

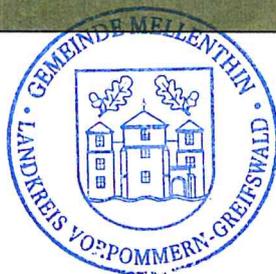
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE MELLENTHIN

über die

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



SATZUNGSFASSUNG VON 09-2022

R. Lütjens 1

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3 - 4
2. Rechtsgrundlagen	4 - 5
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 8
4. Inhalt der Planergänzung	9 - 22
4.1 Geltungsbereich	9
4.2 Planzeichnung (Teil A)	9 - 11
4.3 Text (Teil B)	11 - 21
4.4 Kapazitäten	21
4.5 Ver- und Entsorgung	21 - 22
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	22 - 23
6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24 - 28

1. Begründung der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stand der Planaufstellung

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

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Biotopschutzes zur Erhaltung der Baumreihe an der Straße *Grüne Trift*

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

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

Den Entwurf der Satzung, bestehend aus Plan und Begründung in der Fassung von 06-2021 wurde von der Gemeindevertretung Mellenthin am 16.08.2021 gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen haben im Zeitraum vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt.

Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2. Rechtsgrundlagen

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 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 vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter „Hinweise“ im Punkt „6. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

Übergeordnete Planungen

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

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

- Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“

(Pkt. 5.1 (4) RREP VP)

Das Plangebiet befindet sich teilweise

- im Geltungsbereich des EU- Vogelschutzgebietes „Süd- Usedom“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2050-404. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Umweltprüfung dargelegt, dass durch das geplante Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten des Schutzgebietes zu erwarten sind.
- im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet wurde im Rahmen der Parallelaufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald am 29.08.2022 genehmigt.
- Das Kataster des Landes M-V weist in der Ergänzungsfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (naturnahes Feldgehölz) aus. Der sich an der nördlichen Grenze befindende Gehölzbestand wurde abweichend hierzu als Einzelbaumbestand klassifiziert, so dass die Biotopabgrenzung entsprechend der tatsächlichen Ausprägung korrigiert wurde. Als naturnahes Feldgehölz verbleibt der Gehölzbestand aus vorwiegend Weiden an der östlichen Plangebietsgrenze, der sich entlang der Ackerfläche im Osten erstreckt. Maßnahmen zum Schutz des Biotopbestandes wurden festgelegt.
- Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes wurden in die Planungen eingestellt. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes wurde der sich in der Ergänzungsfläche befindende Baumbestand dargestellt und gemäß den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde notwendige Schutzmaßnahmen festgelegt. (Abstandflächen, Zufahrten etc.). Erforderlich werdende Baumfällungen sind zu kompensieren und die Ersatzpflanzungen im Plangebietsbereich zu realisieren.
- Im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die potenziellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Planergänzungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen einge-

schätzt und ggf. Maßnahmen festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

- Bei dem Plangebiet 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. Durch die Planung werden daher keine landwirtschaftlich genutzten Flächen berührt.
- Teile des Gemeindegebietes weisen sandunterlagerte Niedermoorstandorte auf. Das Ergänzungsgebiet ist davon nicht betroffen.
- Das Gemeindegebiet liegt außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 01.03.2021 und vom 20.01.2022 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Durch den Sachbereich Bauleitplanung wurde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreis Vorpommern- Greifswald vom 29.11.2021 mitgeteilt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhabens mitgetragen werden.

