Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Mellenthin - Gemeindevertretung Mellenthin

Beschlussvorlage-Nr: GVMe-0299/22	

Beschlusstitel:
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche des Flurstückes 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow in der Fassung von 01-2022

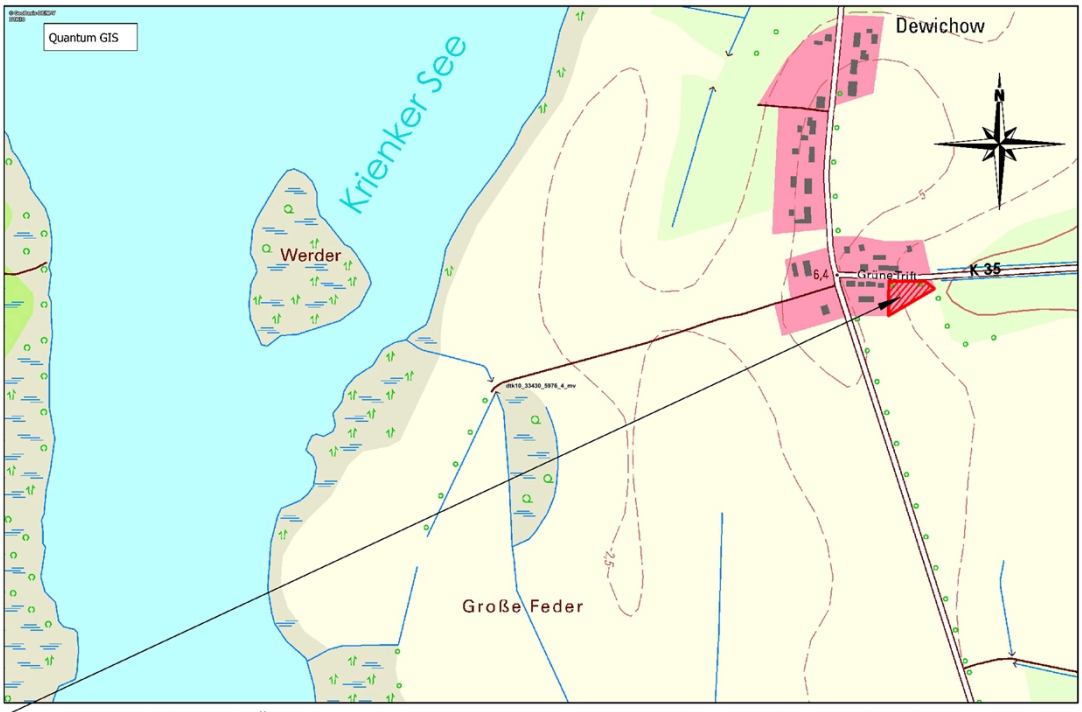
Amt / Bearbeiter	Datum:	Status: öffentlich
FD Bau / Zander	17.02.2022	

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	30.05.2022	Gemeindevertretung Mellenthin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin umfasst eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow mit einer Fläche von rd. 2.293 m².
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.



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

1.
Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin mit Planzeichnung und Begründung einschl. Umweltprüfung wird in der vorliegenden Fassung von 01-2022 gebilligt.

2.
Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin von 01-2022 bestehend aus

- Planzeichnung,
- Begründung einschl. Umweltprüfung sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin erläutert.
  Mit Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin i.V.m. der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

  Bisherige Nutzungsart der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan:
  - Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB,
  - Nachrichtliche Übernahmen (gebietsübergreifend):
    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 mit Festlandgürtel“ und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

  Geplante Nutzungsart gemäß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:
  - Wohnbaufläche (W) gemäß § 1Abs. 1 Nr. 1 BauNVO,
  - Nachrichtliche Übernahme:
    Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist gemäß 5 Abs. 4 BauGB
  - Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 5 Abs. 3 1. BauGB

  - Nachrichtliche Übernahmen (gebietsübergreifend):
    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 mit Festlandgürtel“ und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V
  - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB

  Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken abzeichnen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Bodenversiegelungen und damit funktionale Verluste von **Böden**. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sind die damit verbundenen Bodenveränderungen als nicht erheblich zu werten. Vergleichsweise zu der im wirksamen Flächennutzungsplan zulässigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft sind die mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht wesentlich.

Für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Planänderungsgebiet sind siedlungstypische Nutzungen und Vegetationen kennzeichnend, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur untergeordnete Bedeutung haben. Baumfällungen können zur Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet nicht vermieden werden. Die Ersatzpflanzungen werden im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt. Im Rahmen der Planungen wurde dem Erhalt des gesetzlich geschützten Baumbestandes entlang der Straße sowie dem Schutz eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes im östlichen Bereich besonderes Augenmerk geschenkt.
Das Planänderungsgebiet bietet aufgrund der Siedlungsnähe und der siedlungstypischen Habitatausstattung zumeist Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen Lebensraum. Die Baumbestände und das Feldgehölz können potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten sein. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen einzuhalten.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an einem bereits von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Standort im Anschluss an den Bebauungszusammenhang und der Beschränkung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen.

Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens ist das Anfallen grundwassergefährdender Stoffe nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und **Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten** für Trinkwasser. Östliche Teilbereiche des Planänderungsgebietes sind aufgrund der Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m **hochwassergefährdet**. Dieses macht besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden diese Bereiche als Überflutungsbereiche mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ/HW100) gemäß den Darstellungen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung bleibt auf eine unbebaute Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der westlich anschließenden Wohnbebauung zugehören, beschränkt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und des Erhalts von für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtigen Gehölzbeständen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt und weist vorwiegend siedlungstypische Strukturen und Nutzungen auf. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der zulässigen Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die bestehende Bebauungsstruktur entlang der

Straße wird aufgenommen und fortgesetzt. Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten.

Im Planänderungsgebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass dieses in den nachfolgenden Planungen zur 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung Ortsteil Dewichow berücksichtigt wurde.

Mit der Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sind aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort Veränderungen des Schutzgutes **Biologische Vielfalt** nicht zu erwarten. Die für die biologische Vielfalt bedeutsamen Feldgehölzstrukturen, die in dem von intensivem Ackerbau geprägten Raum wichtige Trittsteinbiotope sind, werden infolge der Planänderung nicht beansprucht und haben weiterhin eine besondere Funktion als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Auf der Grundlage der Einschätzung **potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten** anhand der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Aufgrund des Vorkommens hauptsächlich siedlungstypischer Vegetationsstrukturen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten. Es handelt sich zumeist um Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen sowie häufig im Siedlungsbereich zu beobachtende Arten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Teilflächen des Planänderungsgebietes befinden sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Bei der zuständigen Behörde wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Schutzgebiet gestellt.

In das Planänderungsgebiet reichen im östlichen Teil Schutzgebietsflächen des **EU-Vogelschutzgebietes** „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) hinein. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietskulisse kann ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile und Schutzzwecke des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten.

Im östlichen Teil des Planänderungsgebietes erstreckt sich ein **gesetzlich geschütztes Feldgehölz** mit Dominanz an Weiden. Den Belangen des Biotopschutzes wurde im Zuge der Planungen Rechnung getragen.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Mellenthin wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

- Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** 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.
- Der Berücksichtigung der Belange des Küsten- und des vorbeugenden Hochwasserschutzes gemäß den Vorgaben des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** aus der Stellungnahme vom 25.11.2021(Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wird durch zeichnerische Darstellungen und ergänzende Darlegungen in der Begründung gefolgt.
- Der **Landkreis Vorpommern - Greifswald** hat mit den Gesamtstellungnahmen vom 12.01.2021 zur Planungsanzeige und vom 29.11.2021/13.12.2021 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert, dass die Planungsziele, welche mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung angestrebt werden, nachvollziehbar sind und mitgetragen werden. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den

naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen und den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes nachzuweisen.

