

# B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## SATZUNG DER STADT USEDOM

über die

1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin



*Hagemann*

**SATZUNGSFASSUNG VON 01-2025**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan	5 - 7
4. Inhalt der Planung	8 - 27
4.1 Geltungsbereich	8
4.2 Planzeichnung (Teil A)	8 - 16
4.3 Text (Teil B)	16 - 27
4.4 Kapazitäten	27
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	28 - 32
5.1 Ermittlung des Eingriffs	28 - 30
5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen	30 - 32
6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	32 - 33
7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	34 - 39

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom ist seit 1999 rechtskräftig. (im Folgenden als „Ursprungssatzung“ bezeichnet)

In der Zwischenzeit wurde ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Prüfung von aktuellen Baugesuchen wurde festgestellt, dass der geometrische Bezug zwischen den alten und neuen Flurstücksgrenzen nicht rechtssicher ermittelt werden konnte.

Mit der Erstellung der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin der Stadt Usedom (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) sollen anhand der aktuellen digitalen Katasterunterlage entsprechend Flurneuordnung

- **gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB** eine rechtssichere Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin festgelegt werden.

Die Abgrenzung hat lediglich deklaratorische Wirkung. Sie stellt dar, welche Grundstücke zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören und welche dem Außenbereich zuzuordnen sind.

- **gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Ursprungssatzung Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind. (Ergänzungsgebiete 1 bis 4)

Zusätzlich werden anhand von konkreten Ansiedlungsanträgen Ergänzungsflächen (Ergänzungsgebiet 5) in den Innenbereich einbezogen.

Mit Aufstellung der Satzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für nachgefragte Baugrundstücke geschaffen und dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Festsetzungen der Satzung ermöglichen es der Stadt Usedom (im Folgenden als „Stadt“ bezeichnet) im Rahmen von Bauanfragen rechtseindeutige Aussagen zur bauplanungsrechtlichen Zuordnung der Grundstücke zu treffen.

Anmerkung:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Bezeichnung der Satzung in 1. Ergänzung **und Änderung** präzisiert, da nicht nur Ergänzungsflächen zusätzlich einbezogen werden, sondern auch aufgrund der Flurneuordnung und der aktuellen städtebaulichen Situation notwendige Präzisierungen im Geltungsbereich der Ursprungssatzung notwendig wurden.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **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** (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)
- **Denkmalschutzgesetz** des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), vom 06.01.1998, (GVOBl. M-V, S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 383)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ 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.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Usedom ist dem Mittelzentrum Anklam zugeordnet und nimmt gemäß dem RREP VP keine zentralörtliche Funktion wahr.

Sie ist dem ländlichen Raum zuzuordnen.

*„Die ländlichen Räume verfügen über regional unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Potentiale sollen mobilisiert und genutzt werden.“* (Pkt. 3.1.1(2) RREP VP)

Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung hat die Stadt die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vorzunehmen. Dies erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt und wurde für den Ortsteil Zecherin durch Erlass einer Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin untersetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung auf Grundlage der Flurneuordnung rechtssicher dargestellt.

Die Ausweisung der zusätzlichen Ergänzungsfläche 5 berücksichtigt die Plansätze zur Siedlungsstruktur, wonach der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben ist.

- Das Stadtgebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Touristische Belange werden durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt.
- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen. Betroffen sind Flächen in den Ergänzungsgebieten 1 und 3, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Ursprungssatzung als Bauflächen einbezogen wurden, da eine Verdichtung der Bebauung nach innen nur noch sehr vereinzelt möglich ist.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege.  
Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.  
Teilflächen der Flurstücke 98, 99, 101 in der Flur 2 und Teilflächen der Flurstücke 65 und 67 in der Flur 3, beide Gemarkung Zecherin, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Mit Bescheid vom 30.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern- Greifswald, untere Naturschutzbehörde, für v.g. Grundstücke die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.  
Im Plangebiet befindet sich auf Flurstück 15, Flur 2, Gemarkung Zecherin ein temporäres Kleingewässer (Biotop mit GIS-Code 0409-234B5132).  
Angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 96 und 97 in der Flur 2, Gemarkung Zecherin ein naturnahes Feldgehölz (Biotop mit GIS-Code 0409-234B5148).
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebietes Küstenschutz,
  - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung,
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser,
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 17.07.2024 festgestellt, dass die städtebaulichen Ziele der Satzung raumordnerisch mitgetragen werden.

