

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr:
GVMe-0290/22

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 01-2022

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
02.02.2022

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.02.2022	Gemeindevertretung Mellenthin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich

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

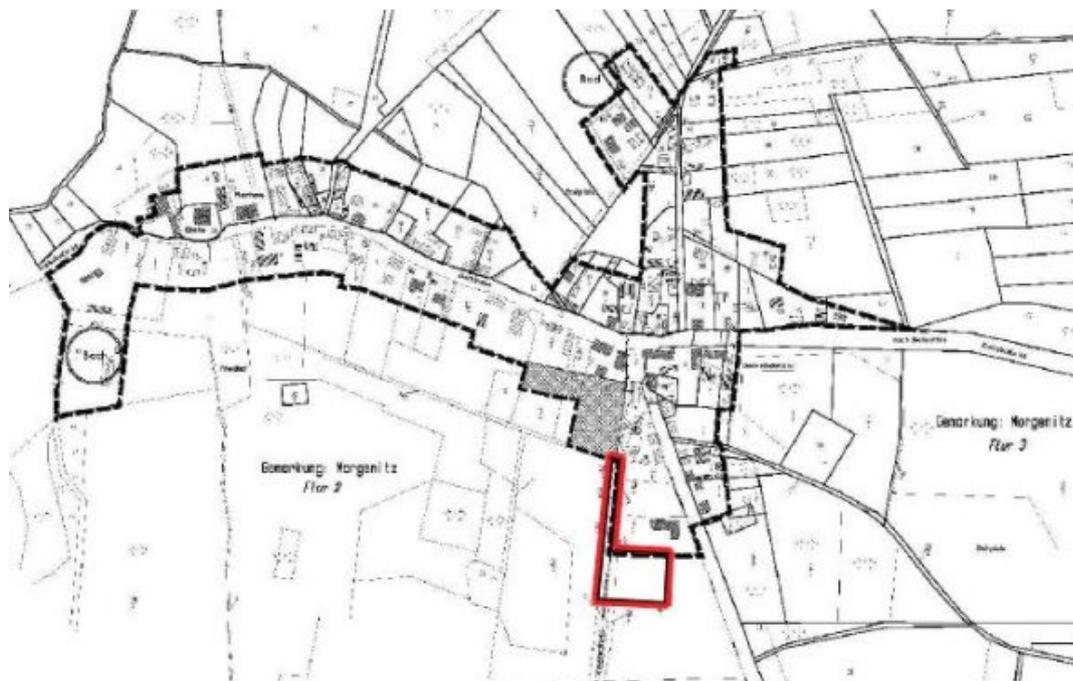
Gemarkung: Morgenitz

Flur: 2

Flurstücke: 21/1, 21/3, 25/1, 25/5 und teilweise das Flurstück 20/1

Fläche: ca. 0,3 ha

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand. Es wird nördlich durch Wohnbebauung, östlich durch eine Waldfläche und im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt. Im Westen wurde ein Teilstück der Kreisstraße VG 35 in den Geltungsbereich einbezogen und schließt mit diesem dort ab.



Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin (rot gekennzeichnet)

Anlass der Planung und Sachverhalt

Ziel der Gemeinde Mellenthin ist es, für die Ortslage nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage zu ergänzen und in der Folge festzulegen.

Zu diesem Zwecke soll eine landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbaufläche zu schaffen.

Im Süden der Ortslage erfolgt als Erschließungsstraße eine teilweise Aufnahme der Flurstücke 21/1, 21/3, 25/1 und 25/5 in den Innenbereich und teilweise das Flurstück 20/1 als Ergänzungsfläche, um die Bebauung eines Wohnhauses in 1. Reihe zurückgesetzt von der Kreisstraße K35 zu ermöglichen.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses erfordert eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Auf der Sitzung der Gemeindevertreter der Gemeinde Mellenthin vom 29.01.2021 wurde der Beschluss zum Entwurf und zur Auslage des Planentwurfes in der Fassung 05-2021 aufgrund von Bedenken und Anregungen zurückgestellt. Der nunmehr vorliegende Entwurf in der von Fassung von 01-2022 beinhaltet alle Änderungswünsche. Eine Änderungsübersicht ist als Anlage Bestandteil dieses Beschlusses.

Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin wird in der vorliegenden Fassung von 01-2022 gebilligt.

Billigung der Auslegung

Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin in der Fassung 01-2022 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Bekanntmachung

Der Beschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Mellenthin	7						

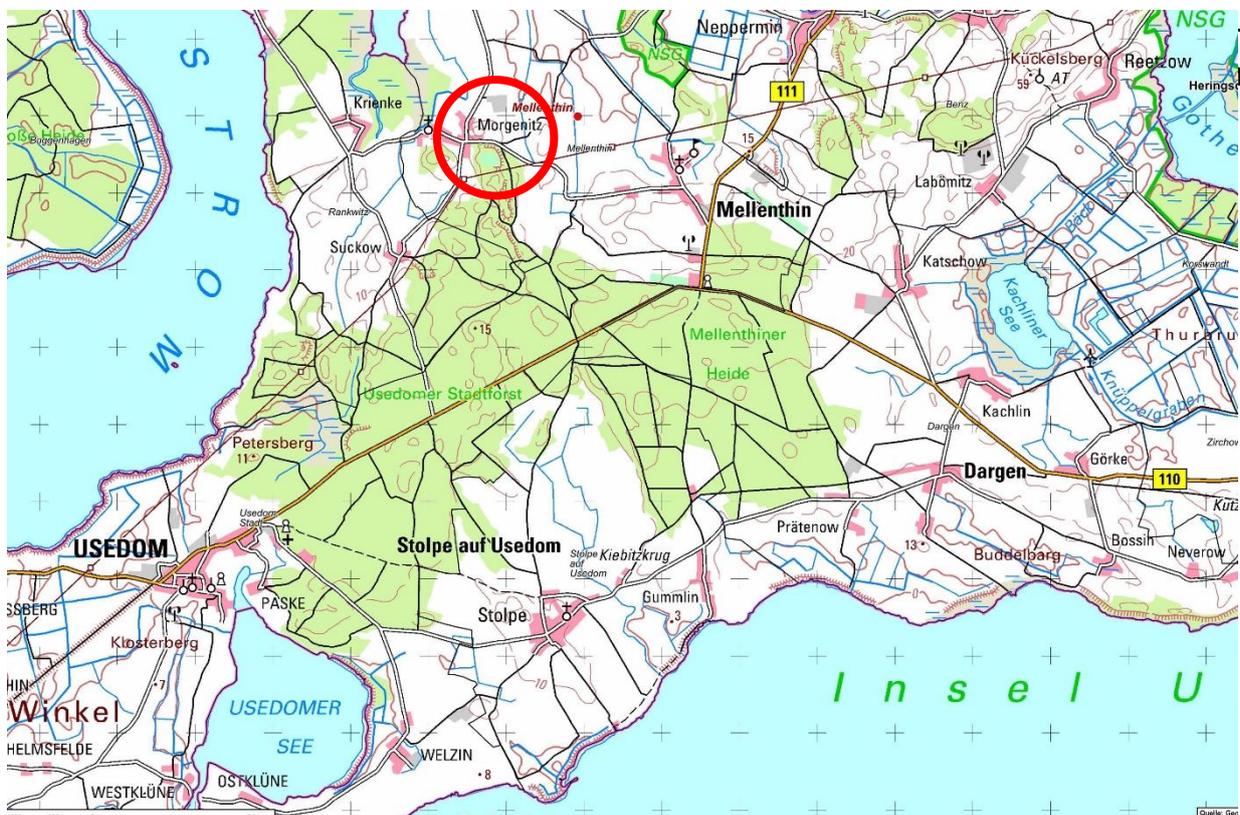
Gemeinde Mellenthin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Amt Usedom Süd