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

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

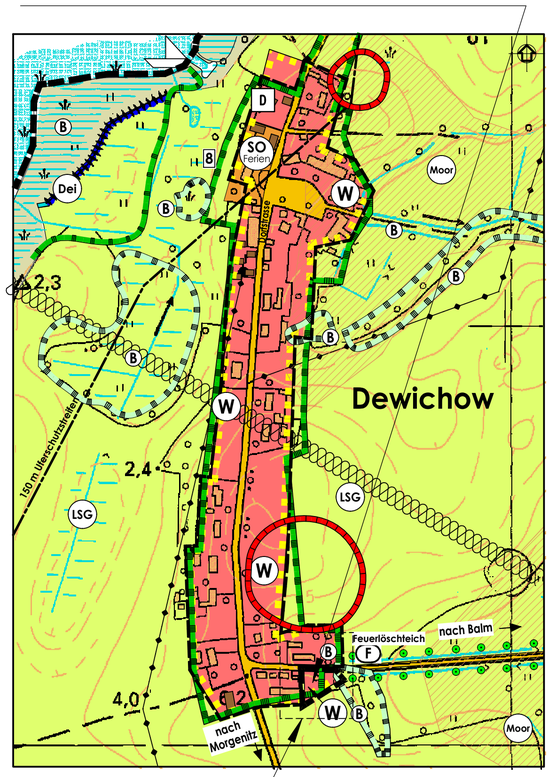
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin

mit den Ortsteilen Mellenthin, Morgenitz und Dewichow

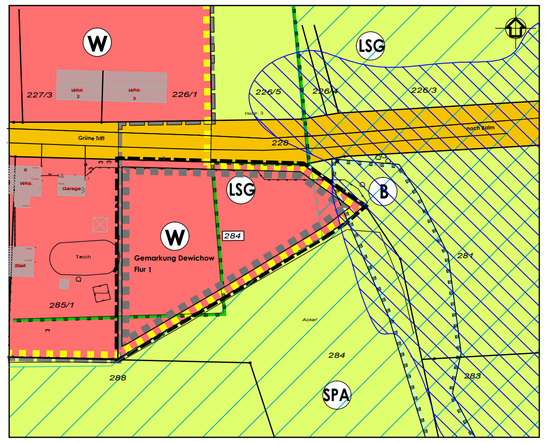
für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

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



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung
für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.
Art der baulichen Nutzung — **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § § 1 - 11 BauNVO**

W	Wohnbaufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

2.
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 5 Abs. 3 1. BauGB
	Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	§ 5 Abs. 4 BauGB

3.
Darstellungen ohne Normcharakter

	Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
284	Flurstücksbezeichnung

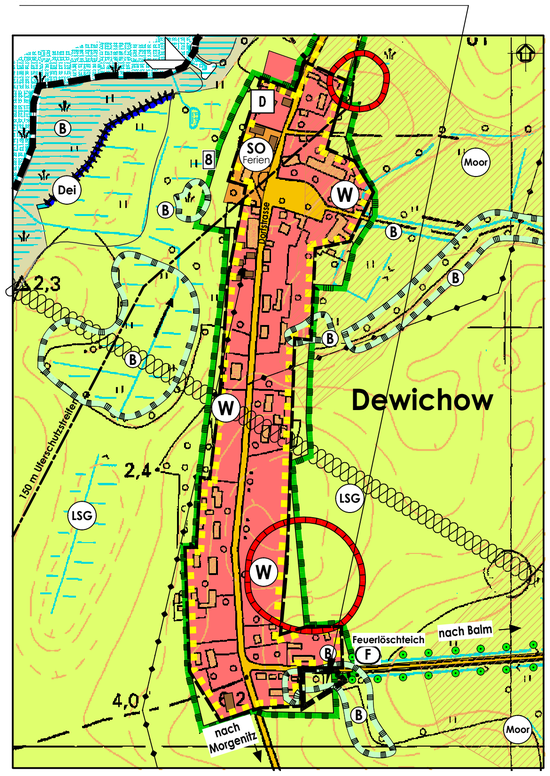
Nachrichtlich
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 5 Abs. 4 BauGB**

B	Biotop gemäß § 20 NatSch AG M-V
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"
SPA	EU- Vogelschutzgebiet "Süd- Usedom" DE 2050-404

Überschwemmungsgebiete — **§ 5 Abs. 4 a BauGB**

	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Übernahme nur in der Detaildarstellung M 1 : 1000)

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



Nachrichtlich

Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung
für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes
im Bereich der 3. Änderung

1.
Fläche für die Landwirtschaft — **§ 5 Abs.2 Nr. 9a BauGB**

	Fläche für die Landwirtschaft

2.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 5 Abs. 4 BauGB**

B	Biotop gemäß § 20 NatSch AG M-V
LSG	Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel"

3.
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.
Darstellungen ohne Normcharakter

	Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mellenthin vom 21.09.2020. Die ortsübliche 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 16.08.2021 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 01.11.2021 bis zum 06.12.2021 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 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 20.10.2021 ortsüblich 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, ortsüblich 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 28.10.2021 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 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am ..... ortsüblich 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, ortsüblich 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 ausgefertigt.

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 (GVOBl. 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

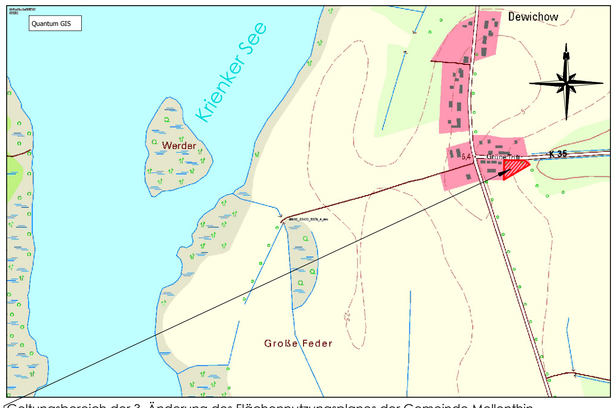
RECHTSGRUNGLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), 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), neugefasst am 18.03.2021, BGBl. I S. 540)
- **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 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- 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 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)

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

Entwurfsfassung	01-2022	Hogh	Langhoff
Vorentwurfsfassung	06-2021	Hogh	Langhoff
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab:
1 : 5000
1 : 1000

Projekt:

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

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026
info@upeg-trassenheide.de

Projekt Nr.:
20-12

UPEG

B E G R Ü N D U N G

3. ÄNDERUNG

DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE MELLENTHIN

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

ENTWURFSFASSUNG VON 01-2022

für die frühzeitige 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

T E I L I
Begründung und Inhalt der Planaufstellung

		Seite
1.0	**BEGRÜNDUNG DER PLANAUFSTELLUNG**	**3 - 4**
2.0	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	**5 - 6**
3.0	**STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE**	**6 - 15**
4.0	**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**	**15 - 16**
5.0	**HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**16 - 19**

T E I L II
U M W E L T B E R I C H T
mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen **1 - 38**

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 den 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 Erbengemeinschaften, die in anderen Bundesländern ansässig sind. Durch die kleinteiligen Grundstückszuschnitte ist eine Bebauung nur durch Zusammenlegeng mehrerer Grundstücke realisierbar.
- Der Standort ist verkehrs- und medienseitig weitestgehend erschlossen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen lediglich Grundstücks-anschlüsse 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 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, wurde von der Gemeindevertretung Mellenthin am 16.08.2021 beschlossen und zur Offenlegung bestimmt. Die Vorentwurfsunterlagen haben im Zeitraum vom 01.11.2021 bis zum 06.12.2021 öffentlich ausgelegen.
Zeitlich parallel wurde der Entwurf der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow von der Gemeindevertretung Mellenthin befürwortet und zur Offenlegung bestimmt.

Nach Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wird der vorliegende Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, bestehend aus Plan und Begründung einschl. Umweltprüfung in der Fassung von 01-2022 von der Gemeindevertretung Mellenthin beschlossen und zur Offenlegung bestimmt.

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 Landschafts-schutzgebiet wurde im Rahmen der Flächennutzungs-planänderung 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. Standörtlich 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 sowie zum Vorentwurf mit Stellungnahme vom 20.01.2022 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 m²	
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.

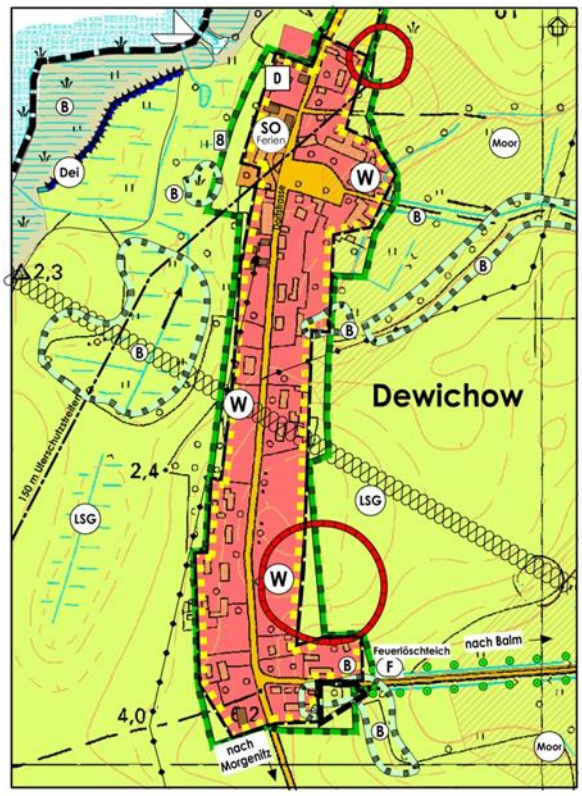
An der nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes befinden sich Großbaumbestände aus Eschen und Linden, die sich entlang der Straße Grüne Trift erstrecken und mit den Kronen in das Planänderungsgebiet hineinreichen. Die Baumbestände weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 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.