Flächennutzungsplan

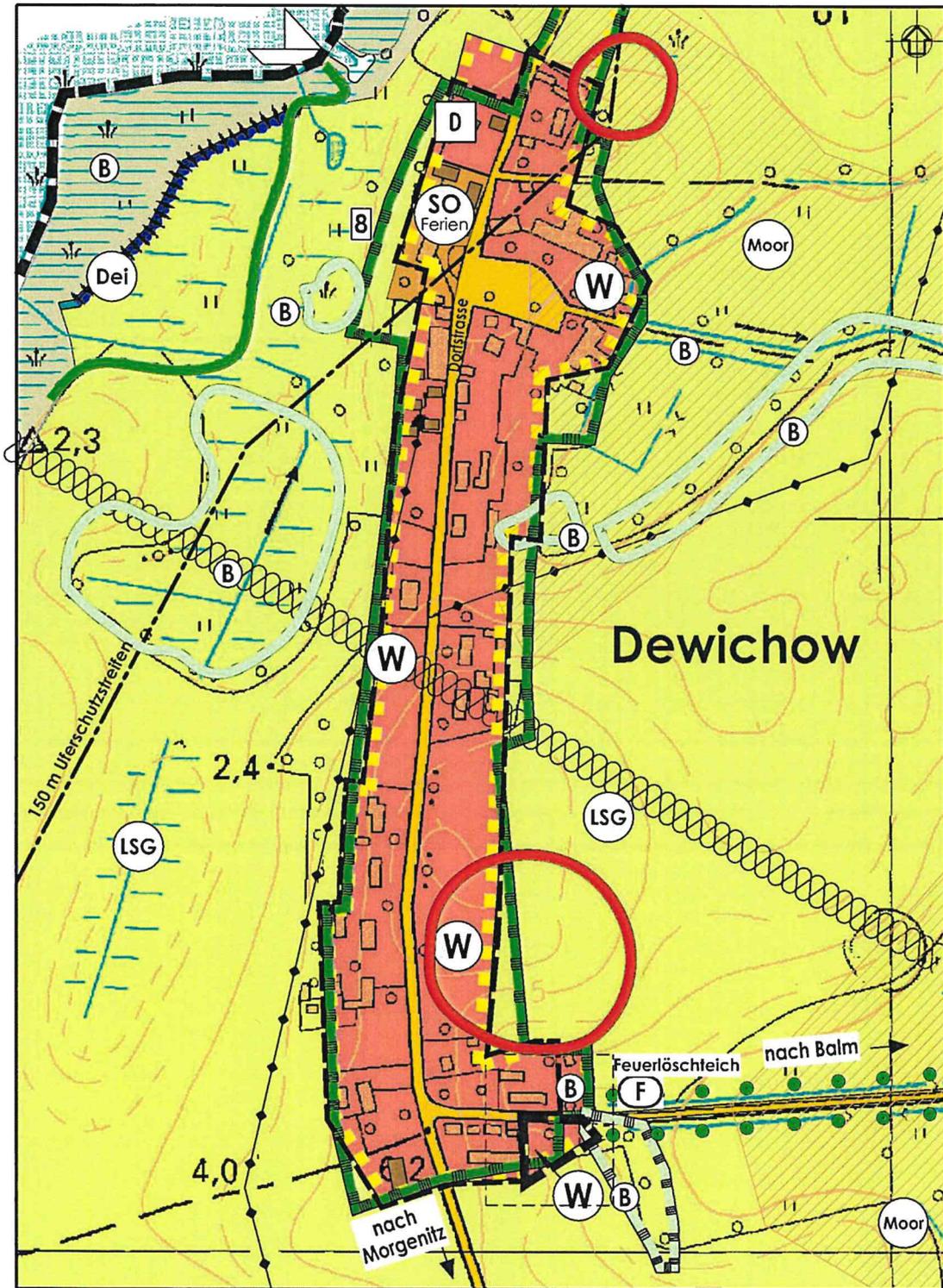
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin ist seit 16.07.2014 wirksam. Die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin wurde jeweils für eine kleinteilige Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt.

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

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

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

Daher wurde im Parallelverfahren eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wurde. Die ausgewiesene Kapazität von 1 Wohneinheit wird in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung fortgeschrieben.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin

4. Inhalt der Planergänzung

4.1 Geltungsbereich

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

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

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand.

