzliche Biotopschutz für den Bestand zu hinterfragen ist. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde eine Korrektur der Biotopabgrenzung vorgenommen.
- Teile des Gemeindegebietes weisen sandunterlagerte Niedermoorstandorte auf. Das Änderungsgebiet ist davon nicht betroffen.
  - Das Gemeindegebiet liegt außerhalb von
    - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
    - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
    - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Stellungnahme vom 01.03.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam. Die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin wurde jeweils für eine kleinteilige Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i. V. m. der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin (für Teilflächen der Flurstücke 2/14 und 3/1 und 3/2 in der Flur 7, Gemarkung Mellenthin nordöstlich der Straße Chausseeberg) ist seit 19.11.2014 wirksam.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i. V. m. der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin (für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow) ist seit 24.08.2016 wirksam.

**Lage:** Das Planänderungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.  
Es wird im Norden durch die *Grüne Trift* (Straße nach Balm) und sich anschließende straßenbegleitende Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

**Fläche:** rd. 2.293 m<sup>2</sup>

**Betroffenes Grundstück:**

Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	284 teilweise

**Zustand der Fläche:**

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist. Die Freiflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und vereinzelte Gehölzbestände gekennzeichnet.

An der nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes befinden sich Großbaumbestände aus Eschen und Linden, die sich entlang der Straße *Grüne Trift* erstrecken und mit den Kronen in das Planänderungsgebiet hineinreichen. Die Baumbestände weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m auf und sind somit gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Der Baumbestand ist im Kataster des Landes M-V als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ausgewiesen, was eine Korrektur erforderlich macht. Der Schutzstatus verbleibt für die sich im östlichen Teil befindenden Gehölzbestände aus Weiden entlang der Ackerflächen.

Die Biotopflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht als Lebensraum für verschiedene Tierarten von besonderer Bedeutung. Sie bedürfen eines besonderen Schutzes, so dass Schädigungen der Bäume und Beeinträchtigungen der standörtlichen Situation auszuschließen sind.

Das Planänderungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb der Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses macht eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Zudem berührt das Planvorhaben die Schutzgebietskulisse des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ (DE 2050-404).



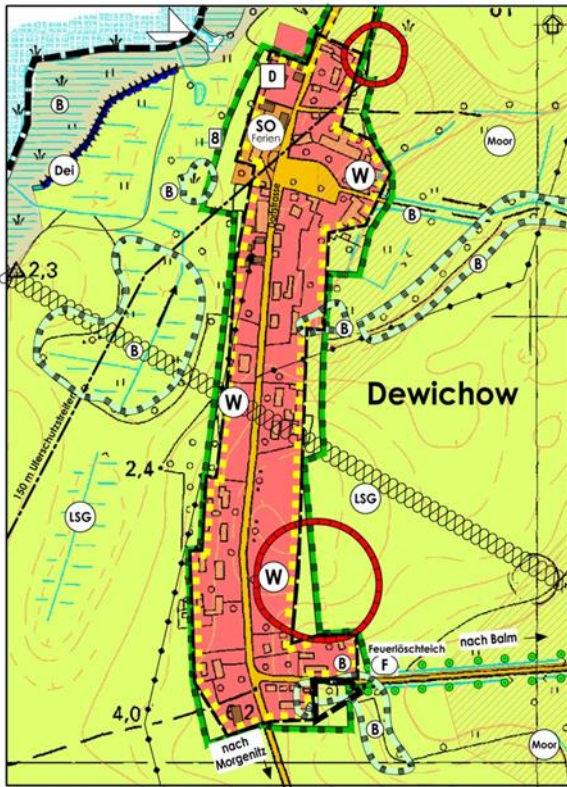
*Nutzungsart:* Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB  
Nachrichtliche Übernahmen:  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