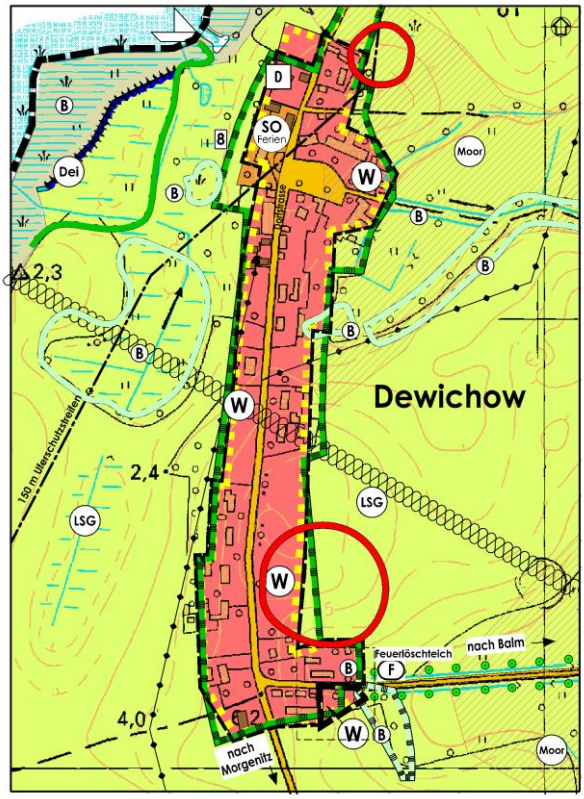
Das Planänderungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb der Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses macht eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Zudem berührt das Planvorhaben die Schutzgebietskulisse des EU- Vogelschutzgebietes „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 mit Festlandgürtel“ und Geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4a BauGB Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gemäß § 5 Abs. 3 BauGB

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.

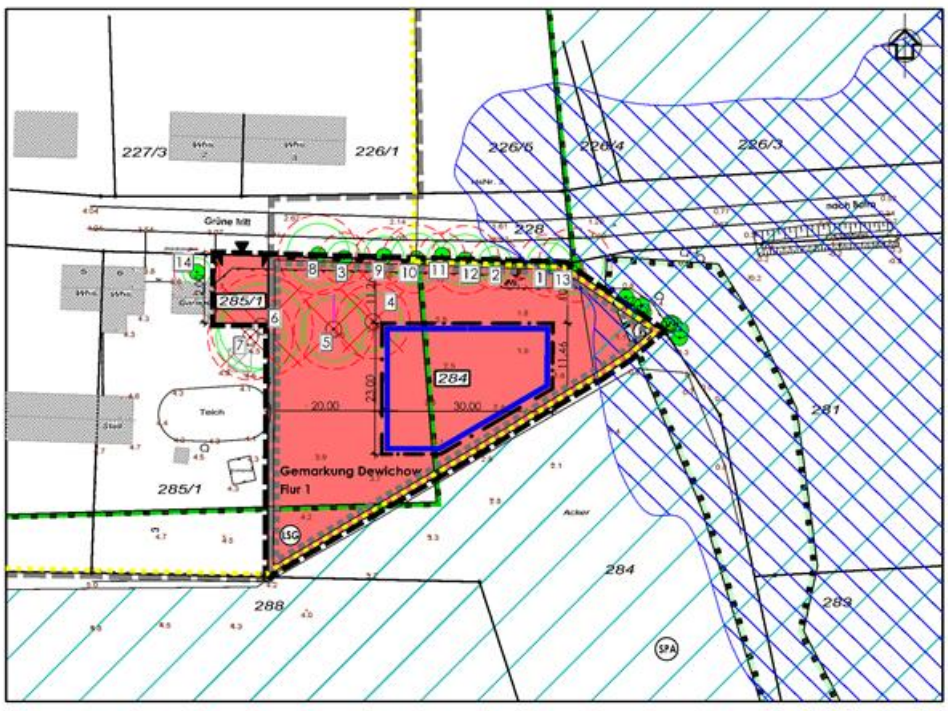


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
Kennzeichnung des Geltungsbereiches der
3. Änderung



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 wurde 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 wurden.

Eine **Umweltprüfung** kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken abzeichnen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Bodenversiegelungen und damit funktionale Verluste von **Böden**. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sind die damit verbundenen Bodenveränderungen als nicht erheblich zu werten. Vergleichsweise zu der im wirksamen Flächennutzungsplan zulässigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft sind die mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht wesentlich.

Für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Planänderungsgebiet sind siedlungstypische Nutzungen und Vegetationen kennzeichnend, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur untergeordnete Bedeutung haben. Baumfällungen können zur Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet nicht vermieden werden. Die Ersatzpflanzungen werden im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt. Im Rahmen der Planungen wurde dem Erhalt des gesetzlich geschützten Baumbestandes entlang der Straße sowie dem Schutz eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes im östlichen Bereich besonderes Augenmerk geschenkt.

Das Planänderungsgebiet bietet aufgrund der Siedlungsnähe und der siedlungstypischen Habitatausstattung zumeist Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen Lebensraum. Die Baumbestände und das Feldgehölz können potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten sein. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen einzuhalten.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an einem bereits von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Standort im Anschluss an den Bebauungszusammenhang und der Beschränkung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen.

Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens ist das Anfallen grundwassergefährdender Stoffe nicht zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von **Trinkwasserschutzzonen** und **Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten** für Trinkwasser. Östliche Teilbereiche des Planänderungsgebietes sind aufgrund der Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m **hochwassergefährdet**. Dieses macht besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden diese Bereiche als Überflutungsbereiche mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ/HW100) gemäß den Darstellungen der Hochwasserrisiko-management-Richtlinie (HWRM-RL) ausgewiesen.
Die geplante Bebauung bleibt auf eine unbebaute Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der westlich anschließenden Wohnbebauung zugehören, beschränkt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und des Erhalts von für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtigen Gehölzbeständen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten.
Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt und weist vorwiegend siedlungstypische Strukturen und Nutzungen auf. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der zulässigen Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Straße wird aufgenommen und fortgesetzt. Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten.
Im Planänderungsgebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass dieses in den nachfolgenden Planungen zur 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung Ortsteil Dewichow berücksichtigt wurde.
Mit der Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sind aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort Veränderungen des Schutzgutes **Biologische Vielfalt** nicht zu erwarten. Die für die biologische Vielfalt bedeutsamen Feldgehölzstrukturen, die in dem von intensivem Ackerbau geprägten Raum wichtige Trittsteinbiotope sind, werden infolge der Planänderung nicht beansprucht und haben weiterhin eine besondere Funktion als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Auf der Grundlage der Einschätzung **potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten** anhand der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Aufgrund des Vorkommens hauptsächlich siedlungstypischer Vegetationsstrukturen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten. Es handelt sich zumeist um Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen sowie häufig im Siedlungsbereich zu beobachtende Arten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

- **EU- Vogelschutzgebiet**

In das Planänderungsgebiet reichen im östlichen Teil Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) hinein. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietskulisse kann ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile und Schutzzwecke des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten.

- **Landschaftsschutzgebiet**

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde 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.

- **Gewässer- und Küstenschutz**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden umfassend in der Bauleitplanung berücksichtigt.
Die Vorgaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 25.11.2021 werden in die zeichnerische Darstellung übernommen:

- Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die betroffene Fläche wird gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich mit einer Flächenschraffur in Dunkelblau dargestellt.

Für das Plangebiet wird zeitlich parallel eine 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow aufgestellt.
Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden in die Satzung die Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen wie Nachweis der Standsicherheit der baulichen Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,10 m NHN (BHW) und Höheneinordnung der baulichen Anlagen zum Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,10 m NHN (BHW), übernommen.

- Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 5 Abs. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.11 der PlanZV als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Die Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu aktuellen Expertenmeinungen hinsichtlich künftiger Anforderungen durch den klimabedingten Meeresspiegelanstieg werden zur Kenntnis genommen.
Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Plangebietes und der bereits unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Maßnahmen (Einhaltung BHW) festgelegten Maßnahmen werden weitere zusätzliche Auffüllungen im Plangebiet bzw. eine Anhebung der Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und erschließungsseitigen Einfügung nicht vertretbar bzw. verhältnismäßig.
Umliegend sind Flächen vorhanden, die sich in einem nicht überflutungsgefährdeten Bereich befinden, in den sich die Menschen im Falle eines Hochwassers zurückziehen können.
Die Hochwasserereignisse treten nicht plötzlich ein, sondern kündigen sich durch die entsprechenden Witterungsverhältnisse an. Deshalb bleibt den Betroffenen bis zum Eintreten eines extremen Hochwassers ausreichend Zeit, sich in Sicherheit zu bringen.

- **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 jeder Zeit 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 Trinkwasserschutzzonen.
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 Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH hat mit Stellungnahme vom 26.11.2021 erklärt, dass laufende Planungen der durch sie vertretenden Anlagenbetreiber durch das Vorhaben nicht berührt werden.
„*Auflage:*
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen."

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftsportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.
Die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH wurde als regionaler Gasversorger im Verfahren beteiligt und hat gemäß Stellungnahme vom 10.11.2021 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des Versorgers befinden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Stellungnahme vom 13.12.2021 dargestellt, dass sich Plangebiet keine Anlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befinden.
Anlagen befinden sich im Bankettstreifen an der *Grünen Trift*. Dies ist durch die Bauherren bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.

Anlagen der Vodafon Deutschland GmbH sind gemäß Stellungnahme des Versorgers vom 22.11.2021 nicht vorhanden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Mellenthin vom 04.02.2022 ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes durch die im Umfeld vorhandenen Entnahmestellen und die Löschfahrzeuge gesichert.