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

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



Quelle: GeoPortal, Stand: 07.02.2020

Entwurf

Begründung

Stand: 18.01.2022

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin**B E G R Ü N D U N G**

Träger des Planverfahrens: Gemeinde Mellenthin

Die Bürgermeisterin
über
Amt Usedom - Süd
Sachgebiet Bauen

Leiterin: Frau Zeplin
Bauleitplanung: Herr Zander

Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Usedom

Tel.: 038372 750
s.zander@amtusedom.de

Bauleitplanung:

stadtbau.architekten^{nb}, Lutz Braun
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg

Tel.: 0395 363171-52

Herr Braun
braun@stadtbauarchitekten-nb.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. L. Braun
Dipl. Ing S. Kiskemper
B. Eng. C. Bartusch

Datum: 18.01.2022**Stand:** Entwurf

Teil I

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Einführung	6
2. Verfahren	6
2.1 Voraussetzung für die Satzung	6
2.2 Verfahrensablauf	7
2.3 Kartengrundlage	7
2.4 Rechtsgrundlagen	7
2.5 Bestandteile der Satzung	8
2.6 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung	9
3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen	10
3.1 Planungserfordernis	10
3.2 Vorhandene Planung	12
3.2.1 Flächennutzungsplan	12
3.2.2 Ursprungssatzung	13
3.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	13
3.4 Inanspruchnahme der Potentialflächen	14
4. Historischer Bebauungszusammenhang	15
5. Veränderung des Geltungsbereiches	17
5.1 Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen	17
6. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung	18
7. Bestandsanalyse	19
7.1 Lage des Plangebietes	19
7.2 Vorhanden Bestandsstrukturen	19
7.3 Städtebauliche Situation	20
7.4 Erschließung / Medien	20
7.4.1 Äußere Erschließung	20
7.4.2 Innere Erschließung	20
7.4.3 Erschließung für die Feuerwehr	20
7.5 Versorgung	20

8.	Naturschutzrechtliche Belange	21
8.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	21
8.2	Schutzgebiete	21
8.3	Biotope	22
9.	Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	23
9.1	Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen.....	24
9.2.1	Bodendenkmalpflege	24
9.2.2	Bau- und Kunstdenkmale	25
9.2.3	Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen	25
10.	Weitere Hinweise	26
10.1	Altlasten und Bodenschutz	26
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
10.3	Denkmalpflege.....	27
10.4	Straßenverkehrswesen	27
10.5	Bautechnischer Brandschutz	28
10.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	28
10.7	Kampfmittel	28
10.8	Wasserwirtschaft.....	29
10.9	Grundwasserabdeckung	29
10.10	Waldabstand	29
10.11	Mitteilungen der Versorgungsunternehmen	30

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Die Gemeinde Mellenthin beabsichtigt für einen Teilbereich des Ortsteil Morgenitz die bauliche Situation zu klären und die vorhandene Satzung aus dem Jahr 2008 durch eine 2. Ergänzung die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin zu ändern.

2. Verfahren

2.1 Voraussetzung für die Satzung

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

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

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

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

Der Entwurf der 2. Ergänzung wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden erfolgte vom bis Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, das Ergebnis wird mitgeteilt.

Die Ergänzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt in dem Änderungsbereich die derzeit rechtskräftige Satzung von 2008.

2.2 Verfahrensablauf

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) haben die Vertreter der Gemeinde Mellenthin in ihrer Sitzung am 30.11.2020 die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen beschlossen. Der Beschluss wurde im Internet unter www.amtusedom.de und im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Usedomer-Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Daten werden entsprechend des Verfahrensfortschrittes ergänzt.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale amtliche Flurkartenauszug der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Kataster- und Vermessungsamt, Regionalstandort Anklam, Mühlenstraße 43 in 17389 Anklam vom 01.03.2021.

2.4 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVObI.M-V S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mellenthin** in der aktuellen Fassung

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

2.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 2. Ergänzung der Satzung besteht aus:

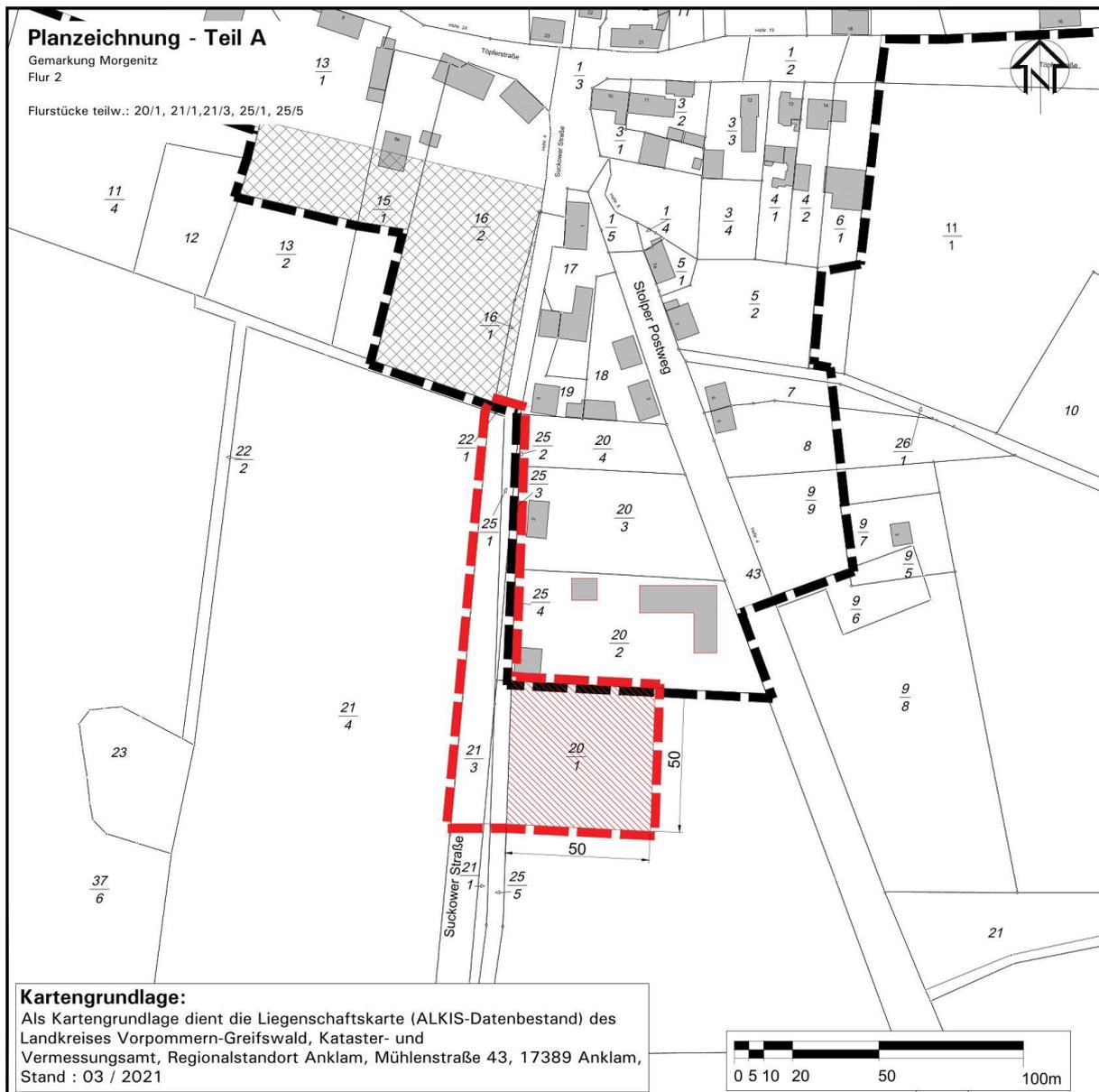
- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