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

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

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

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

4.2 Planzeichnung (Teil A)

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

Planzeichnung (Teil A) (Plan oben)

- Kartenmaterial

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

- Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Gesetzlich geschütztes Biotop
§ 20 NatSchAG M-V

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

Nachrichtliche Planzeichnung (Plan unten)

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

4.3 Text (Teil B)

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

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Begründung der Festsetzung:

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

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

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

(1)

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

(2)

Folgende Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:

- Nebenanlagen
- Nebengebäude, Carports und Garagen

Einschränkung:

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

Begründung der Festsetzung:

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

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

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

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

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

(1)

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

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

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

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

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

(3)

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

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

(4)

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

(5)

Der mit den Kronentraufen in das Plangebiet reichende Baumbestand an der Straße Grüne Trift ist vor jeglichen Schädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen des Wurzelbereiches, z.B. zur Herstellung der Zufahrten zu den Grundstücken, sind auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

(6)

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

Begründung der Festsetzungen:

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

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

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

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

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

4. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Aus Gründen des Küsten- und Hochwasserschutzes sind folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen:

(1)

Für bauliche Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers bis 2,10 m NHN (BHW Achterwasser) sicherzustellen.

(2)

Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,10 m NHN (BHW) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, wasserdichtes Mauerwerk) zu gewährleisten.

(3)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber dem BHW von 2,10 m NHN herzustellen.

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.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 25.11.2021 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von Hochwasser aus dem Küstengewässer „Achterwasser“ beeinflusst wird.

„Gemäß 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.

Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind am Vorhabenbereich weder vorhanden noch geplant. Somit sind Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne von § 83 LWaG nicht berührt.

Allerdings ist das Plangebiet teilweise überflutungsgefährdet. Ausgehend von der Planzeichnung liegen die Geländehöhen im Ergänzungsbereich zwischen 1,0 m NHN im Osten und 4,0 m NHN im Westen. Innerhalb der Baugrenzen sind Höhen von ca. 1,7 und 3,1 m NHN gegeben. Die Geländehöhe fällt auch hier von West nach Ost ab. Flächen mit einem Geländeniveau unterhalb des BHW sind überflutungsgefährdet.“

Zur Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wurden in den Text (Teil B) i.4. o.a. Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen übernommen.

Der Geltungsbereich der Planung wird gemäß § 9 Abs. 5 1. 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.

Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die betroffene Fläche wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich mit einer Flächenschraffur in Dunkelblau dargestellt.

Die Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu aktuellen Expertenmeinungen hinsichtlich künftiger Anforderungen durch den klimabedingten Meeresspiegelanstieg werden zur Kenntnis genommen.

Danach „befinden sich die Bemessungshochwasserstände derzeit in einem Anpassungsprozess, da laut Prognosen des Weltklimarates (IPCC) zukünftig ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten ist. Es ist zu erwarten, dass das künftige BHW ab 2022/2023 bei 2,60 m NHN liegen wird.“

Die Hinweise zu den Auswirkungen des klimabedingten Meeresspiegelanstieges, des künftig zu erwartenden BHW und den Möglichkeiten für hochwasserangepasstes Bauen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Plangebietes und der bereits unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Einhaltung des BHW festgelegten Maßnahmen werden weitere zusätzliche Auffüllungen im Plangebiet bzw. eine Anhebung der Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und erschließungsseitigen Einfügung als nicht vertretbar bzw. verhältnismäßig eingeschätzt. Es wird den Bauherren empfohlen, eine evtl. Nachrüstung für Verschlusseinrichtungen in den Gebäudeöffnungen in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

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.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

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

(2)

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

1.2 Dachform und Dachneigung

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

Begründung der Festsetzungen:

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

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

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

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

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

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

(2)

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

Begründung der Festsetzung:

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

Hinweise

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

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

1. Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

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

2. Baumbestand des Plangebietes

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

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

Um die Zufahrt zur Ergänzungsfläche über eine größere Lücke im Einzelbaumbestand entlang der Straße *Grüne Trift* zu gewährleisten, werden Fällungen von Einzelbäumen innerhalb der Hoflage erforderlich. Es handelt sich hierbei um Eschen, die aufgrund des Alters bereits durch eine abnehmende Vitalität und einen hohen Totholzanteil gekennzeichnet sind.