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 der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV)
  vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes **(Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **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 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- 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 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 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**
  (Stellungnahme vom 29.11.2021)

Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

- **Hauptzollamt Stralsund**
  (Stellungnahme vom 19.11.2021)

„1
Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.
2
*Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:*
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
  (Stellungnahme vom 16.11.2021)

„*Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*
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 (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt.
Den Bauherrn wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Erschließung ein konkretes Auskunftsersuchen zu beantragen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
  (Stellungnahme vom 25.11.2021)

anlagenbezogener Immissionsschutz:
Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**
  Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund
  (Stellungnahme vom 17.11.2021)

„*Die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.*
Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.“

Die in der Stellungnahme dargestellten Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Stellungnahmen vom 12.01.2021 und vom 29.11.2021/13.12.2021)

- **Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt."

- **Straßenverkehrsamt**

„*Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:*

- *die Anbindung an die Kreisstraße mit dem Straßenbaulastträger (Kreisstraßenmeisterei Anklam) abgestimmt wird.*
- *bei der Ausfahrt auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist.*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen."*

- **Sachgebiet Wasserwirtschaft**

„*Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:*

Auflagen

1. *An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Gewässer II. Ordnung, der Graben 0:29/1/026, der in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverband (WBV) „Insel Usedom-Peenstrom" liegt.*
2. *Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist im Rahmen der Beplanung zwingend anzufordern.*
3. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
4. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom" ist zu informieren:*
5. *Die Rohrleitungstrassen und Uferbereiche der beidseitigen Randstreifen von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten.*
6. *Die Breite der Unterhaltungstrasse nach § 38 WHG ist in den textlichen und zeichnerischen Festlegungen der Planungsunterlagen zu übernehmen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches, geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *An den Vorhabenstandorten sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen bekannt.*
6. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“*

Der Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenstrom“ und der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ werden im Verfahren beteiligt.
Notwendige zeichnerische und textliche Festsetzungen werden im Rahmen der Aufstellung der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow berücksichtigt.

- **Sachbereich Katastrophenschutz**

Für das Plangebiet sind keine Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung bekannt.
„Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
Sollten im Verlauf der Umsetzung des Bebauungsplanes 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.“

Die weiteren 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 Januar 2022 Die Bürgermeisterin

Teil 2 der B E G R Ü N D U N G

U M W E L T B E R I C H T

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin

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

ENTWURFSFASSUNG VON 01-2022

**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**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 EINLEITUNG 1

1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 1

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 3

1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 6

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 7

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) 8

1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen 8

1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 9

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien 9

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 10

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 10

2.1.1 Schutzgut Mensch 10

2.1.2 Schutzgut Boden 11

2.1.3 Schutzgut Wasser 12

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft 14

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 15

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 16

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna 16

2.1.8 Biologische Vielfalt 18

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 19

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch 19

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden 20

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche 21

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser 22

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft 24

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild 24
3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....26
3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna.....26
3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt.....28
3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen 29
3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN..... 29

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL..... 32

6 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN 33

7 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) 34

8 ZUSAMMENFASSUNG..... 35

9 QUELLEN..... 38

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 21.09.2020 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow gefasst.

Die Grundstückseigentümer des Flurstücks beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes. Da die beantragte Fläche außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow liegt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow aufzustellen.

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

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt 2.293 m². Durch die sich nördlich der Straße *Grüne Trift* sowie westlich des Planergänzungsgebietes befindenden Wohnbebauungen ist eine hinreichende Vorprägung des Standorts gegeben. Abweichend von der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsart handelt es sich um eine der vorhandenen Wohnbebauung zuzuordnenden Hoffläche mit siedlungstypischen Nutzungen.

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes nahe einem Natura 2000-Gebiet und im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sowie des Vorhandenseins gesetzlich geschützten Baumbestandes und eines gesetzlich geschützten Biotops ist den naturschutzrechtlichen Erfordernissen besonderes Augenmerk zu geben.

Die Planänderung stellt auf ein konkretes Bauvorhaben ab, welches zeitnah im Einvernehmen mit der Gemeinde Mellenthin umgesetzt werden kann. Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planungen werden mit den Planinhalten der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Das Planänderungsgebiet wird als **Wohnbaufläche** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen wird gemäß der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin 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. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Straße *Grüne Trift* weiter fortgesetzt. Die Gesamtkapazität des Änderungsgebietes wird mit einer Wohneinheit prognostiziert.

Mit der Errichtung eines Wohngebäudes sind Fällungen von Einzelbäumen, die dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, nicht zu vermeiden. Im Planänderungsgebiet werden die für die Kompensation des Baumverlustes erforderlichen Ersatzpflanzungen umgesetzt.

In die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden weiterhin **nachrichtlich** übernommen:

- Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“
- Geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V).

Schädigende Auswirkungen auf den gesetzlich geschützten Biotopbestand, der den Osten des Planänderungsgebietes streift, sind durch Maßnahmen des Biotopschutzes auszuschließen.

Die Lage des Planänderungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ macht die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot erforderlich. Das gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplanes im Planänderungsgebiet dargestellte gesetzlich geschützte Biotop wurde entsprechend dem aktuellen Bestand neu abgegrenzt. Hierzu wurden die erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorgenommen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	**Umsetzung der Ziele gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin**
Ziele der Fachgesetze	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.	- Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planänderungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.
§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel „…zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“	- Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. - Die Planungen sehen die Errichtung eines Wohngebäudes vor. Die Gesamtkapazität des Planänderungsgebietes bleibt auf eine Wohneinheit begrenzt. - Im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung im bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin werden zum Zwecke der Sicherstellung des Einfügungsgebotes die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
§ 50 BImSchG – Planung Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.	- Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Wohnbebauung und der Spezifik des Vorhabens können nachteilige Auswirkungen und Immissionsbelastungen auf die im weiteren Umfeld vorkommenden Bebauungsstrukturen ausgeschlossen werden. - Das Planänderungsgebiet befindet sich an der Straße *Grüne Trift*, die vornehmlich die verkehrliche Erschließung der Ortschaften Dewichow und Balm sichert. Aufgrund der geringen Frequentierung sind Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr nicht wahrscheinlich.
Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	- Einzelbäume mit Stammumfängen ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Baumbestände, die diesen Kriterien

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	**Umsetzung der Ziele gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin**
Ziele der Fachgesetze	
	entsprechen, sind im Planänderungsgebiet vorhanden. Die Belange des Gehölzschutzes sind in die Planungen einzustellen.
Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen
Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	- Das Kataster des Landes M-V weist im Planänderungsgebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Klassifizierung *Naturnahe Feldhecke* aus. Der aktuelle Gehölzbestand und die Strukturierung stellen sich jedoch abweichend von den Darstellung gemäß dem Kataster dar, so dass eine Korrektur der Biotopabgrenzung vorgenommen werden musste.
Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG	- Im Rahmen der Planungen wurde das potenzielle Vorkommen geschützter Tierarten auf Grundlage der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen eingeschätzt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere getroffen.
Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	- Das Planänderungsgebiet streift im östlichen Bereich das EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“. Dieses schließt den Biotopbestand des geschützten Feldgehölzes ein. Da eine unmittelbare Inanspruchnahme durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann und Habitatstrukturen für die Avifauna erhalten bleiben, können erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	- Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- Durch die Planungen werden keine forstrechtlichen Belange berührt.
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- Das Vorhaben wird außerhalb von Wasserschutzgebieten umgesetzt.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	**Umsetzung der Ziele gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin**
Ziele der Fachgesetze	
Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG „…1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern…“	- Die geplante Wohnbebauung bleibt auf den mit Baugrenzen festgelegten Grundstücksbereich und damit auf den Standort eines geplanten Einfamilienhauses beschränkt. Damit bleiben auch die Versiegelungen begrenzt und es zeichnen sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht ab.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	**Umsetzung der Ziele gemäß 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin**
Ziele der Fachplanungen	
5.1. RREP VP: Umwelt und Naturschutz 5.1 (4) RREP VP: „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“.	- Im Rahmen der Planungen wird den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft getroffen.
5.1.2 RREP VP: Boden und Gewässer 5.1.2 (2) RREP VP: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden“. 5.1.2 (5) RREP VP: „Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sollen Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderungen der Grundwassermenge und -beschaffenheit führen, sollen so weit wie möglich vermieden werden.	- Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die Planungen sehen die Errichtung eines Wohngebäudes vor. Damit bleiben das Maß der Versiegelungen auf dem Grundstück und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Grundwasserneubildung begrenzt.

1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort am Ortsrand des Ortes Dewichow. Es grenzt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an und stellt damit eine Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges dar. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes. Die Gesamtkapazität des Änderungsgebietes wird mit einer Wohneinheit prognostiziert.

Die sich im Umfeld befindenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten wie das Vorhaben im Planänderungsgebiet. Immissionsschutzrechtliche Konflikte infolge von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen, die von dem Vorhaben ausgehen, sind nicht zu erwarten.

Nördlich des Planänderungsgebietes befindet sich die Kreisstraße 35. Es handelt sich um eine Verbindungsstraße zwischen Dewichow und Balm mit einer geringen verkehrlichen Frequentierung. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch verkehrliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Weitere relevante Lärmemittenten sind im Umfeld des Planvorhabens nicht vorhanden.