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

2.6 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung

Die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen setzt in einem Teilbereich einen neuen Geltungsbereich fest. Die Ergänzung hat die Gemeinde aus dem gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsabsicht entwickelt. Das wird nachfolgend erläutert und begründet.

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz umfasst eine Fläche von ca. 4700 m². Die Ergänzungsfläche, welche für den Wohnungsbau entwickelt werden soll, beläuft sich hierbei auf ca. 2500 m² und befindet sich im Süden der Ortslage zwischen Suckower Straße und Stolper Postweg.



Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird vergrößert.

3. Rahmenbedingungen/ übergeordnete Planungen

3.1 Planungserfordernis

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

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

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

Es soll eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

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

Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

2. Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein.

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter

besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“

Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Die Ergänzungsfläche im Ort Morgenitz befindet sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße. Im Jahr 2008 wurden bereits eine größere Fläche einbezogen. Diese wurde teilweise bebaut.

Die Bebauung in Morgenitz ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

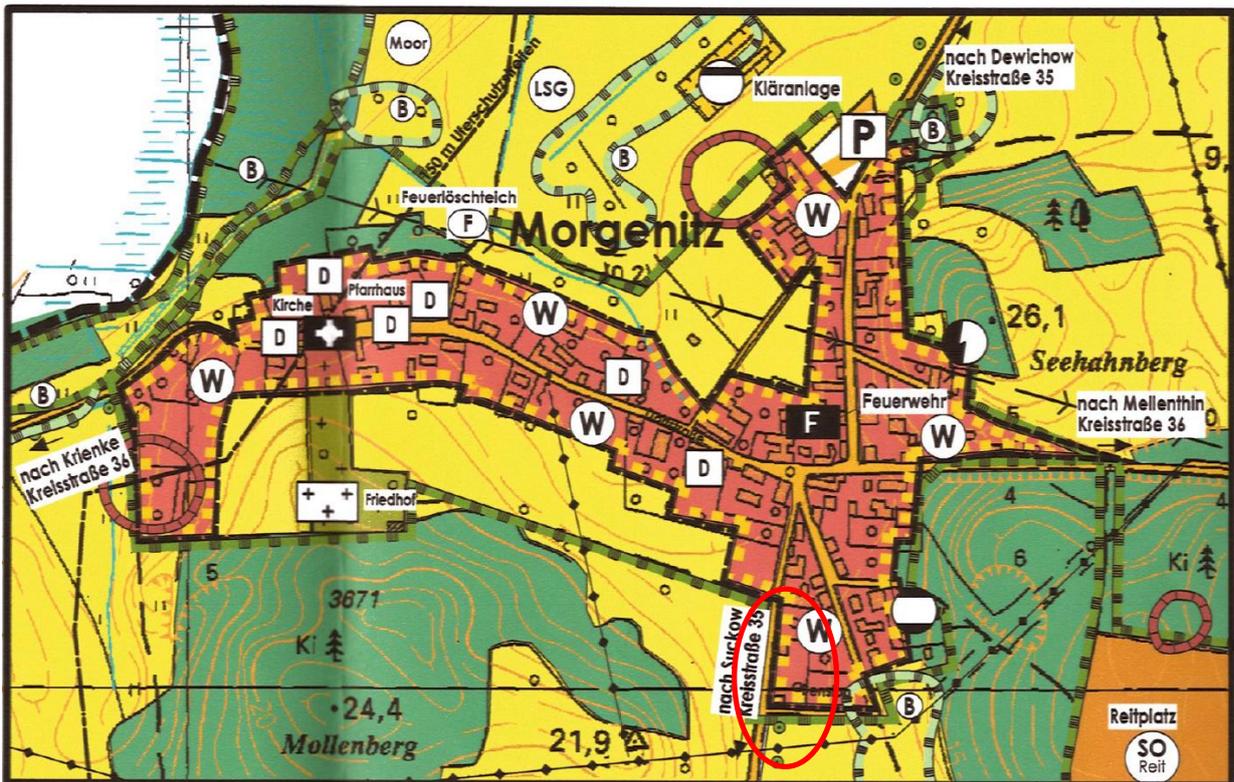
Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung dem Ortsteil Morgenitz auseinandergesetzt und beschlossen, eine Ergänzungsfläche in den Innenbereich aufzunehmen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

3.2 Vorhandene Planung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mellenthin hat einen Flächennutzungsplan, FNP, aus dem Jahr 2014, wirksam seit 16.07.2014. Dieser wurde im selben Jahr erstmals geändert. Im Flächennutzungsplan sind Teile der Ergänzungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Planausschnitt Ortsteil Morgenitz M 1:5000



Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin, 2014

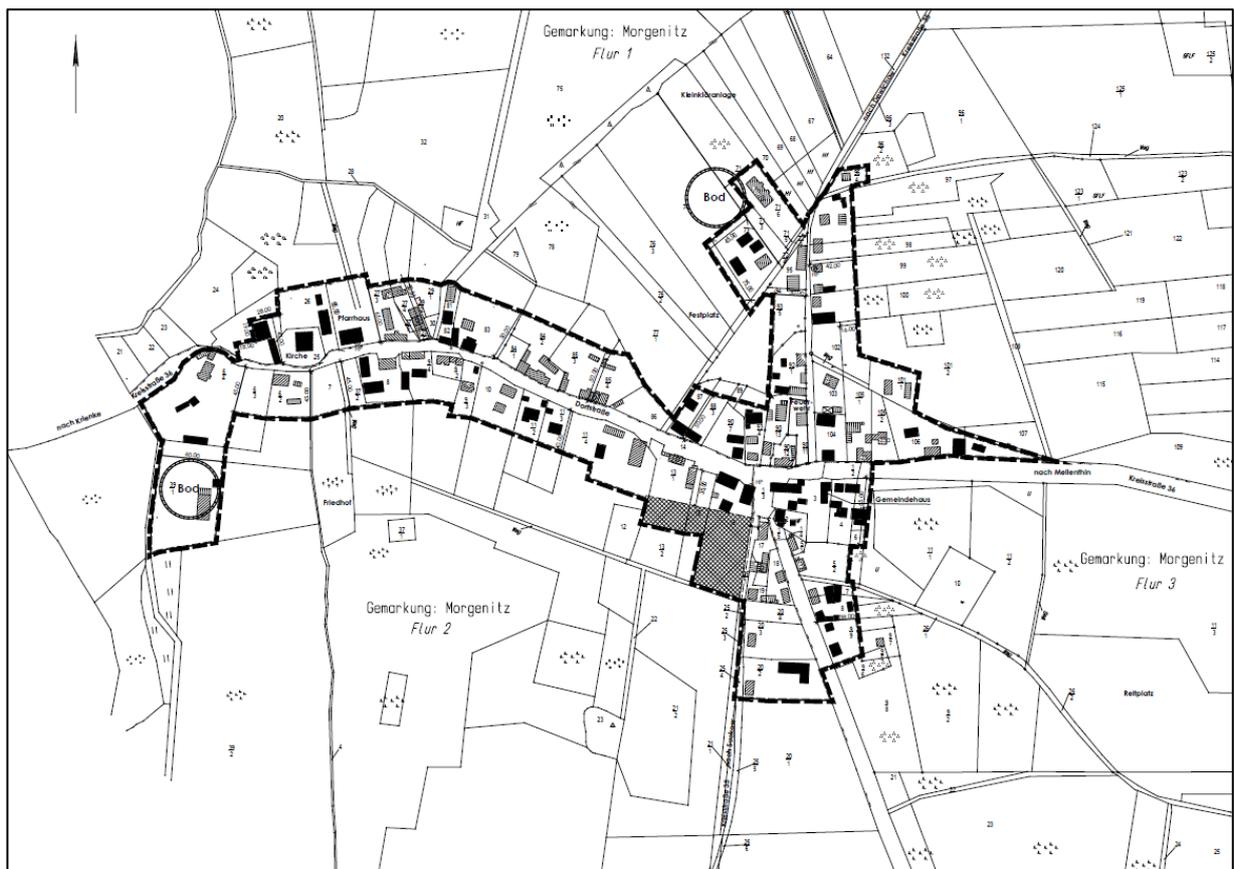
Der Auszug zeigt die Darstellung der Ortslage Morgenitz in der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes, Stand 2014.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Ergänzung dieser Satzung hat die Gemeinde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

3.2.2 Ursprungssatzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil A) zeichnerisch dargestellt.

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

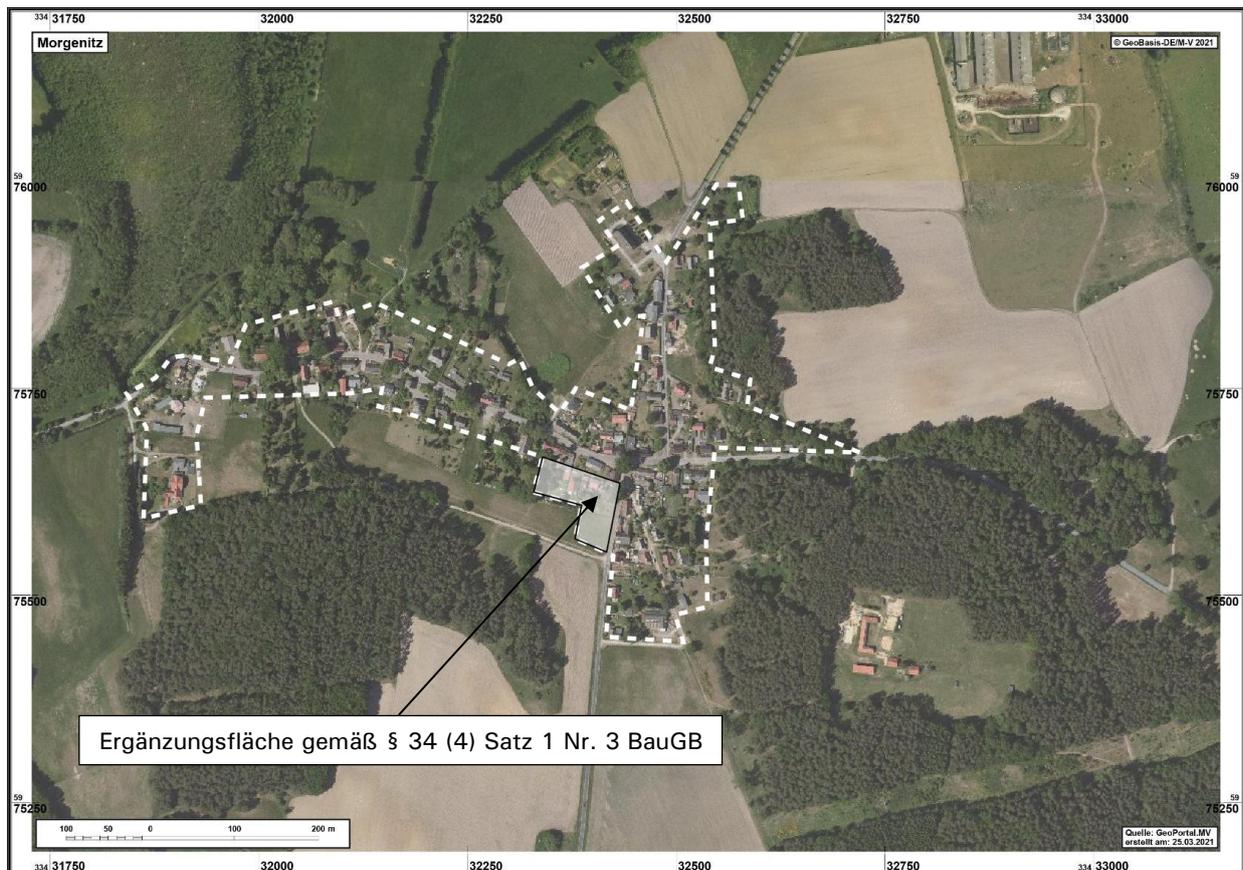


Ursprungssatzung 2008: Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

3.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Eine landesplanerische Stellungnahme ist in diesem Verfahren erforderlich und wird angefordert. Der Inhalt der Stellungnahme wird mit Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme in der Begründung ergänzt.

3.4 Inanspruchnahme der Potentialflächen



Ergänzungsfläche nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3

Die bisherige Ergänzungsfläche wurde bisher zu etwa 2/3 genutzt und birgt noch auf einer Fläche von ca. 1800 m² Potential für zwei Wohnhäuser.

Die 2008 in die Satzung aufgenommene Potentialfläche für Neubauten ist teilweise genutzt worden. Das Ziel Flächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen, ist nicht vollständig erfüllt. Dafür kann es verschiedene Ursachen geben. Die Ergänzungsflächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Somit hat sie nur geringe Steuerungsmöglichkeiten. Die Gemeinde hat sich deshalb erneut mit der Bauflächenausweisung auseinandergesetzt.