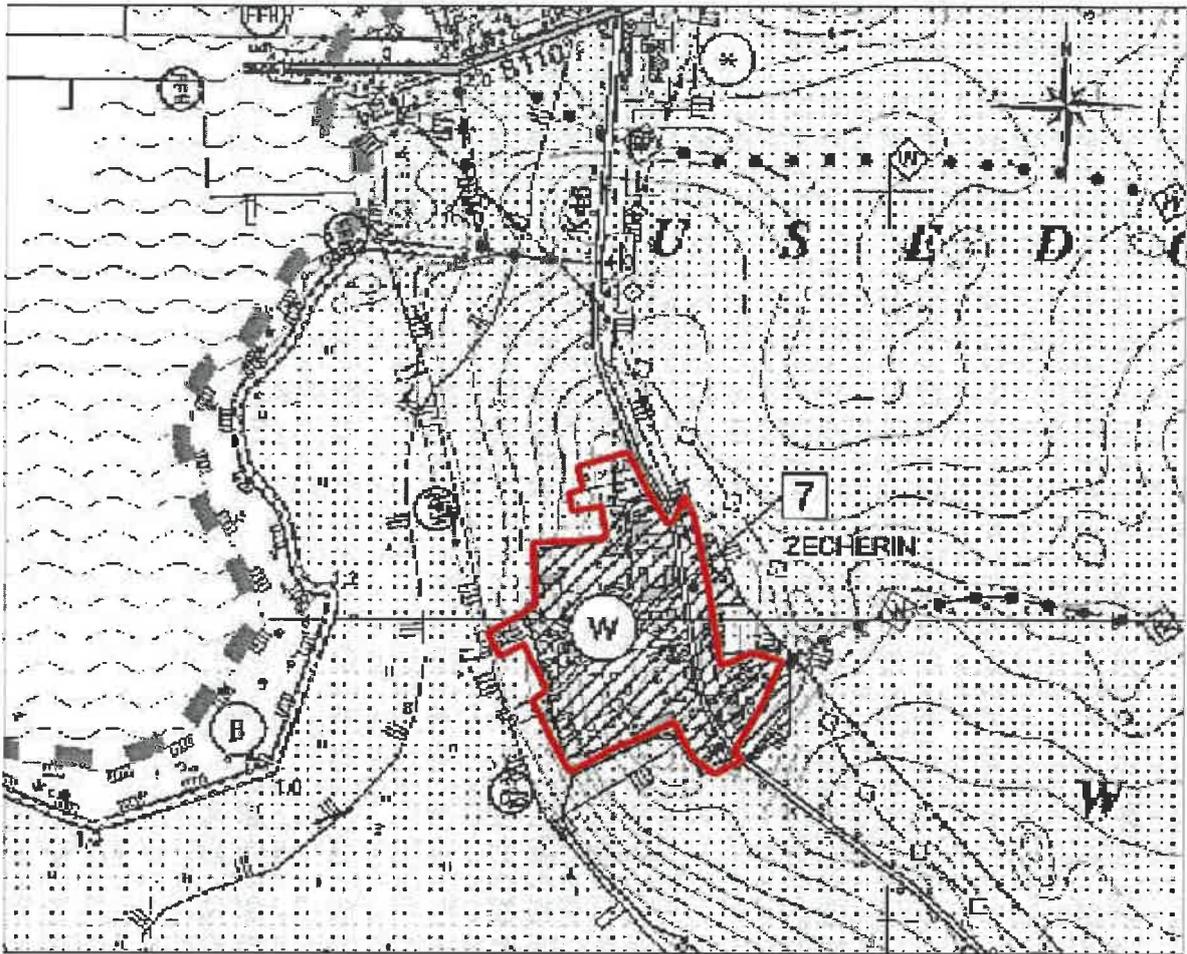
### **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Usedom wurde am 13.03.2006 beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M - V vom 03.07.2006 wurde eine Teilgenehmigung erteilt. Eine 2. Ergänzung wurde i.V. m. dem Bebauungsplan Nr. 10 „Hafen Kölpin“ erlassen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des teilgenehmigten Flächennutzungsplanes und ist überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Abweichungen zwischen den Darstellungen im teilgenehmigten Flächennutzungsplan und der vorliegenden Planung sind für die Ergänzungsgebiete 1 und eine Teilfläche des Ergänzungsgebietes 5 zu verzeichnen.



Auszug aus dem teilgenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Usedom für den Ortsteil Zcherin mit annähernder Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin

Die geringfügigen Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus Sicht der Stadt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da es sich zum einen um die Anpassung der Klarstellungsflächen und zum anderen um flächenmäßig untergeordnete Grundstücke handelt, die durch die umgebenden Nutzungen vorgeprägt sind und bereits jetzt teilweise zu gärtnerischen Zwecken bzw. als Hofflächen genutzt werden.

**Die mit der Aufstellung der Planung verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen werden im Zusammenhang mit der nächsten Flächennutzungsplanänderung umfassend berücksichtigt.**

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1 Geltungsbereich

Die Stadt Usedom liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Sie befindet sich im südwestlichen Teil der Insel Usedom.