Im Zuge der Bauausführung können baubedingte Lärmemissionen nicht ausgeschlossen werden, bleiben jedoch zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Wohnbebauung **hausmüllähnliche Abfälle** sowie Wertstoffe, wie Zeitschriften, Papier, Verpackungen und kompostierbare Abfälle anfallen. Aufgrund der Beschränkung der Wohnbebauung auf maximal eine Dauerwohnung wird die Menge anfallender Abfälle begrenzt bleiben.

Im Planänderungsgebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (2020) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind im Planänderungsgebiet in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen. Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Die **bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle** sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Ergänzend hierzu sind die im folgenden Kapitel ausgeführten Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt zu beachten.

Der Ortsteil Dewichow verfügt über keine **zentrale Entwässerung**. Durch die Bauherren ist die Entsorgung über eine Sammelgrube vorzusehen. In der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung des Planänderungsgebietes als „Fläche, die für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“.

Die **Ableitung des Regenwassers** hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Vorbehaltsgebieten für den Trinkwasserschutz.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung, die ausschließlich dem Dauerwohnen dient, geschaffen. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Planänderungsgebiet außerhalb des Wirkbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Östliche Bereiche des Planänderungsgebietes befinden sich aufgrund der Höhenlage unter dem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN in einem überflutungsgefährdeten Raum. Die von Überflutung gefährdeten Bereiche befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Dieses macht Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden erforderlich.

Eine Anfälligkeit der ausgewiesenen Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um einen kleinteiligen Standort in Ortsrandlage des Ortsteils Dewichow. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie Maßnahmen zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter betrachtet. Die Wohnbebauung schließt an vorhandene Wohnnutzungen an und stellt eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Die Planungen beinhalten den Erhalt eines gesetzlich geschützten Biotops sowie gesetzlich geschützter Einzelbaumbestände an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze. Auch sind Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, wie das EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ als Schutzgebietskulisse des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten.

1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Umsetzung der Planungen erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um eine von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnete Hoflage, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet werden kann. Es überwiegen gepflegte Rasenvegetationen mit einzelnen Baumbeständen. Die geplante Bebauung und damit auch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen bleibt auf ein Wohngebäude begrenzt. Damit können eine Inanspruchnahme und Versiegelungen von Böden sowie Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Die Gehölzstrukturen sowie die Vegetationsflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben im Bestand und übernehmen weiterhin eine klimatische Ausgleichfunktion. Zudem befindet sich das Planänderungsgebiet in einem von dem Achterwasser/ Peenestrom begünstigten Bereich, der sich durch einen positiven klimatisch-lufthygienischen Luftaustausch auszeichnet.

Das Vorhaben ist gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben mit Ausnahme auf den sich im Planänderungsgebiet befindenden und zu erhaltenden Gehölzbestand keine maßgeblichen Auswirkungen.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien

Im Planänderungsgebiet finden für die geplanten Bebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung.

Die Möglichkeit der Verwendung erneuerbarer Energien, z. B. auf den Dachflächen, ist zu prüfen und wäre wünschenswert.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, der identisch mit den Grenzen der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin ist, festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

Der Beschreibung des Zustandes und der Umweltauswirkungen wird die gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. und 2. Änderung ausgewiesene Nutzungsart **Fläche für die Landwirtschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) im Planänderungsgebiet zugrunde gelegt. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ sowie eines gesetzlich geschützten Biotops in die Beschreibung der Schutzgüter eingestellt und sich damit ergebende naturschutzrechtlichen Erfordernisse diskutiert.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Wohngebietsstrukturen und Wohnumfeldbereiche, Freizeit-, Gesundheits- und Erholungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Fremdenverkehr und Tourismus maßgebende Bestandteile der Betrachtung. Den Untersuchungsraum bilden das Planänderungsgebiet selbst und die für Wohnen, Gesundheit und Freizeit relevanten Umgebungen.

<u>Wohnen/ Wohnumfeld</u>
Das Planänderungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Dewichow in Richtung Balm. Es ist nördlich von der Kreisstraße 35 sowie im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Es schließt sich östlich Feldgehölzbestand aus vorwiegend Weiden an. An der nördlichen Grenze befindet sich entlang der Straßenführung Großbaumbestand aus Eschen und Linden.

Durch die sich nördlich der Straße *Grüne Trift* sowie westlich des Planergänzungsgebietes befindenden Wohnbebauungen ist eine hinreichende Vorprägung des Standorts gegeben. Das Planergänzungsgebiet ist verkehrs- und medienseitig weitgehend erschlossen.

Die Straße *Grüne Trift* dient der Erschließung des Ortsteils Dewichow mit Balm. Aufgrund der geringen Frequentierung der Straße sind keine maßgeblichen verkehrlichen Emissionen zu verzeichnen. Der Standort wird als immissionsschutzrechtlich unbedenklich für die Wohnbauflächenausweisung betrachtet, da die umgebenden Wohnnutzungen identische Schutzbedürftigkeiten haben. Wiederum sind auch durch die umgebenden Siedlungsstrukturen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Belastungen gegeben.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285/1 vorhandenen Wohnbebauung zugehörig ist. Die Freiflächen sind von intensiv gepflegten Rasenvegetationen mit vereinzelten kleineren Gehölzen geprägt. Der siedlungstypische Charakter des Flurstückes ist durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Pflegeintensitäten augenscheinlich.

Erholung und Freizeit

Das Gemeindegebiet ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Raum, der sich für eine landschaftsgebundene Erholung auszeichnet und einer Förderung bedarf. Das Gemeindegebiet wird als von Wanderwegen gut erschlossener Bereich ausgewiesen.

Das Planänderungsgebiet selbst weist keine Strukturen für Erholung und Freizeit auf. Es handelt sich um private Freiflächen, die der individuellen Erholung dienen und entsprechend mit Rasenvegetationen und einzelnen Bäumen begrünt sowie mit gärtnerisch gestalteten Aufenthaltsbereichen ergänzt wurden.

2.1.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Planänderungsgebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt. Das Gelände ist geomorphologisch der Strauchendmoräne der Rügen-Usedomer Küstenstaffel der Weichsel-Kaltzeit zuzuordnen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden.

In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Bereich der Wohnbaufläche grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme und Tieflehme. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung (Wertstufe 3).

Die Böden des Planänderungsgebietes weisen vorrangig natürlich gewachsene Böden auf. Anthropogene Belastungen, z.B. infolge Versiegelungen, sind nicht zu verzeichnen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Landwirtschaftliche Nutzungen gehen zumeist mit anthropogenen Belastungen der Bodenstrukturen einher.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz, sind im Planänderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine gesetzlich geschützten Geotope registriert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Kataster-Daten für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich vor. Es ist nach Hinweisen des Ordnungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Katastrophenschutz, jedoch nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserdargebot, Oberflächenwasserpotenzial) haben die Plangebietsflächen gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V eine mittlere Bedeutung.

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 hohe Bedeutung. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen für den Untersuchungsraum eine Grundwasserneubildungsrate von mehr als 205 mm/a aus.

Oberflächenwasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich der Graben 0:29/1/026, ein Gewässer II. Ordnung, der sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Insel Usedom-Peenestrom“ befindet.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist für die Trinkwasserversorgung aufgrund der küstennahen Lage nicht nutzbar.

Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und berührt keine Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung.

Hochwasserschutz

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abt. Küsten- und Hochwasserschutz, ist der Planbereich von Hochwasser aus dem Küstengewässer „Achterwasser“ beeinflusst. Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V ist hier mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,10 m NHN zu rechnen. Die Geländehöhen des Planänderungsgebietes betragen im Osten 1,0 m NHN und steigen in westlicher Richtung bis zu einer Höhe von 4,0 m NHN an. Damit liegen Teilflächen des Flurstücks unter dem Bemessungshochwasser von 2,10 m NHN und sind damit überflutungsgefährdet. Festsetzungen von Schutzmaßnahmen sowie eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes werden erforderlich.

Für das Planänderungsgebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes, SB Katastrophenschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) mit Ergebnissen und Darstellungen von Hochwassergefahren- und -risikokarten, potenziellen Überflutungsflächen und Risikogebieten des LUNG M-V vor. Demzufolge befinden sich die östlichen Plangebietsflächen in einem Überflutungsraum mit mittlerer Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit.

Gewässerschutz

Das Planänderungsgebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Planänderungsgebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Das Planänderungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet. Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss der Ostsee, des nahen Achterwassers und des Peenestromes erkennbar.

Das Planänderungsgebiet selbst wird des hohen Vegetationsanteils und der umgebenden Bebauungsstrukturen dem Stadtrandklimatop mit einer geringen Belastung zugeordnet.

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. Aufgrund des benannten hohen Vegetationsanteils und der stetigen Durchlüftung durch nahe Gewässerbiotope kann eine kleinklimatische Belastung des Standortes ausgeschlossen werden. Auch die landwirtschaftlich geprägten Flächen des Umfeldes haben als Kaltluftentstehungsgebiete eine besondere klimatische Funktion.