Für die Fällung der gesetzlich geschützten Bäume ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Ausnahmeantrag zu stellen.

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

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

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

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

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

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

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

4. Artenschutz

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

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

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

(1)

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

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

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

4.4 Kapazität

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung und die örtliche Feuerwehr haben im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Informationen zur Erschließung des Plangebietes bereitgestellt:

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat mit Stellungnahme vom 10.12.2021 informiert, *„dass sich auf der „Ergänzungsfläche“ des Flurstückes 284 eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 80 befindet, welche die Trinkwasserversorgung der Grundstücke an der Straße „Grüne Trift“ sicherstellt.*

Die Planung hat den Zweckverband „veranlasst, die Trinkwasserversorgung der anliegenden Grundstücke „Grüne Trift“ neu zu ordnen. Die Planung dazu ist erfolgt und die Baumaßnahme soll noch 2022 vollzogen werden. Damit kann zum Ende 2022 die Trinkwasserversorgungsleitung auf den privaten Grundstücken außer Betrieb genommen werden und die Trinkwasserversorgung direkt über die Straße „Grüne Trift“ erfolgen.“

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“.*

Gemäß Hinweis des Zweckverbandes erfordert die Planung der zentralen Abwasseranlage die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

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 14.12.2021 dargestellt, dass sich im 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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH/Vodafone 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 gesichert.

„In der Regel erfolgt die Alarmierung der Feuerwehren Mellenthin, Benz und Usedom. Somit kann ein Erstangriff mit mehreren tausend Litern Löschwasser aus den Fahrzeugen begonnen werden.“

Unmittelbar am Grundstück an der K35 befindet sich ein Trinkwasserhydrant der ebenfalls - bis zu einer Löschwasserversorgung aus dem Achterwasser und/oder dem Löschbrunnen am Dorfplatz - alternativ und für kurze Zeit in den Erstangriff eingebunden werden könnte.“

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

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

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

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

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

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

- Im wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 1. und 2. Änderung wird die Ergänzungsfläche noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB ausgewiesen.
Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt jedoch eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO einbezogen wird und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachgewiesen wird.
- Die Ergänzungsfläche ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich für den gesamten Ortsteil Dewichow flächenmäßig und kapazitiv untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.
Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.
- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch den direkten Anschluss des Baugrundstückes an die Straße *Grüne Trift* gesichert.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

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

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

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

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

6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

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.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Der Sachbereich Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass nach vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes für das Vorhaben derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren vorliegen.

Den Bauherrn wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Erschließung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 25.11.2021)

„Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belangen des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**

Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund

(Stellungnahme vom 17.11.2021)

„Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben **mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander** tätig werden, ein **geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator** zu bestellen sowie durch diesen eine **Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage** zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)“

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 29.11.2021)

- **untere Abfall- und untere Bodenschutzbehörde**

„Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

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

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

Die Vorgaben sind durch die Bauherren bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

- **untere Wasserbehörde**

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-Peenestrom“ 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“ wurden im Verfahren beteiligt.

Zur Beachtung der Auflagen wurden notwendige zeichnerische und textliche Festsetzungen in der Satzung berücksichtigt.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 15.11.2021)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen im Verantwortungsbereich des Wasser- und Bodenverbandes.

„Ich möchte darauf hinweisen, dass bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes), Einleitgenehmigungen von der unteren Wasserbehörde des LK Vorpommern-Greifswald vorliegen müssen.

Weiterhin verweisen wir darauf, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband stellt.“

Mellenthin im September 2022

R. Karsch
Die Bürgermeisterin