Zur Stadt Usedom gehören die Ortsteile Gellenthin, Gneventhin, Karnin, Kölpin, Mönchow, Ostklüne, Paske, Usedom, Vossberg, Welzin, Westklüne, Wilhelmsfelde, Wilhelmshof und Zecherin.

Sie ist Sitz des Amtes Usedom Süd.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin.

In das Plangebiet werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung	Zecherin
Flur	2
Flurstücke	1/1 bis 1/3,2 teilweise, 3,4 5/1, 5/2, 7 bis 19, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22 bis 26, 28, 29, 30, 36, 38 bis 40 teilweise, 41 bis 46, 47 teilweise, 48, 91 teilweise, 95 teilweise, 98 und 99 teilweise, 100 und 101
Flur	3
Flurstücke	65 teilweise, 67, 68 teilweise, 69 bis 72

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt rd. 8,99 ha.

### 4.2 Planzeichnung (Teil A)

- **Kartenmaterial**

Als Grundplan zur Erstellung der Planzeichnung (Teil A) wurde eine Katasterunterlage mit Stand 05-2023 im Maßstab 1:2.000 verwendet.

Zur Darstellung der aktuellen städtebaulichen Situation wurden die in den Katasterunterlagen nicht enthaltenen wesentlichen Gebäudebestände auf Grundlage von aktuellen Luftbildern ergänzt.

Ein Auszug aus der Ursprungssatzung wurde informell unter der Planzeichnung (Teil A) angeordnet.

- **Geltungsbereich  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

- **Klarstellungsflächen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden deklatorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für planungsrechtliche Beurteilungen schafft.

Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Gebäudebestand, an der Abgrenzung der Hofflächen und an der Tiefe der Bebauung der Nachbargrundstücke.

- **Ergänzungsflächen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Insgesamt werden folgende 5 Ergänzungsgebiete ausgewiesen, die jeweils mit einer Schrägschraffur und der Ziffer des Ergänzungsgebietes gekennzeichnet wurden.

Bei Einbeziehung von Teilflächen von Flurstücken wurden zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit Vermaßungen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vorgenommen.

<b>Ergänzungs- gebiete</b>	<b>Flurstücks- bezeichnungen</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen gesamt</b>
<b>1</b>	1/2	743	
	1/3	742	
	2 teilweise	1.101	
			<b>2.586</b>
<b>2</b>	48 teilweise	2.112	<b>2.112</b>
<b>3</b>	98 teilweise	3.293	
	99 teilweise	3.375	
	100 teilweise	727	
	101 teilweise	1.263	
			<b>8.658</b>
<b>4</b>	70 teilweise	1.061	
	71 teilweise	119	
	72 teilweise	997	
			<b>2.177</b>
<b>5</b>	29 teilweise	1.057	
	30	788	
	32	293	
	33	356	
	34	280	
	35	327	
			<b>3.101</b>

### Ergänzungsgebiet 1

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand.

Die Flurstücke 1/2 und 1/3 können über das nördlich verlaufende Flurstück 49/2 erschlossen werden.

Das Flurstück 2 verfügt über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße 46.

Die Flurstücke 1/2 und 1/3 werden gärtnerisch und das Flurstück 2 ackerbaulich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wies das Flurstück 2 Leguminosen mit Dominanz an Rotklee auf.

Die Flurstücke 1/2 und 1/3 sind von einer frei wachsenden Hecke mit Bestand an Schneebeeren sowie teilweise eingestreuten Brombeeren, Wildrosen und Gehölzinitialen aus Ahorn umgeben. In den artenreichen Wiesenflächen wurden einzelne Obstbäume erfasst. Mittig und randständig der Flurstücke befinden sich Birken, Berg-Ahorn sowie eine Silber-Weide. Einzelne Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und sind demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind gemäß den textlichen Festsetzungen (I.4. Pkt. 6) und Hinweisen (Pkt. 2) bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen.



Foto 1: Randständig und mittig der Flurstücke 1/2 und 1/3 befinden sich u. a. Einzelbaumbestände, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Das Ergänzungsgebiet 1 wird gemäß der Ursprungsatzung in der aktuellen Planung fortgeschrieben.

Im Flächennutzungsplan wurden die Klarstellungsflächen der Flurstücke 1/1, 3 und 4 und das Ergänzungsgebiet 1 noch nicht in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen, obwohl der maßgebliche Gebäudebestand bereits zum damaligen Zeitpunkt existierte.

Die Kapazität im Ergänzungsgebiet 1 wird mit rd. 3 Wohneinheiten eingeschätzt.

## Ergänzungsgebiet 2

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand.

Es handelt sich um die nördliche Teilfläche des Flurstückes 48. Auf der südlichen Teilfläche befindet sich Gebäudebestand mit dem örtlichen Bezug „Altes Pfarrhaus“.