Versiegelungen, die negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation an dem Standort haben könnten, kommen im Geltungsbereich der Planänderung nicht vor.

Eine Schadstoffbelastung der Luft kann durch das Fehlen von Emittenten, wie Verkehrsanlagen, Industrie- und Gewerbeflächen, ausgeschlossen werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten.

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum der Planänderung ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welche besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Laut Landesweiter Analyse der Landschaftsbildpotentiale gehört das Planänderungsgebiet dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Ackergürtel von Mellenthin über Dargen-Kamminke“ (Bild- Nr. IV 8-6) zugeordnet, das in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart eine mittlere Schutzwürdigkeit (Wertstufe 2) besitzt.

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.

Das Planänderungsgebiet selbst wird von siedlungstypischen Vegetationen und Nutzungen gekennzeichnet. Es handelt sich um eine zu der bestehenden Wohnbebauung zuzuordnenden Hoffläche.

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.

Das Planänderungsgebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes. Es befindet sich außerhalb von Flächen, die der Sicherung des landschaftlichen Freiraumes dienen.

2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Gemäß der Stellungnahme des LK Vorpommern-Greifswald werden durch das Vorhaben die Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt. Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet nicht bekannt.

2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Biotope des Planänderungsgebietes

Die Bestandsaufnahmen der im Planänderungsgebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im April des Jahres 2021. Der Bestand wurde zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Juni, 2018) in Form von naturschutzfachlichen Wertstufen.

Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Hoffläche, die der westlich auf dem Flurstück 285 vorhandenen Wohnbebauung zugehört.

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 seit längerem nicht betrieben wurden bzw. in Zukunft derartige Bewirtschaftungen angedacht sind.

Die Flächen des Planänderungsgebietes haben einen siedlungstypischen Charakter mit vorwiegend gepflegten Rasenflächen. Im Zuge der Bestandsaufnahme konnte neben verschiedenen Grasarten auch ein hoher Krautanteil registriert werden. Dieses rechtfertigt die Zuordnung des Vegetationsbestandes zum Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)**, der von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist.

In den Rasenflächen befinden sich einzelne Baumbestände von Eschen und Obstgehölzen. Nördlich wird das Planänderungsgebiet von Linden und vorwiegend Eschen begrenzt, die sich auf einer straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Straße *Grüne Trift* erstrecken. Der **Einzelbaumbestand** 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.

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 im benannten nördlichen Bereich entlang der Straße *Grüne Trift* 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 Vorortttermin 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. Der Gehölzbestand an der nördlichen Grenze wird als Einzelbaumbestand definiert, der zum großen Teil dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt.

Östlich im Planänderungsgebiet gelegene Teilflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Dieses macht die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Faunistischer Bestand des Planänderungsgebietes

Die Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V brachte für das Planänderungsgebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.

Das Planänderungsgebiet wird vorrangig von siedlungstypischen Nutzungen und Vegetationsstrukturen geprägt. Angesichts dieser 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.

Potenzielle Habitate für zu schützende Tierarten stellen lediglich die Feldgehölzstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze dar, die eine biotopverbindende Funktion entlang von Ackerflächen haben und Trittsteinbiotope sind, die die Wanderung von Tieren über größere Distanzen ermöglichen. In den Weidengebüschen finden u.a. verschiedene **Vogelarten** Nist- und Brutplätze sowie Versteckmöglichkeiten vor. Auch die Einzelbaumbestände entlang der Straße *Grüne Trift* sind potenzielle Nist- und Brutplätze für Vögel.

Das Planänderungsgebiet hat aufgrund der siedlungstypischen Nutzungen und des dominanten Bestandes an gemähten Rasenflächen als Jagdhabitat für **Fledermäuse** nur eine untergeordnete Bedeutung. Das Vorhandensein von Höhlungen in den Eschen entlang der Straße sowie in den alten Weidengehölzen im Osten, die als

Fledermausquartiere fungieren können, kann nicht ausgeschlossen werden. Da die Gehölze erhalten bleiben, werden die artenschutzrechtlichen Verbote mit der Umsetzung der Planungen nicht berührt. Die zu fällenden Eschen weisen nach Inaugenscheinnahme visuell vom Boden aus keine Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere geeignet sind.

Xylobionte Käfer wurden im Gehölzbestand, der für eine Fällung vorgesehen ist, nicht vorgefunden.

Die LINFOS-Daten des LUNG M-V wiesen keine Funde/Frequentierung des **Fischotters** im Planänderungsgebiet nach.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitate, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Das Planänderungsgebiet streift im Osten Schutzgebietsflächen des **EU-Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“** (DE 2050-404). Die geplante Bebauung befindet sich jedoch außerhalb der Schutzgebietsflächen.

Gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V sind die Plangebietsflächen als regelmäßig genutzte **Nahrungs- und Ruhegebiete** für rastende und überwinternde Vogelarten mit einer Bewertung der Rastgebietsfunktion von 2 (mittel bis hoch) ausgewiesen. Aufgrund der siedlungstypischen Nutzungen und den mit der nahen Wohnbebauungen verbundenen Störwirkungen wird jedoch eingeschätzt, dass diese Flächen als Rast- und Nahrungsgebiete nach standörtlicher Prüfung keine Bedeutung haben.

2.1.8 Biologische Vielfalt

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.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist eine naturnahe Ausprägung von Biotopen nicht gegeben und damit auch die biologische Vielfalt im Planänderungsgebiet begrenzt. Im Osten des Planänderungsgebietes erstreckt sich entlang einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche ein Feldgehölz aus Weiden. Im Bestand ist eine naturnahe Strukturierung mit Kraut-, Strauch- und Baumschichten gegeben und damit

eine hohe biologische Vielfalt zu erwarten. Das Feldgehölz ist ein wichtiges Trittsteinbiotop in dem von Ackerbau geprägten Raum und schafft Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planänderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die darin zu erwartenden Biotopstrukturen sind hinsichtlich des Kriteriums Biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung.

Sensible Nutzungen, wie Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Kurgebiete sowie Alters- bzw. Pflegeheime werden durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht berührt.

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.

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.

Die Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung und schaffen eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Daher kann die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsgefüge harmonisch eingebunden werden.

Die Planergänzung 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.

In der zeitlich parallel in Aufstellung befindlichen 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow werden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sicherstellen.

Mit der Nutzungsartänderung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen zu erwarten.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken abzeichnen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können ausgeschlossen werden.

3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um eine Hoffläche, die einen hohen Vegetationsanteil und keine Versiegelungen aufweist. Damit können die Böden als unbelastet gewertet werden. Die LINFOS-Daten des LUNG M-V weisen an dem Standort grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme und Tieflehme auf, die von mittlerer Bedeutung und Funktionalität sind.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und den damit verbundenen Neuversiegelungen im Zuge der Errichtung eines Wohngebäudes sind vollständig funktionale Verluste der Böden zu erwarten. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Planzeichnung (Teil A) der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung Dewichow mit Baugrenzen unterlegt und vermaßt. Damit kann gesichert werden, dass ein hoher Anteil an unbebauten Freiflächen verbleibt und das Maß der Versiegelungen begrenzt bleibt.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Vergleich zu der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft, die vorgesehene kleinteilige Bebauung Beeinträchtigungen der Böden infolge Versiegelungen verursachen. Jedoch sind auch mit landwirtschaftlichen Bodennutzungen anthropogene Belastungen natürlich gewachsener Bodenstrukturen nicht auszuschließen.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Planänderungsgebiet wieder eingebaut werden. Ebenerdige Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sollten mit

wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden vermindert werden.

Gemäß § 1a BAuGB sind Auswirkungen auf den Boden durch schädliche Bodenveränderungen auszuschließen und mit dem Schutzgut sparsam und schonend umzugehen.

Im Planänderungsgebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Munitions- und Kampfmittelbelastung gegeben. Einzelfunde sind jedoch möglich. Sollten bei den Bauarbeiten trotzdem Kampfmittel entdeckt werden, sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Belange des Geotopschutzes werden durch die Planungen nicht berührt.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der damit angestrebten Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Bodenversiegelungen und damit funktionale Verluste von Böden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sind die damit verbundenen Bodenveränderungen als nicht erheblich zu werten. Vergleichsweise zu der im wirksamen Flächennutzungsplan zulässigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft sind die mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gleichermaßen.

3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

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. Es handelt sich um eine unbebaute Hoffläche, die der sich westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung zugehört. Die Flächen tragen bereits siedlungstypischen Charakter und sind von gepflegten Biotopstrukturen, vorwiegend mit Rasenvegetationen, gekennzeichnet. Die Belange des Biotopschutzes sowie des

gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planungen eingestellt, so dass Auswirkungen auf die im Planänderungsgebiet vorkommenden und zu erhaltenden Strukturen ausgeschlossen werden können. Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt.

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.

Mit der Beschränkung der geplanten Bebauung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut Fläche Rechnung getragen.

Waldbestände, die in die Bewertung des Schutzgutes Fläche einzustellen sind, kommen im Planänderungsgebiet nicht vor.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der Beschränkung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut Fläche Rechnung getragen.