*Geplante*

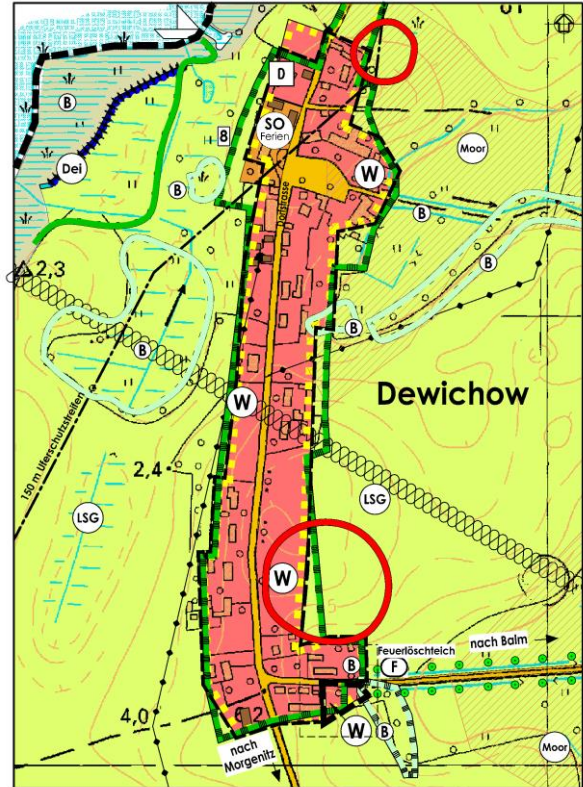
*Nutzungsart:* Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
Nachrichtliche Übernahmen:  
Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist gemäß § 5 Abs. 4 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

*Inhalt der Nutzungsartänderung:*

Das Planänderungsgebiet wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Untersetzt wird diese Planungsabsicht durch die zeitlich parallele Aufstellung der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin.  
Zugelassen wird ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Dachneigung von mindestens 35 °.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.  
Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.  
Die Festsetzungen werden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes getroffen.  
Die Gesamtkapazität des Änderungsgebietes wird mit 1 Wohneinheit prognostiziert.

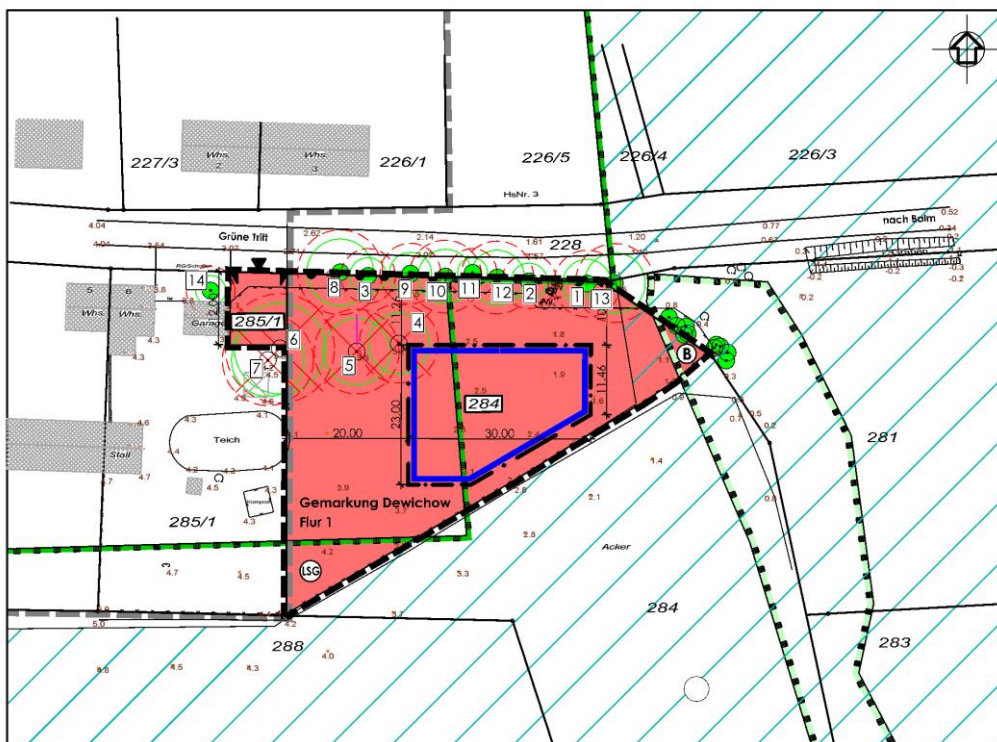


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
Kennzeichnung des Geltungsbereiches der  
3. Änderung



Auszug aus der 3. Änderung des  
Flächennutzungsplanes

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten wird die Planzeichnung (Teil A) der  
2. Ergänzung der Innenbereichssatzung verkleinert dargestellt:



## **Folgende Belange der Behörden werden in die Planung eingestellt:**

### **- Umweltprüfung**

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in die Umweltprüfung eingestellt.