Das Ergänzungsgebiet 2 weist vorwiegend artenreiche Zierrasenvegetationen mit eingestreuten Obstgehölzen auf. Markant bezüglich des Kronenhabitus ist mittig des Ergänzungsgebietes eine ältere Birne. Im Westen ist das Plangebiet von einer Hecke aus Flieder, Hainbuche und einzeln eingestreutem Holunder begrenzt. Die nördliche Begrenzung bilden Fichtenbestände. Der nordöstliche Bereich des Ergänzungsgebietes weist Strauchbestände mit Haselnuss, Hainbuche und Schneebeere auf und wird teilweise gärtnerisch genutzt.



Foto 2: Der nördliche Teil des Flurstücks 48 weist artenreiche Zierrasenvegetationen mit eingestreuten Obstgehölzen auf. Hier im Bild ein markanter älterer Birnbaum.

Da sich das Ergänzungsgebiet rückwärtig der Erstreihenbebauung befindet, sind für den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche die textlichen Hinweise zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung des Ergänzungsgebietes zu beachten.

Das Ergänzungsgebiet 2 wurde in der Ursprungsatzung als Abrundungsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist das Ergänzungsgebiet 2 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Kapazität im Ergänzungsgebiet 2 wird mit 2 Wohneinheiten eingeschätzt.

### Ergänzungsgebiet 3

Als Ergänzungsgebiet 3 werden die Teilflächen der Flurstücke 98, 99, 100 und 101 östlich der Kreisstraße 46 und nördlich des Landweges nach Gneventhin einbezogen.

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 98 wird als Intensivgrünland genutzt und ist im Feldblockkataster M-V als Dauergrünland ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Flurstücks befinden sich Lagerflächen für die Landwirtschaft und Zufahrten. Markant ist eine Esche, die einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, aufweist und demzufolge gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Die Flurstücke 99 und 100 werden ackerbaulich genutzt. Auf einer Teilfläche befand sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Getreide-Ansaat, auf einer weiteren Bestand an Ramillkraut sowie verbliebenen Phazilien als Gründünger. An der südlichen Grenze des Flurstücks 99 befindet sich eine weitere Esche, die gesetzlich geschützt ist.

Bei der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 101 handelt es sich um eine Hoffläche, die teilweise auch gärtnerisch genutzt wird.

Entlang der Straße befinden sich im Bereich der Flurstücke 99 und 100 einzelne Linden, die als Kopfbäume gepflegt werden. Eine Alleenstruktur ist in Ansätzen erkennbar, so dass die Belange des Alleenschutzes gemäß den textlichen Festsetzungen (l.4. Pkt. 7) und Hinweisen (Pkt. 3) in die Planungen einzustellen sind.



Foto 3: Das Ergänzungsgebiet wird von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Entlang der Straße befindet sich eine Linden-Baumreihe.

Nördlich Flurstück 98 weist das Kataster des Landes gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop aus. Es handelt sich hierbei um ein naturnahes Feldgehölz (GIS-Code 0409-234B5148).

Bei der Bebauung des Flurstückes 98 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Biotope führen können, unzulässig.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes sind gemäß Pkt. 3 der nachrichtlichen Übernahmen bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen.

In der Ursprungsatzung sind die Flurstücke 98, 99 und 100 als Erweiterungsflächen und Flurstück 101 als Abrundungsflächen festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke des Ergänzungsgebietes 3 als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Kapazität im Ergänzungsgebiet 3 wird mit 7 Wohneinheiten eingeschätzt.

#### Ergänzungsgebiet 4

Als Ergänzungsgebiet 4 werden die Teilflächen der Flurstücke 70 bis 72 östlich der Kreisstraße 46 und südlich des Landweges nach Gneventhin einbezogen.

Sie werden als Hoffläche und Gartenland genutzt.

Auf dem Flurstück 72 befindet sich fast mittig des Grundstücks ein alter Walnussbaum mit einer weit ausladenden Krone. Die Walnuss unterliegt als besondere Baumart und in Anbetracht des Stammumfanges dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Auf den Flurstücken wurden weitere Bäume erfasst, die den Kriterien des gesetzlichen Einzelbaumschutzes entsprechen. Besonders erhaltenswert ist auch eine Eibe an der nördlichen Grenze des Flurstücks 72. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind gemäß den textlichen Festsetzungen (l.4. Pkt. 6) und Hinweisen (Pkt. 2) bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen. Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung der Einschränkungen aufgrund des Gehölzbestandes vorzunehmen.



Foto 4: Auf dem Flurstück 72 befindet sich eine markante ältere Walnuss mit weit ausladender Krone. Auch eine Eibe ist erhaltenswert. Eine Bebauung ist nur unter Berücksichtigung des Baumbestandes vorzunehmen.