3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Versiegelungen bleiben auf ein Mindestmaß begrenzt, da lediglich eine kleinteilige Bebauung mit einem Wohngebäude vorgesehen ist. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind somit nicht wahrscheinlich.

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist aufgrund der Mächtigkeit der bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter weitgehend geschützt. 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.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücksflächen versickert oder zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden u. ä. geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Trinkwasser
Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Trinkwasser.

Die Trinkwasserversorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen.

Oberflächenwasser
Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Nordöstlich des Planänderungsgebietes befindet sich der Graben 0:29/1/026, ein Gewässer II. Ordnung, der sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Insel Usedom-Peenestrom“ befindet. Auswirkungen der Planungen auf die Funktionalität und Gewässerqualität infolge der Umsetzung der Planungen sind nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz
Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes in einem hochwassergefährdeten Bereich sind hinreichende Schutzmaßnahmen zum Ausschluss von nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerten erforderlich. Die Hochwassergefährdung des Plangebietes resultiert aus den geringen Geländehöhen, insbesondere im östlichen Teil des Planänderungsgebietes, unterhalb des Bemessungshochwassers von 2,10 m NHN des Achterwassers. Im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin sind für die überflutungsgefährdeten Bereiche Festsetzungen von Schutzmaßnahmen, wie Geländeerhöhungen, Festlegung der Fußbodenoberkante, Nachweis der Standsicherheit für bauliche Anlagen und der Sicherheit für elektrische Anlagen und Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen, erforderlich.

Östliche Bereiche des Planänderungsgebietes sind gemäß den Darstellungen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) als Überflutungsbereiche mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ/HW_{100}) ausgewiesen. Darunter versteht man ein Hochwasserereignis, welches statistisch betrachtet einmal in hundert Jahren auftritt. Die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie beinhaltet den Schutz der menschlichen Gesundheit, der Umwelt, des Kulturerbes sowie der wirtschaftlichen Tätigkeit durch ein verbessertes Hochwasserrisikomanagement. Mit dem Aufzeigen von Risiken und Gefahren können so gezielt Maßnahmen des Hochwasserschutzes getroffen werden. In der Ergänzungssatzung wurden Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen aufgrund der Lage in einem überflutungsgefährdeten Bereich getroffen und damit den Schutzerfordernissen Rechnung getragen.

Das Grundwasser des Planänderungsgebietes ist aufgrund der Mächtigkeit der bindigen Deckschichten über dem Grundwasserleiter weitgehend geschützt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe ist auch hinsichtlich der Spezifik des Vorhabens nicht zu erwarten. Das

Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und Vorbehaltsgebieten Trinkwasser. Östliche Bereiche des Planänderungsgebietes befinden sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden erforderlich.

3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der baurechtlich möglichen Bebauung ist ein Verlust von siedlungstypischen Vegetationen zu verzeichnen, die das Klima an dem Standort positiv beeinflussen. Aufgrund der mit der Zulassung eines Wohngebäudes zu erwartenden geringen Flächeninanspruchnahme können jedoch erhebliche Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort ausgeschlossen werden.

Vegetationsstrukturen, wie die Gehölzbestände im Norden und Osten des Plangebietes, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, bleiben im Bestand und erfahren durch die geplanten Bebauungen keine Beeinträchtigungen. Baumfällungen sind nur für einen untergeordneten Bestand an Einzelbäumen zur Sicherung der Zufahrt zum Planänderungsgebiet vorgesehen.

Es wird eingeschätzt, dass mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche der Eingriff aufgrund der Nähe zu großflächig wirkenden klimatisch wichtigen Strukturen und der günstigen Windzirkulation nicht maßgeblich ist. Auch in Hinblick auf die zulässige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ergeben sich mit der geplanten Wohnnutzung und der kleinteiligen Wohnbebauung keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die geplante Bebauung bleibt auf eine unbebaute Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der westlich anschließenden Wohnbebauung zugehören, beschränkt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und des Erhalts von für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtigen Gehölzbeständen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation an dem Standort zu erwarten.

3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Das Planvorhaben wird in einem Landschaftsraum umgesetzt, der von landwirtschaftlichen Nutzungen und wenigen landschaftsbildbedeutsamen Strukturen geprägt ist.

Auch die umgebenden Flächen des Planänderungsgebietes selbst sind von landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichnet. Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Hoflage, die der westlich gelegenen Wohnbebauung zugeordnet werden kann und somit siedlungstypischen Charakter hat. Es dominieren gepflegte Rasenvegetationen mit einzelnen eingestreuten Baumbeständen. Insbesondere die Großbaumstrukturen entlang der Straße *Grüne Trift* sowie ein Feldgehölz entlang der sich anschließenden Ackerfläche stellen wichtige Zäsuren des Landschaftsraumes dar. Diese werden infolge der Umsetzung der Planungen nicht beansprucht, sondern mit einem besonderen Schutzerfordernis unterlegt. Die Zufahrten sowie die Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung wurden außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume eingeordnet, um so den Erhalt dieser prägnanten Landschaftsbildstruktur zu sichern.

Der Verlust einzelner Eschen im Nahbereich des geplanten Wohngebäudes sowie zum Zwecke der Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet kann jedoch nicht vermieden werden. Damit verändert sich, wie auch mit der Errichtung eines Wohngebäudes auf einem unbebauten Grundstück, das Erscheinungsbild an dem Standort.

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges.

Im Rahmen der Planungen zur 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung Ortsteil Dewichow wurden planrechtliche Festsetzungen zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität getroffen. Bei der Festsetzung bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften hat sich die Gemeinde von dem Ziel der städtebaulichen Einfügung des Planergänzungsgebietes in das Ortsbild leiten lassen. Die Ausrichtung des geplanten Wohngebäudes erfolgt parallel bzw. rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze. Damit wird die entlang der Straße bestehende Bebauungsstruktur aufgenommen und fortgesetzt. Um die Hausvorzone sowie das öffentliche Straßenbild nicht zu beeinträchtigen, sind zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze keine Nebengebäude zulässig. Dieses geht neben ortsbildbedeutsamen Aspekten auch mit dem gesetzlichen Baumschutz konform.

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt und weist vorwiegend siedlungstypische Strukturen und Nutzungen auf. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der zulässigen Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges.

3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind im Plangeltungsbereich keine **Bau- und Bodendenkmale** bekannt. Hinsichtlich möglicher **Bodendenkmale** teilt der SB Bodendenkmalpflege mit, dass aus archäologischer Sicht im Plangebiet jeder Zeit Funde entdeckt werden können, so dass im Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen nachrichtlich 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 übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten. Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

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 **Biotope**, 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 der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow in der Gemeinde Mellenthin festgelegt. Mit Maßnahmen zur Begrünung des Grundstückes werden Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert bzw. kompensiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen festgelegt, so dass der Eingriff auf den Standort des geplanten Wohngebäudes begrenzt bleibt.

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 im Zuge der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Innenbereichssatzung 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 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. Bei den Bäumen handelt es sich um Gemeine Eschen, die bereits eine verminderte Vitalität und Schäden aufweisen. 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 erbringen.

An der östlichen Grenze der Ergänzungsfläche 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 Ausprägung und Lage korrigiert.

Um dem besonderen Schutzstatus des Biotopbestandes Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung Ortsteil Dewichow in den Text (Teil B) unter „Hinweise“ die besonderen Schutzerfordernisse eingestellt. Alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten.

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

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Schutzgebiet zu stellen.

Auf der Grundlage der Einschätzung potenzieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Planänderungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen kann geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen

Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Aufgrund des Vorkommens hauptsächlich siedlungstypischer Vegetationsstrukturen hat das Planänderungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten. Es handelt sich zumeist um Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen sowie häufig im Siedlungsbereich zu beobachtende Arten.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen ergeben sich Verluste von intensiv gemähten Rasenflächen sowie Einzelbäumen der Baumart Esche. Diese haben als Habitate für Vögel und Fledermäuse nur eine untergeordnete Bedeutung. Nist- und Brutplätze in den zu fällenden Baumbeständen sowie Höhlungen, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind, wurden nicht vorgefunden. Vorab erforderlicher Baumfällungen ist eine nochmalige Sichtung der Bäume hinsichtlich möglicher Höhlungen sowie Nist- und Brutplätzen vorzunehmen. Baumfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, d.h. in den Monaten vom 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres zulässig.

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 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.

3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planänderungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der Umnutzung als Wohnbaufläche sind aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort Veränderungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

Die für die biologische Vielfalt bedeutsamen Feldgehölzstrukturen, die in dem von intensivem Ackerbau geprägten Raum wichtige Trittsteinbiotope sind, werden infolge der Planänderung nicht beansprucht und haben weiterhin eine besondere Funktion als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da die geplante Bebauung auf eine von siedlungstypischen Nutzungen geprägte Hoflage zu bereits vorhandener Wohnbebauung beschränkt bleibt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelungen und Flächeninanspruchnahmen natürlich gewachsener Böden nicht maßgeblich. Folglich ergeben sich nur in geringfügigem Maße Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Wasser, Klima und Luft. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in der 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin nicht zu erwarten. Die Festsetzungen haben zum Ziel, durch die geplante Bebauung eine städtebaulich harmonische Abrundung des Bebauungszusammenhanges zu sichern.