4. Historischer Bauungszusammenhang

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

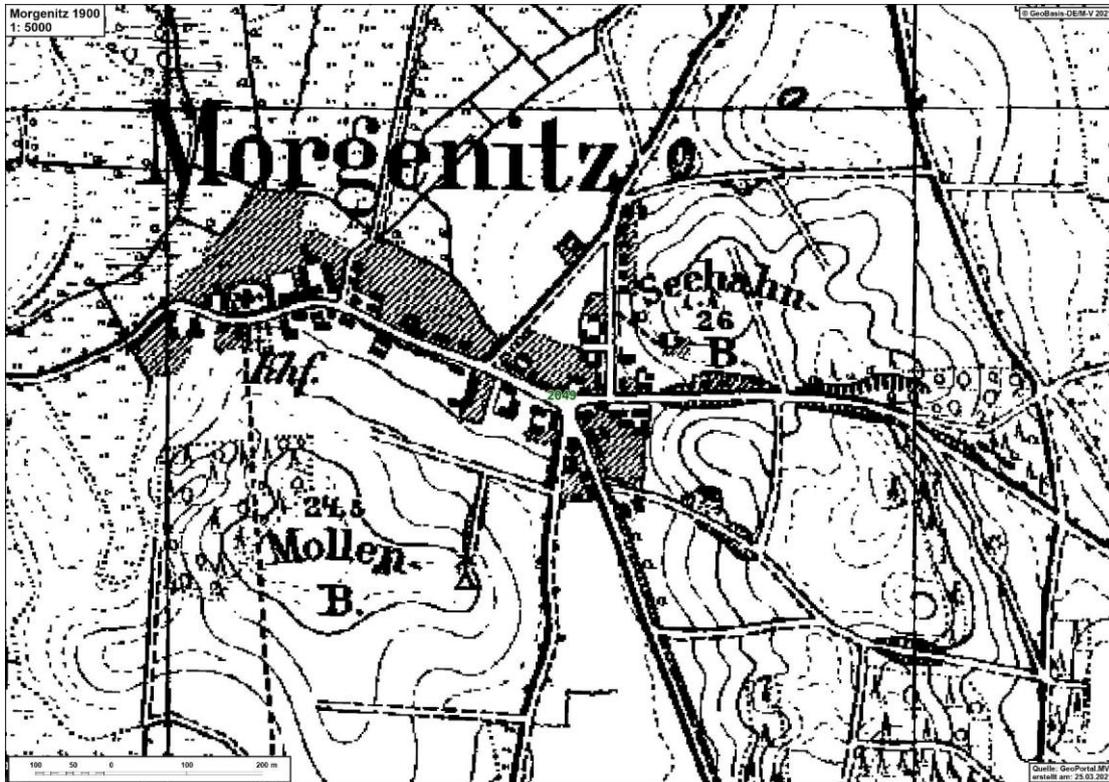


Abbildung 1: Historische Karte von Morgenitz um 1900

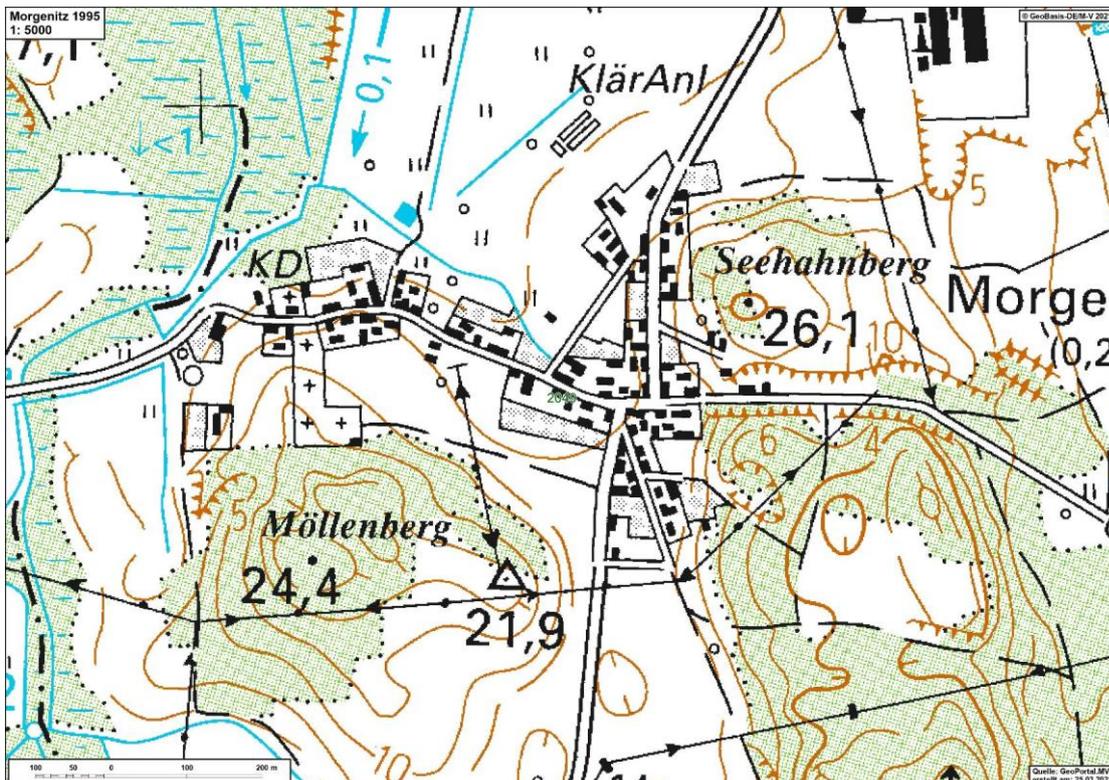


Abbildung 2: Karte von Morgenitz um 1995

Die aktuelle Karte von 2021 zeigt die gegenwärtige städtebauliche Entwicklung des Ortes.



Abbildung 3: aktuell Karte von Morgenitz

5. Veränderung des Geltungsbereiches

5.1 Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen

Im Süden der Ortslage erfolgt als Erschließungsstraße eine teilweise Aufnahme der Flurstücke 21/1, 21/3, 25/1 und 25/5 in den Innenbereich und teilweise das Flurstück 20/1 als Ergänzungsfläche, um die Bebauung eines Wohnhauses in 1. Reihe zurückgesetzt von der Kreisstraße K35 zu ermöglichen.