Das Ergänzungsgebiet 4 wurde in der Ursprungssatzung als Abrundungsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist Ergänzungsgebiet 4 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Flächendargebot lässt die Errichtung von 2 Wohneinheiten zu.

#### Ergänzungsgebiet 5

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand, westlich der Kreisstraße 46 und westlich der denkmalgeschützten Stallanlage.

Die Flurstücke 29 und 30 weisen artenreiche Wiesenflächen mit teilweise gärtnerischen Nutzungen auf. Besonders markant ist eine Walnuss im nördlichen Bereich des Flurstücks 30. Die Walnuss ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind gemäß den textlichen Festsetzungen (l.4. Pkt. 6) und Hinweisen (Pkt. 2) bei der Umsetzung der Planungen zu berücksichtigen. Die Flurstücke sind von frei wachsenden Hecken, zumeist aus heimischen Gehölzarten, umgeben. Eine größere Gehölzfläche begrenzt südlich der Flurstücke in Angrenzung zu dem vorhandenen Plattenweg außerhalb des Ergänzungsgebietes. Hier befindet sich ein Siedlungsgehölz mit Bestand an Eschen, Holunder, Wildpflaume, Weide und Flieder.

Auch auf den Flurstücken 32 bis 34 sind siedlungstypische Nutzungen mit Garten sowie gepflegten Wiesenflächen mit einzelnen Jungbaumbeständen erkennbar. An der südlichen Grenze befindet sich eine frei wachsende Hecke mit Kirschlorbeer.

Das Flurstück 35 hat aufgrund der Auflassung ruderalen Charakter. Hier hat sich eine Flur mit Landreitgras flächenhaft ausbreiten können.



Foto 5: Die Flurstücke 29 und 30 weisen vorwiegend Zierrasenvegetationen auf. Markant ist eine Walnuss im nördlichen Bereich des Flurstücks 30, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Zu verweisen ist auf eine gesetzlich geschützte Baumreihe aus Eschen südlich des Plattenweges, der an das Planänderungsgebiet anschließt. Die Belange des Alleenschutzes gemäß § 19 NatSchAG M-V sind gemäß den Hinweisen (Pkt. 3) bei den Planungen zu berücksichtigen.



Foto 6: Südlich des Plattenweges befindet sich eine gesetzlich geschützte Baumreihe. Der Schutz der Allee ist bei den Planungen zu berücksichtigen.

Das Ergänzungsgebiet 5 wurde in der Ursprungsatzung, bis auf eine Teilfläche aus Flurstück 29, noch von der Überplanung ausgenommen. Im Flächennutzungsplan ist Ergänzungsgebiet 5 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Kapazität des Ergänzungsgebietes 5 wird mit 4 Wohneinheiten eingeschätzt.

- **Nachrichtliche Übernahmen  
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücke, die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden, wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Mit Bescheid vom 30.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern- Greifswald, untere Naturschutzbehörde, für diese Grundstücke die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.

### Gesetzlich geschützte Biotope

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 20 NatSchAG M-V

Im Plangebiet und nördlich des Ergänzungsgebietes 3 befinden sich gesetzlich geschützte Biotope, deren Abgrenzung nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen wurde.

### Baudenkmale gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Gemäß der aktuellen Denkmalliste des Landkreises Vorpommern - Greifswald sind folgende Baudenkmale im Ortsteil Zecherin vorhanden, die in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einem D gekennzeichnet wurden:

OVP 1896	Großbauernhof mit Stallanlagen	Zecherin 12
OVP 1897	Kate	Zecherin 14
OVP 1898	Wohnhaus mit ehemaligem Bierkeller	Zecherin 11
OVP 1899	Scheune	

Diese sind gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützte Baudenkmale.

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

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarende Maß vorgenommen.

So wurde auf die Festsetzung zur Grundflächenzahl und Bauweise verzichtet. Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität auch zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als nicht erforderlich erachtet. Anhand der prägenden Umgebungsbebauung können die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden.

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB**

In Punkt I. 1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

**2. Maß der baulichen Nutzung in den Ergänzungsgebieten  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3  
sowie § 20 BauNVO**

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

In den Ergänzungsgebieten sollen daher ebenfalls nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wenn dieser gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschoss erfolgt.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wird entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügingsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

**3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsgebiete  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um überwiegend unbebaute Grundstücksflächen mit siedlungstypischen Vegetationen bzw. ackerbaulich genutzte Grundstücke. Mit der Umsetzung der Baumaßnahmen ist ein Eingriff in die Natur verbunden.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE, 2018) ermittelt. Der Eingriff ergibt sich aus dem Biotopverlust sowie den Bodenversiegelungen, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche. Maßgebend ist hierbei die Wertigkeit des von der geplanten Bebauung betroffenen Biotops in den einzelnen Ergänzungsgebieten. Entsprechend ergibt sich ein unterschiedlicher Kompensationsbedarf.