3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft weiterhin Bestand haben. Dieses widerspricht jedoch den derzeitigen Nutzungen als Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der vorhandenen Wohnbebauung im Westen zugeordnet werden kann. Landwirtschaftliche Nutzungen an dem Standort haben keine Relevanz und sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Die geplante Bebauung bleibt auf eine von siedlungstypischen Nutzungen geprägte Hoflage, die der westlich gelegenen Wohnbebauung zugeordnet werden kann, beschränkt. Zulässig ist mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die Errichtung eines Wohngebäudes. Die Kapazitäten im Planänderungsgebiet bleiben damit auf eine Wohneinheit begrenzt. Mit der kleinteiligen Bebauung ist lediglich eine geringfügige Inanspruchnahme natürlich gewachsener Böden verbunden. Fällungen von Einzelbäumen bleiben auf Eschenbestände im Nahbereich des geplanten

Wohngebäudes sowie zum Zwecke der Schaffung der Zufahrt zum Planänderungsgebiet begrenzt. Es handelt sich hierbei um Eschen, die aufgrund des Alters bereits von einer abnehmenden Vitalität und einem hohen Totholzanteil gekennzeichnet sind.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume entlang der Straße *Grüne Trift* sowie ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz im Osten des Planänderungsgebietes bleiben von der geplanten Bebauung unberührt. Maßnahmen zum Schutz des Bestandes und zum Ausschluss von Beeinträchtigungen sind einzufordern und zu kontrollieren.

Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Im Planänderungsgebiet ist gemäß der Satzung der Gemeinde Mellenthin über die 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung Ortsteil Dewichow ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten. Die Baugrenzen wurden außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baumbestandes ausgewiesen, so dass Schädigungen der Bäume ausgeschlossen werden können.
- 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.
- Die Zufahrt zum Grundstück ist in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken. Die Baustelleneinrichtungen sollten an Standorten vorgesehen werden, die bereits Bodenverdichtungen bzw. Versiegelungen aufweisen.

- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Gebäude anfallende natürlich gewachsene Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Planänderungsgebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und weiteren geschützten Tierarten vorzunehmen (im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres).
- Der Eingriff ist im Planänderungsgebiet auszugleichen. In Abhängigkeit von der versiegelten Bodenfläche sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Zudem sind an der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes für die Fällung gesetzlich geschützter Einzelbäume 10 Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

<u>Betriebsphase</u>

- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und schadlos gegen die Anlieger zu versickern.
- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.

- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der wirksame Flächennutzungsplan mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Ausweisung einer Wohnbaufläche in Übereinstimmung gebracht werden. Die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens werden parallel mit der Satzung der Gemeinde Mellenthin zur 2. Ergänzung und 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow geschaffen.

Als wesentliche Gründe für die Wahl des Standortes und der Befürwortung durch die Gemeinde Mellenthin sind zu benennen:

- 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 Straße *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 Erbengemeinschaften, 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 der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow werden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung

insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sicherstellen.

- Das Planänderungsgebiet liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz. In den östlichen Bereich reicht das EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ hinein. Auswirkungen der Planungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten, da eine direkte Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden kann. Das Planänderungsgebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es wird im Planverfahren eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können sowie den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der faunistische Bestand des Planänderungsgebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potenziell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Flächennutzungsplanung ist eine vorbereitende Bauleitplanung. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft können sich erst konkret aus den nachfolgenden Planungen ergeben. Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung von Bauanträgen eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung Ortsteil Dewichow in der Gemeinde Mellenthin erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eingeschätzt, dass die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht erheblich sind, da vorrangig ein bereits von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneter Standort beansprucht wird. Vorausgesetzt ist die Einhaltung von Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Einzelbaumbestandes des Planänderungsgebietes, der größtenteils dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt sowie des gesetzlich geschützten Feldgehölzes, der den östlichen Teil des Planänderungsgebietes streift. Den Belangen des gesetzlichen Gehölzschutzes sowie des Biotopschutzes wurde im Zuge der Planungen Rechnung getragen. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung der Schutzmaßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich. Die Kontrolle zur Umsetzung der Schutzmaßnahmen, insbesondere im Zuge der Bauausführung, obliegt der Gemeinde Mellenthin.

8 Zusammenfassung

Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 21.09.2020 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Teilfläche aus Flurstück 284, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow gefasst.

Die Grundstückseigentümer des Flurstücks beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes. Da die beantragte Fläche außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow liegt, wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dewichow aufgestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, da im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen ist. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entwickelt werden.

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt 2.293 m². Durch die sich nördlich der Straße *Grüne Trift* sowie westlich des Planergänzungsgebietes befindenden Wohnbebauungen ist eine hinreichende Vorprägung des Standorts gegeben. Abweichend von der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsart handelt es sich um eine der vorhandenen Wohnbebauung zuzuordnenden Hoffläche mit siedlungstypischen Nutzungen.

Im Planänderungsgebiet befindet sich auf einer Grünfläche entlang der Straße gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand, der neben seiner Bedeutung als landschaftsbildprägende Zäsur auch eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung hat. Die Planungen sehen den Erhalt dieser Bäume vor. Einzelbaumfällungen inmitten des Plangeltungsbereiches können jedoch zur Gewährleistung der Zufahrt und der Anordnung des Wohngebäudes nicht vermieden werden. Eine entsprechende Kompensation durch Ersatzpflanzungen ist vorgesehen.

Den östlichen Planbereich streift ein Feldgehölz aus Weiden, das im Kataster als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet ist. Der Schutz des Feldgehölzes wurde bei den Planungen bedacht. Zudem befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dies erfordert die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Boden und Hochwasserschutz besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die umgebenden Wohnnutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken abzeichnen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch** können ausgeschlossen werden.

Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes ergeben sich Bodenversiegelungen und damit funktionale Verluste von **Böden**. Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung sind die damit verbundenen Bodenveränderungen als nicht erheblich zu werten. Vergleichsweise zu der im wirksamen Flächennutzungsplan zulässigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft sind die mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht wesentlich.

Für das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Planänderungsgebiet sind siedlungstypische Nutzungen und Vegetationen kennzeichnend, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur untergeordnete Bedeutung haben. Baumfällungen können zur Gewährleistung der Zufahrt zum Plangebiet nicht vermieden werden. Die Ersatzpflanzungen werden im Geltungsbereich des Plangebietes umgesetzt. Im Rahmen der Planungen wurde dem Erhalt des gesetzlich geschützten Baumbestandes entlang der Straße sowie dem Schutz eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes im östlichen Bereich besonderes Augenmerk geschenkt.

Das Planänderungsgebiet bietet aufgrund der Siedlungsnähe und der siedlungstypischen Habitatausstattung zumeist Tierarten mit einer großen Toleranz gegenüber Störwirkungen Lebensraum. Die Baumbestände und das Feldgehölz können potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten sein. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen einzuhalten.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche an einem bereits von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Standort im Anschluss an den Bebauungszusammenhang und der Beschränkung auf ein Wohngebäude wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem Schutzgut **Fläche** Rechnung getragen.

Das **Grundwasser** des Planänderungsgebietes ist in Anbetracht der vorkommenden Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Zudem ist mit dem Vorhaben aufgrund der Spezifik das Anfallen grundwassergefährdender Stoffe nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet befindet sich außerhalb von T**rinkwasserschutzzonen** und **Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für Trinkwasser**. Östliche Teilbereiche des Planänderungsgebietes

sind aufgrund der Höhenlage unterhalb des Bemessungshochwassers (BHW) von 2,10 m **hochwassergefährdet**. Dieses macht besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden diese Bereiche als Überflutungsbereiche mit mittlerer Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ/HW_{100}) gemäß den Darstellungen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung bleibt auf eine unbebaute Hoffläche mit siedlungstypischen Vegetationen, die der westlich anschließenden Wohnbebauung zugehören, beschränkt. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und des Erhalts von für die klimatische Ausgleichsfunktion wichtigen Gehölzbeständen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt und weist vorwiegend siedlungstypische Strukturen und Nutzungen auf. Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche und der zulässigen Errichtung eines Wohngebäudes erfolgt eine kleinteilige Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges. Die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Straße wird aufgenommen und fortgesetzt. Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** sind nicht zu erwarten.

Im Planänderungsgebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass dieses in den nachfolgenden Planungen zur 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung Ortsteil Dewichow berücksichtigt wurde.

Mit der Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sind aufgrund der bereits geringen Arten- und Strukturvielfalt an dem Standort Veränderungen des Schutzgutes nicht zu erwarten. Die für die **biologische Vielfalt** bedeutsamen Feldgehölzstrukturen, die in dem von intensivem Ackerbau geprägten Raum wichtige Trittsteinbiotope sind, werden infolge der Planänderung nicht beansprucht und haben weiterhin eine besondere Funktion als Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen der Planänderungen durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

9 Quellen

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005): Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018): „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)", Neufassung 2018, 88 S.

ROTHMALER (2011): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

ROTHMALER (2013): Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V
http://www. Umweltkarten.mv-regierung.de