### **- EU- Vogelschutzgebiet**

Das Planänderungsgebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Umweltprüfung dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes zu erwarten sind.

### **- Landschaftsschutzgebiet**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wird im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald beantragt.

### **- Biotopschutz**

Der an der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. In Anbetracht der tatsächlichen standörtlichen Ausprägung ist der gesetzliche Biotopschutz nur für den Gehölzbestand an der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes, vorwiegend Weidengehölze entlang der Ackerflächen im Osten, zutreffend. Eine entsprechende Korrektur erfolgte. Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops sind nicht zu erwarten.

Der sich im Planänderungsgebiet befindende Baumbestand aus Eschen ist bei Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow werden auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes Maßnahmen zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops und auch der gesetzlich geschützten Bäume gemäß den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt.

Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, wurden Festlegungen getroffen, die Schädigungen der Bäume ausschließen. Dieses betrifft neben den einzuhaltenden Abstandsflächen zu der geplanten Bebauung auch die Vorgaben zur baulichen Ausführung der Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten.

Zudem wurde die Anordnung der Zu- und Abfahrt zum Grundstück unter Berücksichtigung der Ausprägung des straßenseitigen Gehölzbestandes standörtlich festgelegt, um Schädigungen der Wurzeln und damit Folgebeeinträchtigungen für die Bäume hinsichtlich der Verkehrssicherheit ausschließen zu können.

Einzelne Baumfällungen in Hoflage, zumeist von Eschen, sind für die Erschließung des Planänderungsgebietes unvermeidbar. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass geregelt. Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich der Planänderung in den entsprechenden Pflanzqualitäten umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**Bestandteil der vorgelegten Vorentwurfsfassung ist eine Checkliste mit Darstellung des vorgeschlagenen Umfangs und Detaillierungsgrades der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.**

**- Gewässer- und Küstenschutz**

Aufgrund der örtlichen und höhenmäßigen Lage des Planänderungsgebietes können nach dem derzeitigen Planungsstand Betroffenheiten mit dem Gewässer- und Küstenschutz ausgeschlossen werden.

Die zuständigen Umweltbehörden werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert.

**- Denkmalschutz**

Im Planänderungsgebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auf der Änderungsfläche auch keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, werden in den Text (Teil B) der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin entsprechende Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

**- Immissionsbelange**

Der Standort wird grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die angestrebte Wohnnutzung betrachtet, da es sich um einen innerörtlichen Standort handelt, der auf den umgebenden Grundstücken durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die Straße *Grüne Trift* dient vornehmlich der verkehrlichen Erschließung zwischen den Ortsteilen Dewichow und Balm.

**- Erschließung**

Verkehr

Das Planänderungsgebiet grenzt direkt an die öffentliche Straße *Grüne Trift*. Der Zu- und Abfahrtsbereich ist unter Beachtung der geltenden Richtlinien einzuordnen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Stellplatz, Carport oder Garage auf dem Grundstück einzuordnen.

## Medien

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Usedom. Die Trinkwasseranlagen werden durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom verwaltet.

Der Ortsteil Dewichow verfügt über keine eigene zentrale Entwässerung. Durch die Bauherren ist daher die Entsorgung über eine Sammelgrube vorzusehen. Entsprechend erfolgte in der Planzeichnung die Kennzeichnung als „Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“.

Die weiteren Medien, wie Strom und Telekommunikation, liegen in der Straße *Grüne Trift* an. Ein Gasversorgungsnetz ist nicht vorhanden. Im Rahmen der Trägeranhörung werden die Träger der Ver- und Entsorgung beteiligt.

Hinsichtlich notwendiger Aussagen zur Sicherung der Löschwasserversorgung für das Planänderungsgebiet wird die örtliche Feuerwehr um Aussagen ersucht.