Der Ausgleich kann in Form von Einzelbaumpflanzungen in den Ergänzungsgebieten bzw. durch Ablösung der ermittelten Ökopunkte aus einem Ökokonto erfolgen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist dem gleichnamigen Kapitel unter Pkt. 5. der Begründung zu entnehmen.

In Punkt **I. 3. (1)** wurde daher festgesetzt, dass für die Ergänzungsflächen der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen ist:

*In Abhängigkeit von der Wertigkeit der betroffenen Biotope und der Flächenversiegelung, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken der Ergänzungsgebiete in folgender Anzahl umzusetzen.*

*Alternativ ist die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, möglich.*

Ergänzungs- gebiet	Ø Biotop- wert	Einzelbaumpflanzungen auf 100 m <sup>2</sup> Bebauung im Ergänzungsgebiet	Alternativ: Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) bezogen auf 100 m <sup>2</sup> Bebauung
1	1,5	7 Bäume	162,5
2	1,5	7 Bäume	162,5
3	1,5	7 Bäume	162,5
3	1,0	5 Bäume	125,0
4	1,5	7 Bäume	162,5
5	1,5	7 Bäume	162,5

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung des Verhältnisses von Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit gemäß **Punkt I. 3. (2)** im Bauantragsverfahren durch die Bauherren grundstückskonkret der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Ausgleichspflanzungen/ Ausgleichsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Baumpflanzungen sollen mit heimischen Gehölzarten in definierten Pflanzqualitäten erfolgen, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden. Hierzu erfolgte eine textliche Festsetzung unter **Punkt I. 3. (3)**.

Mit den Festsetzungen gemäß **Punkt I. 3. (4)** zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind gemäß **Punkt I. 3. (5)** spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind bei den Planungen zu beachten und wurden unter **Punkt I. 3. (6)** in die Festsetzungen aufgenommen. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen 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.

Belange des Alleenschutzes haben bei der Umsetzung der Planungen im Ergänzungsgebiet 3 eine besondere Relevanz. Gemäß **Punkt 1. 3. (7)** sind die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die geplanten Gebäude außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume, der sich aus der Kronentraufe zzgl. 1,50 m ergibt, einzuordnen. Weiterhin sind Bodenverdichtungen und Leitungsbauarbeiten im Zuge der Baumaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume auszuschließen. Aufgrund der Nähe eines Alleenbestandes zum Planänderungsgebiet 5 sind auch hier die Belange des Alleenschutzes geltend.

**4. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen gemäß § 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 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 15.05.2024 folgende wesentliche Aussagen zu den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes getroffen:

*„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.*

*Die Ortslage Zecherin befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers Peenestrom. Küstenschutzanlagen des Landes M-V sind weder vorhanden noch geplant. Der vorhandene landwirtschaftliche Deich am Peenestrom schützt lediglich gegenüber Hochwasserereignissen mit einem hohem Wiederkehrintervall (kleinere Hochwasserereignisse).*

*Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für den Küstenbereich 2,60 m NHN.*

*Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW-Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.*

*Das Plangebiet weist mehrheitlich Geländehöhen oberhalb des Bemessungshochwassers aus, so dass hier auch perspektivisch keine Überflutungsgefährdung aus Richtung eines Küstengewässers besteht.*

Lediglich die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 im südwestlichen Teil der Klarstellungssatzung weisen auch Höhen unterhalb des Bemessungshochwassers aus.

In den Bereichen unterhalb der Geländehöhen von 2,60 m NHN sind bei Errichtung und/oder wesentlicher Änderung baulicher Anlagen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Wohn- und/oder Beherbergungsbebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies aufgrund der natürlichen Geländehöhen nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegenüber Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Aus Sicht des Küstenschutzes sind folgende Schutzmaßnahmen festzusetzen:

- Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung ist ein Überflutungsschutz gegenüber Wasserständen von mindestens 2,60 m NHN (z.B. durch Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) vorzusehen.
- Die Standsicherheit aller baulichen Anlagen ist gegenüber einem Bemessungshochwasserstand von 2,60 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.“

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 in der Flur 2 der Gemarkung Zecherin weisen teilweise Höhen unterhalb des Bemessungshochwassers auf.

Entsprechend den Vorgaben des STALU Vorpommern werden für v.g. Flurstücke die vom STALU Vorpommern vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden im Text (Teil B) unter Punkt 4. festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen in Bauleitplänen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Flurstücke 47, 40, 38 und 36 werden daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### **(1)**

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

### **(2)**

*Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.*

## **III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in die Bauleitpläne nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

In der vorliegenden Planung sollen die nachfolgenden Baudenkmale und Schutzgebiete nachrichtlich übernommen werden, um gegenüber den zuständigen Fachbehörden klarzustellen, dass der Schutzstatus bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wird.