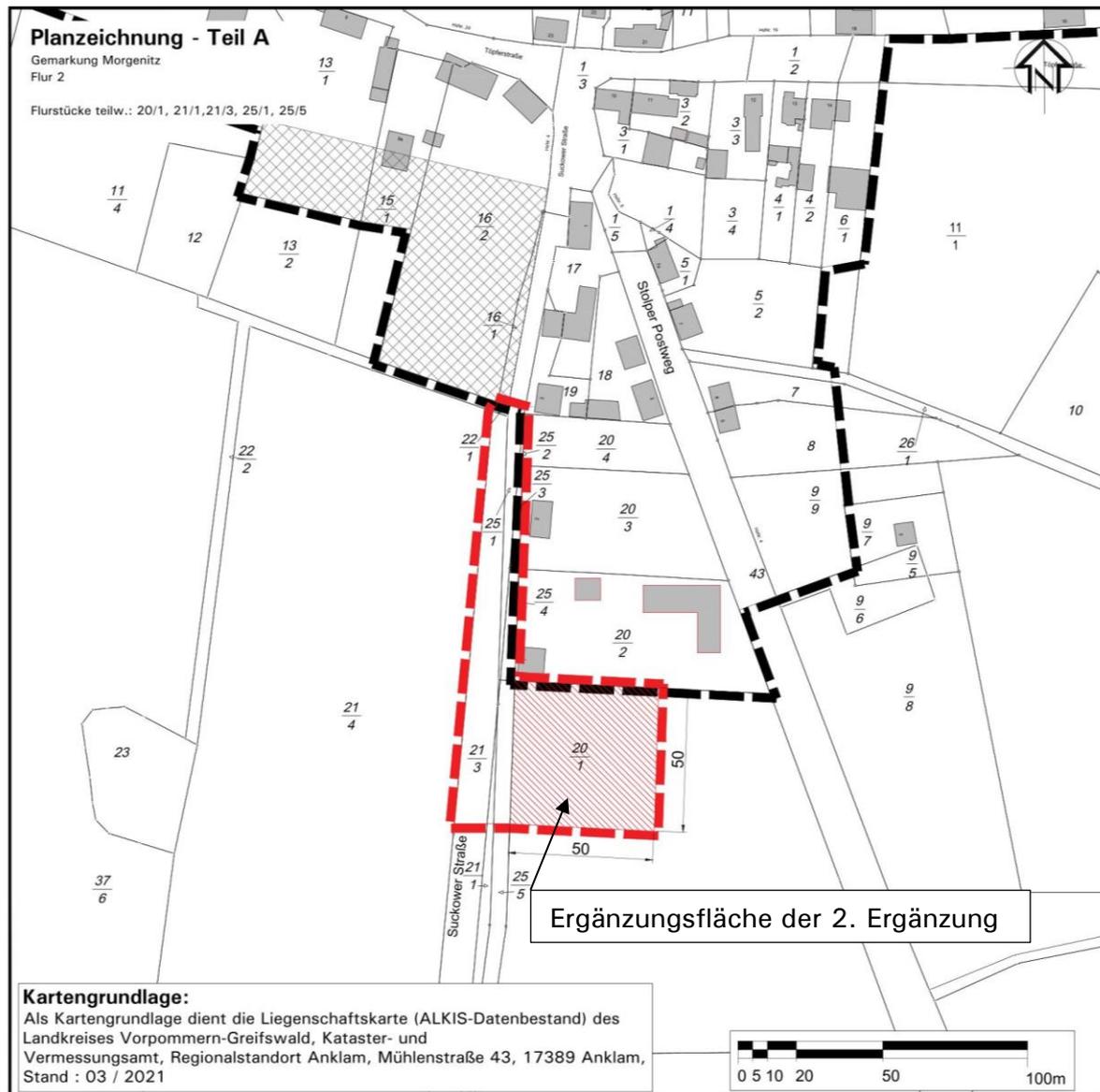


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Satzung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke befinden sich im Süden der Ortslage. Der Ergänzungsbereich passt sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein und ist an die öffentliche Erschließung angebunden.

6. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet / Eigenentwicklung

Das RREP VP (2010) gibt für die Planungsregion Vorpommern vor, dass Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung ausschließlich die Zentralen Orte sind. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf auszurichten, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt. Zudem muss die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen erfolgen.

Der Gebietscharakter der Ortslage Morgenitz entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) bzw. Mischgebiet/ Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO / § 6 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. Sie beabsichtigt mit der Satzung, ein neues Grundstück für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen. Das betreffende Baugrundstück ist erschlossen.

7. Bestandsanalyse

7.1 Lage des Plangebietes

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

In der Gemeinde leben 439 Einwohner (31.12.2018).

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

7.2 Vorhanden Bestandsstrukturen

Im Rahmen der Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper bisher kompakt entwickelt. Das soll fortgesetzt werden.

Die Satzungsergänzung ermöglicht die Errichtung eines Wohnhauses. Das entspricht der städtebaulichen Struktur des Ortes in der Zonierung der Grundstücke hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung.



Abbildung 5:Luftbild der Ortslage Morgenitz in der Gemeinde Mellenthin

7.3 Städtebauliche Situation

Die vorhandenen Straßen sind mit anliegenden Wohnhäusern versehen. Biotope grenzen an die Ortslage teilweise an.

Die Wohnbebauung ist grundsätzlich eingeschossig.

7.4 Erschließung / Medien

7.4.1 Äußere Erschließung

Morgenitz ist über die Kreisstraßen K35 und K36 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

7.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung des in den Geltungsbereich aufgenommenen Flurstückes ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Flächen des Ergänzungsbereiches an die vorhandene Ortsstraßen ist gegeben.

7.4.3 Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

7.5 Versorgung

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen sind als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

8. Naturschutzrechtliche Belange

8.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

8.2 Schutzgebiete

Es werden nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder tangiert.



Abbildung 6: Schutzgebietkarte der Ortslage Morgenitz

Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“

Das Landschaftsschutzgebiet MV_LSG_082 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ umfasst eine Fläche von ca. 36.626 ha.

Die Ortslage Morgenitz wird vom Landschaftsschutzgebiet komplett umschlossen. Der Ergänzungsbereich ist Bestandteil des Schutzgebietes.

Fauna-Flora-Habitat

Das Fauna-Flora-Habitat DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ umfasst eine Fläche von ca. 53.197 ha.

Die Ortslage Morgenitz wird vom Fauna-Flora-Habitat im Nordwesten tangiert, ist selbst aber nicht Bestandteil des Fauna-Flora-Habitats.

Naturpark

Der Naturpark MV_NP_5 „Insel Usedom“ umfasst eine Fläche von ca. 50.000 ha.