## **4.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin und sind entsprechend auf der Planunterlage dargestellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

## **5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Mellenthin in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Mellenthin im Juni 2021

Die Bürgermeisterin

## Checkliste

### A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe in m <sup>2</sup>
A 1.1	Größe des Planänderungsgebietes	2.293
<p><b>Planvorhaben:</b> Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Mellenthin im Ortsteil Dewichow die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO schaffen, die im Zusammenhang mit der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin erforderlich werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin in der Fassung der 2. Änderung ist die Ergänzungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen.</p> <p>Die Eigentümer des Flurstücks haben bei der Gemeinde Mellenthin den Antrag zur Einbeziehung einer Teilfläche als Wohnbaufläche gestellt, um dort ein Wohngebäude errichten zu können. Das Planänderungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig erschlossen.</p> <p><b>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RROP VP und den gemeindlichen Zielstellungen:</b></p> <p>Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden nicht berührt. Die Gemeinde befürwortet die Planungen, da Wohnraum für den Eigenbedarf der Gemeinde geschaffen wird. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges.</p>		

### B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ – Ausnahmeantrag erforderlich
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	Naturnahe Feldhecke aus Eschen, Pappeln und Weiden (Code:0409-224B5074)
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden
B 1.10	Schutz von Gewässern und Uferzonen gem. § 31 BNatSchG	
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	Teilflächen des Planänderungsgebietes befinden sich im EU- Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (DE 2050-404)

**C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen**

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Mensch / Bevölkerung / Wohnen</b>				
<p>Die Gemeinde Mellenthin befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Damit nimmt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion wahr und kann im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.</p> <p>Der Planbereich berührt Flächen, die eine besondere Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktion haben. Für diese weist das RREP VP Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Derzeit werden die in die Änderung des FNP einbezogenen Flächen als begrünte Hoffläche mit intensiv gepflegten Rasenvegetationen und einzelnen Bäumen genutzt.</p> <p>Durch die sich nördlich der Straße Grüne Trift sowie westlich des Planänderungsgebietes befindenden Wohnbebauungen ist eine hinreichende Vorprägung des Standorts gegeben. Das Planänderungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig weitgehend erschlossen.</p> <p>Die Straße Grüne Trift dient der Erschließung des Ortsteils Dewichow mit Balm. Damit ergeben sich keine maßgeblichen verkehrlichen Emissionen. Auch durch die umgebenden Nutzungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Belastungen gegeben.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung ist das Planänderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, sondern um eine der vorhandenen Wohnbebauung zuzuordnenden Hoffläche mit siedlungstypischen Nutzungen. Um die Bildung eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes i.V. mit der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Innenbereichssatzung erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde Mellenthin befürwortet die Nutzungsartänderung, da die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung nicht berührt werden und in kleinem Rahmen für einheimische Bürger individueller Wohnraum geschaffen werden kann.</p> <p>Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung und schaffen eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bauungszusammenhanges. Daher kann die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsgefüge harmonisch eingebunden werden.</p> <p>Die Planänderung stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, welches zeitnah nach den Bedürfnissen des Eigentümers und im Einvernehmen mit der Gemeinde umgesetzt werden soll. Der Standort ist verkehrs- und medienseitig erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücksanschlüsse notwendig werden.</p> <p>In der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow werden planungs- und</p>



Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
				bauordnungsrechtliche
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sicherstellen.</p> <p>Mit der Nutzungsartänderung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP, immissionsschutzrelevante Anlagen der Umgebung</p> <p><u>Datengrundlage:</u> REP VP, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan VP, LINFOS- Daten des LUNG M-V</p>
Tiere				
<p>Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte keine Hinweise auf Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten nach BNatSchG.</p> <p>Angesichts der vorkommenden Habitat- und Nutzungsstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass die das Planänderungsgebiet aufsuchenden Tierarten eine breite Toleranz gegenüber Störwirkungen haben und es sich um im Siedlungsbereich häufig anzutreffende Arten handelt.</p> <p>Im Planänderungsgebiet befinden sich Eschen und im Nahbereich des Grabens im Osten Weiden, die als Nist- und Brutplätze fungieren können. Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist der Baumbestand auf Höhlungen und das Vorhandensein von Nistplätzen für geschützte Arten zu prüfen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die Beschreibung des faunistischen Bestandes erfolgt auf der Grundlage der vorgefundenen Habitate und Nutzungsstrukturen. Weitergehend werden die LINFOS- Daten des LUNG M-V hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Tierarten sowie der Ergebnisse der Brutvogelkartierung des Jahres 2015 ausgewertet.</p> <p>Im Planänderungsgebiet kann das Vorhandensein von potenziellen Lebensräumen für besonders und streng geschützte Tierarten angesichts der bestehenden Nutzungen und des vorkommenden Vegetationsbestandes weitgehend ausgeschlossen werden. Im Baumbestand des Planänderungsgebietes können Nist- und Brutplätze für Vögel sowie Quartiere für Fledermäuse vorkommen. Die hier brütenden Tierarten haben eine weitgehend große Toleranz gegenüber Störungen. Bei erforderlich werdenden Baumfällungen sind die Bäume auf Höhlungen zu untersuchen. Baumfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, d.h. in den Monaten vom</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
				1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig.
Tiere				
<p>Das Planänderungsgebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen nur bedingt als Jagd- und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten geeignet. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V wiesen keine Funde/Frequentierung des Fischotters im Planänderungsgebiet nach.</p> <p>Das Planänderungsgebiet streift im Osten Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ (DE 2050-404). Die geplante Bebauung befindet sich jedoch außerhalb der Schutzgebietsflächen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Planänderungsgebiet streift mit Gehölzbeständen im Osten Schutzgebietsflächen des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ (DE 2050-404). Bei dem Gehölzbestand handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotopstrukturen, die erhalten bleiben und mit entsprechenden Festsetzungen zum Erhalt gemäß der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Innenbereichssatzung unterlegt wurden. Da keine unmittelbare Inanspruchnahme dieser Schutzgebietsflächen zu erwarten ist und damit erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können, kann auf eine FFH-Vorprüfung verzichtet werden.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP, für das Planvorhaben relevante Gehölz- und Biotopstrukturen im Umfeld der Planänderung</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Abschätzung des Vorkommens geschützter Tierarten unter Berücksichtigung der vorgefundenen Habitatausstattungen, LINFOS-Daten des LUNG M-V</p>
Pflanzen				
<p>Das Planänderungsgebiet wird im Kataster der Biotop- und Nutzungsstrukturen als Ackerfläche ausgewiesen. Die Flächen sind jedoch nicht im Feldblockkataster gelistet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass landwirtschaftliche Nutzungen nicht mehr betrieben werden.</p> <p>Die Flächen des Planänderungsgebietes haben einen siedlungstypischen Charakter mit vorwiegend gepflegten Rasenflächen. Das</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der baurechtlich möglichen Überprägung des Areals durch ein Wohngebäude ist ein vollständiger Verlust des derzeitigen Vegetationsbestandes zu erwarten. Es handelt sich hierbei jedoch um Vegetationen, die siedlungstypischen Charakter haben und aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung sind. Der sich mit dem Verlust der Biotope ergebende Kompensationsbedarf wird im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Siedlungsbiotop ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.				Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow in der Gemeinde Mellenthin festgelegt.
<b>Pflanzen</b>				
<p>In den Rasenflächen befinden sich einzelne Baumbestände der Esche. Nördlich wird das Planänderungsgebiet von Linden und vorwiegend Eschen begrenzt, die sich auf einer Grünfläche entlang der Straße Grüne Trift erstrecken.</p> <p>Der Baumbestand des Planänderungsgebietes unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V, wenn dieser Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m aufweist.</p> <p>Das Biotopkataster des Landes M-V weist ein sich in das Planänderungsgebiet hinein erstreckendes Feldgehölz aus, welches gemäß § 20 NatSchAG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop zu werten ist. Der Biotopbestand weist jedoch abweichend von dem Kataster ausschließlich Einzelbäume von Eschen aus, die auch nicht durch Strauch- und Krautschichten untersetzt sind. Somit ist der gesetzliche Biotopschutz zu hinterfragen. Bei einem Vorort-termin mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgte eine korrigierende Darstellung des gesetzlich geschützten Biotops. Als Feldgehölz ist demnach der strukturreiche Gehölzbestand mit Dominanz an Weiden entlang der Ackerflächen östlich des Planänderungsgebietes darzustellen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>In Umsetzung der Planungen sind zur Gewährleistung der Erschließung des Planbereiches Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen nicht zu vermeiden. Die Ersatzpflanzungen sind im Plangeltungsbereich umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen hierzu werden im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Innenbereichssatzung getroffen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Schutzgebiet zu stellen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> eigene Bestanderhebungen</p>