Für die Öffentlichkeit dienen sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens alle planungsrelevanten Aspekte berücksichtigt werden.

**1. Denkmalschutz  
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Im Plangebiet befinden sich folgende gemäß der kreislichen Denkmalliste geführte Baudenkmale:

OVP 1896 Großbauernhof mit Stallanlagen  
OVP 1897 Kate  
OVP 1898 Wohnhaus mit ehemaligem Bierkeller  
OVP 1899 Wohnhaus

Die gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V geschützten Baudenkmale wurden entsprechend mit dem Planzeichen 14.3 der PlanZV als Einzelanlagen gekennzeichnet.

**2. Landschaftsschutzgebiet  
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Teilflächen der Flurstücke 98, 99 und 101 in der Flur 2 und Teilflächen der Flurstücke 65 und 67 in der Flur 3, beide Gemarkung Zecherin, liegen im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Mit Bescheid vom 30.09.2024 hat der Landkreis Vorpommern- Greifswald, untere Naturschutzbehörde, für v.g. Grundstücke die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gemäß § 4 Abs. 4 der Verordnung des Landkreises Ostvorpommern zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) erteilt.

**3. Gesetzlicher Biotopschutz  
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 20 NatSchAG M-V**

Östlich der Straße Zecherin und im Ortskern Zecherin weist das Kataster des Landes gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope aus. Es handelt sich hierbei um ein naturnahes Feldgehölz (GIS-Code 0409-234B5148) sowie um ein temporäres Kleingewässer (GIS-Code 0409-234B5132).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind unzulässig.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Es werden daher folgende Aussagen zur Bodendenkmalpflege getroffen, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu verweisen.

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*

*Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:*

*(1)*

*Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.*

*(2)*

*Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (DSchG M-V), vom 06.01.1998, (GVOBl. M-V, S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 383), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

*(3)*

*Gem. § 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.*

Die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

## **2. Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß §18 NatSchAG M-V**

### **(1)**

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

### **(2)**

Bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes haben insbesondere in den Planänderungsgebieten 1, 3, 4 und 5 eine besondere Relevanz. Eine Bebauung ist unter Berücksichtigung der Einschränkungen durch den vorhandenen gesetzlich geschützten Einzelbaumbestand vorzunehmen.

Sind Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen unvermeidbar, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu stellen.

Verwiesen sei auf das abweichende Ersatzerfordernis bei Fällung besonderer Baumarten, wie Walnuss. Hier ist unabhängig vom Stammumfang der Ersatz im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

## **3. Schutz der Alleen gemäß §19 NatSchAG M-V**

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Schutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Der Ersatz ist im Erlass „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Alleenerlass, 2015) geregelt.

Die Belange des Alleenschutzes haben insbesondere in den Planänderungsgebieten 3 und 5 eine besondere Relevanz. Für die Zufahrten zum Planänderungsgebiet 3 sind Lücken im Bestand einer Linden-Baumreihe zu wählen. Auch die Nähe einer Baumreihe zum Planänderungsgebiet 5 erfordert Maßnahmen, um Beeinträchtigungen des Baumbestandes auszuschließen.

#### **4. Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung gemäß § 86 LBauO M-V**

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zecherin ist die Satzung der Stadt Usedom über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 20.11.2007 anzuwenden. Durch die Bauherren ist der Nachweis der Stellplätze gemäß den in der Anlage zur Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung festgelegten Richtwerten zu erbringen.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Für die Träger der Ver- und Entsorgung und die Eigentümer der Grundstücke in zweiter Reihe/Hinterliegergrundstücke ist im Rahmen der Bauantragstellung der Nachweis der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf eines der zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke zu sichern. So ist es gemäß § 3 Abs. (1b) der Wasserversorgungssatzung bzw. Abwassersatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom notwendig, dass die Anschlussberechtigten/Eigentümer einen eigenen, dinglich oder durch Baulast gesicherten, Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Grundstück nachweisen können.

Daher ist es erforderlich in der Planung darauf hinzuweisen, dass die Grundstückseigentümer den Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für einen gesicherten Erschließungszugang zu erbringen haben. Besondere Beachtung erfordert dies bei der Bebauung der Ergänzungsgebiete 2 und 5.

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

*Voraussetzung für eine Bebauung der Grundstücke, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, ist der Nachweis eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke.*

*Zwischen den Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen und den rückwärtig gelegenen Grundstücken ist durch die Grundstückseigentümer der unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücke jeweils durchgängig eine mindestens 3 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Zufahrt für die Anlieger einzuräumen.*

*Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.*

##### **(2)**

*Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden.*

## 6. Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Durch den Landkries Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz, wurde informiert, dass Flurstücke der Gemarkung Zecherin, Flur 2, Flurstück 68 und ein Teil vom Flurstück 69 sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68, im Kampfmittelkataster ausgewiesen sind.