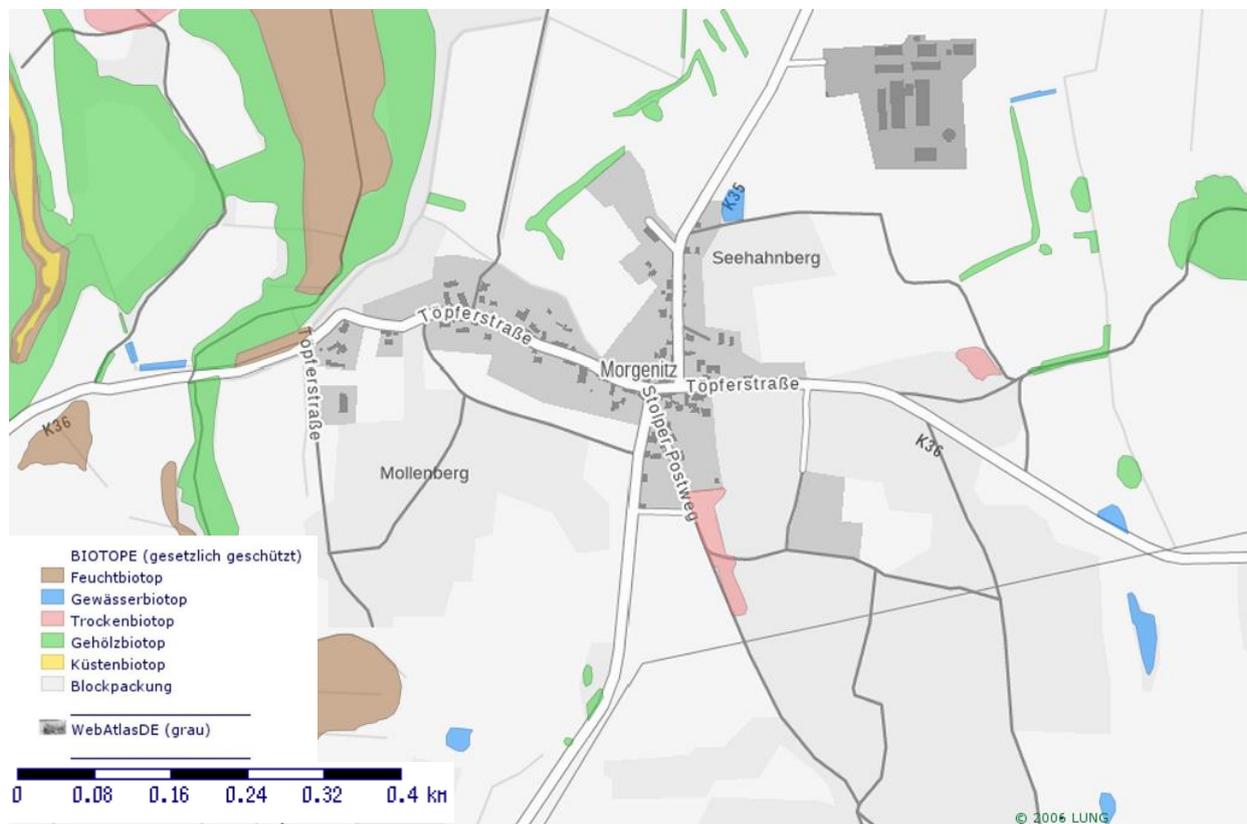
Die Ortslage Morgenitz wird vom Naturpark im Westen tangiert, ist selbst aber nicht Bestandteil des Naturparks.

Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ umfasst eine Fläche von ca. 9.556 ha. Die Ortslage Morgenitz wird vom Vogelschutzgebiet komplett umschlossen, ist selbst aber nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

8.3 Biotope

An die Ortslage grenzen Biotope an. Der Bereich der 2. Ergänzung ist davon nicht betroffen.



Biotopkarte; Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de

9. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung 2008 werden für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen im Ortsteil Morgenitz geändert und ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen

Auf der Ergänzungsfläche der 2. Ergänzung ist ein Hauptgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

Belange des Naturschutzes

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

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

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

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

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

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

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Ergänzungsfläche sind für die Wohngebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 20° - 52° zulässig.

Belange des Hochwasserschutzes

Teilflächen des Gemeindegebietes Mellenthin sind hochwassergefährdet.

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

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

9.1 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

9.2 Denkmalpflege

Baudenkmale

Im Geltungsbereich der 2. Ergänzung befinden sich keine Baudenkmale.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern insbesondere auf § 6 (Erhaltungspflicht) und auf § 7 (Genehmigungsvorbehalt) wird hingewiesen.

9.2.1 Bodendenkmalpflege

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schieblich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden § 11 (3) DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscheiben, 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. 5.1.1993, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 363. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.“

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

9.2.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind keine Baudenkmale entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald bekannt.

9.2.3 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

10. Weitere Hinweise

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

10.1 Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

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

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

10.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

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

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

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

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

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

10.3 Denkmalpflege

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

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

Hinweise:

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

10.4 Straßenverkehrswesen

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

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

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

10.5 Bautechnischer Brandschutz

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

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

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

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

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

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

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

10.7 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

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

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

10.8 Wasserwirtschaft

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

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

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

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

10.9 Grundwasserabdeckung

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

10.10 Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (gem. §20 Abs. (1) Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)).

10.11 Mitteilungen der Versorgungsunternehmen

Im Zuge der Beteiligung werden Versorgungsunternehmen beteiligt und geben in der Regel Hinweise ab, die für spätere Bauvorhaben relevant sind. Darauf wird nachfolgend auszugsweise verwiesen. Im Zuge der jeweiligen Objektplanung sind diese Angaben erneut einzuholen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

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

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

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“

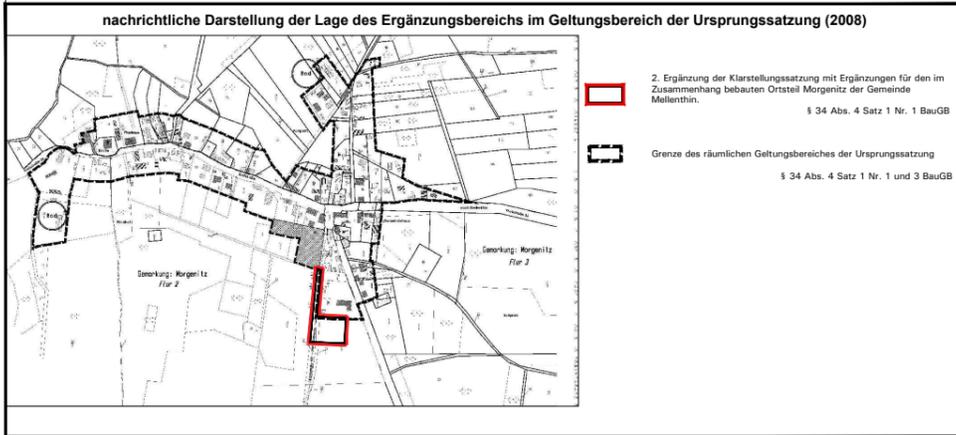
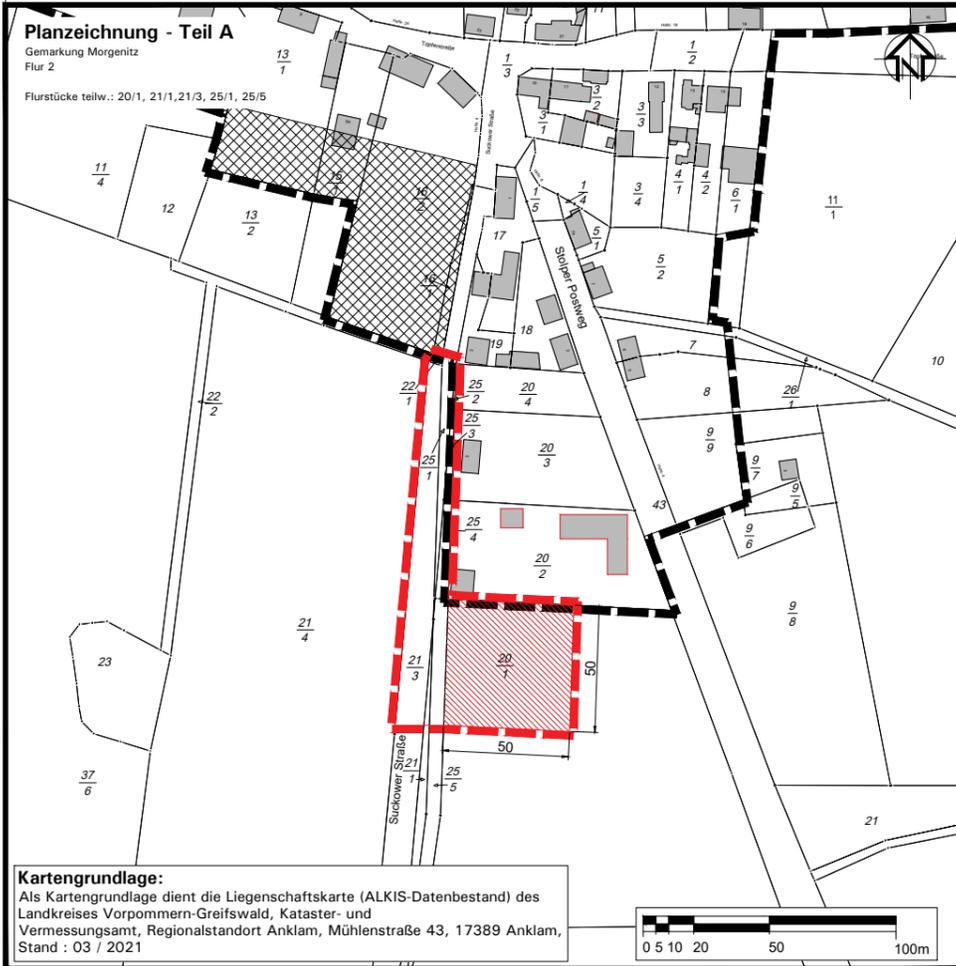
aufgestellt,
Neubrandenburg, den