<b>Boden</b>				
In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Bereich der geplanten Wohnbauflächen grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme und Tieflehme, die eine mittlere bis hohe Wertigkeit (Wertstufe 3) haben.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eine Beschreibung der im Planänderungsgebiet vorkommenden Böden erfolgt auf Grundlage der LINFOS- Daten des LUNG M-V.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang Bodenfunktionen durch die</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
				Planungen voraussichtlich beeinträchtigt werden. Infolge der geplanten Wohnbauflächenausweisung ergeben sich Verluste von grundwasserbestimmten
<b>Boden</b>				
<p>Die Böden des Planänderungsgebietes weisen vorrangig natürlich gewachsene Böden auf. Anthropogene Belastungen, z.B. infolge Versiegelungen, sind nicht zu verzeichnen.</p> <p>Gemäß dem Kataster des Landes ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Geotope.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Lehmen und Tieflehmen, die von mittlerer funktionaler Bedeutung sind.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>
<b>Fläche</b>				
<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin in der Fassung der 2. Änderung ist das Planänderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Planänderungsgebiet jedoch nicht mehr angezeigt. Die Flächen tragen bereits siedlungstypischen Charakter und sind von gepflegten Biotopstrukturen, vorwiegend mit Rasenvegetationen, gekennzeichnet.</p> <p>Waldbestände, die in die Bewertung des Schutzgutes Fläche einzustellen sind, kommen im Planänderungsgebiet nicht vor.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Es handelt sich um eine unbebaute Hoffläche, die der sich westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung zugehörig ist. Landwirtschaftliche Nutzungen werden im Planänderungsgebiet nicht mehr betrieben.</p> <p>Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche mit dem Ziel der Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt lediglich eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Zudem wird für die heimischen Bevölkerung an dem Standort Wohnraum bereitgestellt, da nach einer Analyse der Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke dieser im Ortsteil Dewichow fehlt. Die im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich weitgehend im privaten Eigentum, so dass hier die Gemeinde keinen Einfluss auf die Bebauung hat.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche darzustellen und zu werten.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
				<u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP, Innenbereichssatzung des OT Dewichow
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>				
<p><u>Grundwasser:</u>                      Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Planänderungsgebiet aufgrund der Mächtigkeit der bindigen Deckschichten (5 m bis 10 m) weitgehend geschützt. Der Grundwasserleiter befindet sich in Tiefen von ca. 5 m. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ergibt sich für das Grundwasser kein Gefährdungspotential. Das Planänderungsgebiet hat für die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung.</p> <p><u>Trinkwasserschutz:</u>                      Die LINFOS- Daten des LUNG M-V weisen für das Planänderungsgebiet aufgrund der küstennahen Lage kein nutzbares Grundwasser aus.                      Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und berührt keine Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u>                      Aufgrund der Höhenlage des Planänderungsgebietes kann eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen werden.                      Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Planänderungsgebiet nicht in einem Risikogebiet gemäß EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL).</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser/ Trinkwasserschutz</u>                      Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Das Planänderungsgebiet wird aufgrund des Fehlens eines Grundwasserleiters als Gebiet ohne nutzbares Grundwasser klassifiziert. Eine Gefährdung des Grundwassers infolge flächenhaft eindringender Schadstoffe kann ausgeschlossen werden. Zudem ist mit dem Auftreten von grundwassergefährdenden Schadstoffen aufgrund der Spezifik des Vorhabens nicht zu rechnen.</p> <p>Belange des Trinkwasserschutzes und des Hochwasserschutzes sind durch die Planänderungen nicht betroffen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u>                      Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Wasserpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS)</p>
<b>Klima / Luft</b>				
Das Planänderungsgebiet wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils und der umgebenden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der baurechtlich möglichen Bebauung ist ein Verlust von

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Bebauungsstrukturen dem <i>Stadtrandklimatop</i> mit einer geringen Belastung zugeordnet.				siedlungstypischen Vegetationen zu verzeichnen, die das Klima an dem Standort positiv beeinflussen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme
<b>Klima / Luft</b>				
<p>Die großflächigen Rasenvegetationen sowie die sich im Planänderungsgebiet und angrenzend befindenden Gehölzflächen übernehmen eine klimatische Ausgleichsfunktion im innerörtlichen Bereich. Maßgeblich ist die klimatische Beeinflussung durch das sich westlich an das Gemeindegebiet grenzende Achterwasser. Auch die landwirtschaftlich geprägten Flächen des Umfeldes haben als Kaltluftentstehungsgebiete eine besondere klimatische Funktion.</p> <p>Im Planänderungsgebiet können aufgrund des hohen Vegetationsanteils kleinklimatische Belastungen ausgeschlossen werden. Eine Schadstoffbelastung der Luft kann durch das Fehlen von Emittenten, wie Verkehrsanlagen, Industrie- und Gewerbe, ausgeschlossen werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>durch die geplante Bebauung können erhebliche Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Eingriff ist aufgrund der Nähe zu großflächig wirkenden klimatisch wichtigen Strukturen und der günstigen Windzirkulation nicht maßgeblich.</p> <p>Im Umweltbericht werden Aussagen zur Bestandssituation und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Klima gemacht.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP und an das Planänderungsgebiet grenzende klimatisch wichtige Strukturen.</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestanderhebungen zu vorkommenden Vegetationsstrukturen</p>
<b>Landschaftsbild</b>				
<p>Das Planänderungsgebiet wird dem Landschaftsbild „Ackergürtel von Mellenthin über Dargen-Kamminke“ (Bild- Nr. IV 8-6) zugeordnet. Das Landschaftsbildpotential wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm mit mittlerer Schutzwürdigkeit (Wertstufe 2) unterlegt. Der Untersuchungsraum wird von flachen bis flachwelligen Ackerlehmplatten, die von intensiven ackerbaulichen Nutzungen überprägt sind, charakterisiert. Lediglich die Verladungsflächen am Achterwasser lassen einen naturnahen Charakter und strukturreiche landschaftsbildbedeutsame Elemente erkennen.</p> <p>Das Planänderungsgebiet selbst wird von siedlungstypischen Vegetationen und Nutzungen gekennzeichnet. Es handelt sich um eine zu der</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, ob landschaftsbildprägende Strukturen durch die geplante Bebauung im Planänderungsgebiet betroffen sein könnten. Mögliche Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sind zu diskutieren.</p> <p>Das Planänderungsgebiet wird von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Es dominieren gepflegte Rasenflächen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind Fällungen einzelner Bäume, die für das Landschafts- und Ortsbild markant sind, nicht vermeidbar. Damit verändert sich das Erscheinungsbild an dem Standort. Die wichtigen landschaftsbildprägenden Zäsuren in Form des Baumbestandes entlang der nördlichen</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
bestehenden Wohnbebauung zuzuordnenden Hoffläche.				Plangebietsgrenze bleiben vom Bauvorhaben unberührt bzw. es werden Maßnahmen zum Schutz der Bäume getroffen.
<b>Landschaftsbild</b>				
Das Planänderungsgebiet weist markante Einzelbaumbestände auf. An der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich Baumbestand aus Eschen und Linden. Sie stellen eine landschaftsbildprägende Zäsur entlang der Straße Grüne Trift dar. Auch der Gehölzbestand an der östlichen Plangebietsgrenze, der die Ackerbauflächen säumt, stellt ein markantes Element des Landschaftsraumes dar. In südlicher Richtung ergeben sich freie Sichtbeziehungen in die ackerbaulich geprägte Landschaft. Nur einzelne kleinere Gehölze markieren die Grenzen zu den ackerbaulichen Nutzungen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bauungszusammenhanges.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP und an das Planänderungsgebiet grenzende landschaftsbildprägende Strukturen</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS- Daten und Landschaftsbildbewertungen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V</p>
<b>Kultur- und Sachgütergüter</b>				
Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde zur Planungsanzeige sind im Planänderungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Belange der Baudenkmalpflege sind von den Planänderungen nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt. Da jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich sind, wurden entsprechende Hinweise zum Schutz und zur Dokumentation von Funden in die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung aufgenommen. Im Umweltbericht sind die benannten Maßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Belange von Baudenkmalen sind von den geänderten Nutzungsarten nicht betroffen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahmen der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Biologische Vielfalt</b>				
<p>Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist eine naturnahe Ausprägung von Biotopen nicht gegeben und damit auch die biologische Vielfalt im Planänderungsgebiet begrenzt.</p>	☒	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbauflächenausweisung auf die biologische Vielfalt im Planänderungsgebiet. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und der begrenzten Biotopausstattung. Aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort sind Veränderungen des Schutzgutes infolge der Nutzungsartänderung nicht zu erwarten.</p> <p><u>Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen zu den für die biologische Vielfalt relevanten Biotopstrukturen</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Belangen</b>				
				<p>Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen dargestellt.</p>