L. Braun
Dipl.-Ing. Architekt

GEMEINDE MELLENTHIN

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mellenthin vom folgende "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz" mit der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:



Text Teil B

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

Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfäche
Auf der Ergänzungsfäche der 2. Ergänzung ist ein Hauptgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

Belange des Naturschutzes
Auf den Ergänzungsfächen ist in Abhängigkeit der Flächenversiegelung pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) und
- 1 Baum (2x verpflanzte, Stammumfang 12-14) vorzusehen.
Der erhaltenwertige Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,30 m Höhe gemessen, ist in sinnemäßiger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zu erhalten.
Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 26 a LNatG M-V sind zu beachten.

Belange des Hochwasserschutzes
Teilflächen des Gemeindegebietes Mellenthin sind hochwassergefährdet.
Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ mit einem Bemessungshochwasser (BHW), welches sich aus dem Schüttelwert des größten Hochwasserereignisses zuzüglich des säkularen Meeresspiegelanstiegs ergibt, von 1,75 m über HN gerechnet werden.
Jedliche Neubaubauung ist entweder auf einem Höhenniveau oberhalb des BHW zu errichten oder durch den Bauherrn ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz selbständig durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien
Auf der Ergänzungsfäche sind für Wohngebäude ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalddächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 20° - 52° zulässig.

Belange des Naturschutzes
Allein und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrswegen sind laut § 27 LNatG M-V geschützt.
Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18920 bzw. RAS LG 4 einzuhalten. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronenauflerbereiche der Bäume zu errichten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzung	§ 34 Abs. 4 BauGB
	Ergänzungsfäche der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen	§ 34 Abs. 4 BauGB
	Gebäude, Bestand	
	nachträglich hinzugefügte Haupt- und Nebengebäude	
	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
	Maßkette / Bemaßung	
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungssatzung	§ 34 Abs. 4 und 3 BauGB
	aus der Ursprungssatzung übernommene Ergänzungsfäche	

3. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der gemäß § 34 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung vom 06.2008 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen. Der beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: durch das Flurstück 20/2
im Süden: durch das Flurstück 20/1
im Osten: durch das Flurstück 20/1
im Westen: durch das Flurstück 25/5

Größe des Geltungsbereichs: ca. 0,3 ha

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVBl. M-V, S. 615, 618);
- Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228));
- Gesetz über die Umwelterfährlichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVBl. M-V S. 362);
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 219);
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandsbaueicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WaldAV M-V) vom 20. April 2005;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 383, 392);
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2688), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228);
- Hauptsatzung der Gemeinde Mellenthin, in Kraft getreten am 07.08.2021

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 30.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im bebauten Ortsteil Morgenitz beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Usedomer Amtsblatt" und im Internet unter www.amtusedom-sued.de ortsüblich bekannt gemacht.
Mellenthin, den Bürgermeister

2. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Mellenthin, den Bürgermeister

3. Der Entwurf über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen der Gemeinde Mellenthin, die Begründung und die Anlage wurden durch die Gemeindevertretung am gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Usedom-Süd, Markt 7 in 17406 Usedom ausgelegen und im Internet unter www.amtusedom-sued.de zur Verfügung gestanden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
Mellenthin, den Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Mellenthin, den Bürgermeister

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 Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Anklam, den Katasteramt

6. Die Gemeindevertretung hat am die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen, bestehend aus dem Planteil und der Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Die Satzung, bestehend aus dem Planteil und der Begründung, wird hiermit ausfertigt.
Mellenthin, den Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss über die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages in Kraft getreten.
Mellenthin, den Bürgermeister



ENTWURF

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Morgenitz der Gemeinde Mellenthin
Gemarkung Morgenitz, Flur 2, Flurstücke teilweise: 20/1, 21/1, 21/3, 25/1 und 25/5

Auftraggeber: Gemeinde Mellenthin
über
Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

städtbauliche Planung: lutz braun architektur + stadtplaner
stadtbaulichitekten[®]
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg
Tel. 0395 363171-52

Plantell A: M 1: 1000 (DIN A0) Datum: 18.01.2022

Änderungsübersicht

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Mellenthin

Planteil

Text Teil B

~~Art der baulichen Nutzung~~

~~Auf dem Flurstück 20/1 sind Haupt- und Nebengebäude zulässig.~~

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

ÄNDERUNG

Maß der baulichen Nutzung

Auf der Ergänzungsfläche der 2. Ergänzung sind ein Hauptgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Ergänzungsfläche sind für Wohngebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 20° - 52° zulässig.

Begründung

9. Planinhalt und Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung 2008 sind gültig für die 2. Ergänzung. Die Textlichen Festsetzungen wurden nicht geändert, jedoch ergänzt. Diese ergänzenden Festsetzungen sind nachfolgend grau hervorgehoben.

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

Hinweis: Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Ursprungssatzung.

9.1 Festsetzungen der Ursprungssatzung (2008)

Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 20/1 sind Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen

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

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

ÄNDERUNG

9. Planinhalt und Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung 2008 werden für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen im Ortsteil Morgenitz geändert und ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen

Auf der Ergänzungsfläche der 2. Ergänzung ist ein Hauptgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Ergänzungsfläche sind für die Wohngebäude ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 20° - 52° zulässig.