Daher wird in den Text (Teil B) unter Hinweis der Punkt „6. Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung“ mit folgenden Ausführungen aufgenommen, die in der Begründung unter Punkt „4.3 Text (Teil B)“ erläutert werden:

*Aus den dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes MV sind für das Plangebiet Informationen zu einer Kampfmittelbelastung.*

*Betroffen sind in der Gemarkung Zecherin, Flur 2, die Flurstücke 68 und 69 teilweise sowie links und rechts anliegende Flurstücke vom Flurstück 68. Diese haben einen Eintrag als kampfmittelbelastetes Gebiet, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit*

<i>Reg.-Nr.</i>	<i>Name</i>	<i>Belastung</i>	<i>Art</i>
220	<i>Karnin - Zecherin, Stellungssysteme</i>	<i>diverse Stellungssysteme, Infanteriemunition</i>	<i>Kat. 2-Kampfmittelbelastung weiterer Erkundungsbedarf</i>

*bezeichnet sind.*

*Für die ausgewiesenen munitionsgefährdeten Flächen ist rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten ein Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, erforderlich.*

*Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.*

Eine nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da die Angaben zu den betroffenen Grundstücken zu ungenau sind.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadt Usedom, Markt 7, 17406 Usedom im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Süd hinzuweisen.

### **4.4 Kapazitäten**

Die dörfliche Bebauung im Ortsteil Zecherin wird überwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt.

Eine großzügige Grundstückbebauung mit überwiegend einreihiger Anordnung der Hauptgebäude zur Dorfstraße und diversen Nebengebäuden auf den rückwärtigen Hoflagen ist vorherrschend.

Auf dieser Grundlage wurde in der Ursprungssatzung prognostiziert, dass in den Ergänzungsgebieten 1 bis 4 mind. 14 Wohneinheiten errichtet werden können.

Mit Ausweisung des zusätzlichen Ergänzungsgebietes 5 können mit der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlich max. 4 Wohneinheiten eröffnet werden.

Das Gesamtentwicklungspotenzial für den Ortsteil Zecherin wird daher mit 18 Wohneinheiten eingeschätzt.

## **5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

### **5.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die zulässigen Bebauungen in den Ergänzungsgebieten stellen einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff in den Ergänzungsgebieten ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine Erfassung des sich in den einzelnen Ergänzungsgebieten befindenden Biotopbestandes. Die Bezeichnung der Biotope erfolgte auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in M-V (2013).

Eine Beschreibung der Vegetationen ist den vorhergehenden Kapiteln zu entnehmen. Die Ergänzungsgebiete werden gemäß dem Biotop- und Nutzungstypenkataster der LINFOS-Daten des LUNG M-V einem dörflichen Mischgebiet zugeordnet, so dass die Vegetationen siedlungstypischen Charakter haben.

Die betroffenen Biotope werden gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ einem Biotopwert zugeordnet. Biotope ohne Bedeutung für den Naturschutz werden mit der Wertstufe 0 bedacht. Diese sind u.a. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, Nutz- und Ziergärten sowie durch landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen beanspruchte Vegetationsbestände mit teilweise verdichteten Böden.

Der Vegetationsbestand in den Planänderungsgebieten stellt sich aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen differenziert dar, so dass im Folgenden bei der Bewertung des Eingriffs von dem dominierenden Biotopbestand in den Planänderungsgebieten ausgegangen wird.

Da für die einzelnen Planänderungsgebiete noch keine Planungen vorliegen, sollte im Bauantragsverfahren im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der unmittelbar betroffene Biotopbestand mit Zuordnung des konkreten Biotopwertes erfasst und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt werden.

Flurstücke	Biotoptyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
<b>Planänderungsgebiet 1</b>			
1/2, 1/3	Artenreicher Zierrasen (PEG)	1	1,5
2 (teilweise)	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1	1,5
<b>Planänderungsgebiet 2</b>			
48 (teilweise)	Artenreicher Zierrasen (PEG)	1	1,5
48 (teilweise)	untergeordnet gärtnerische Nutzungen		
<b>Planänderungsgebiet 3</b>			
98 (teilweise)	Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1	1,5
99, 100 (teilweise)	Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	0	1,0
101 (teilweise)	untergeordnet Hoflage mit Garten und Tierhaltung		
<b>Planänderungsgebiet 4</b>			
72	Artenreicher Zierrasen (PEG)	1	1,5
70, 71	Heckenpflanzung und Hoflage mit kleinteiligen Nutzungen		
<b>Planänderungsgebiet 5</b>			
29-34	Artenreicher Zierrasen (PEG)	1	1,5
35	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	1	1,5

Der in die Bilanzierung des Eingriffs einzustellende durchschnittliche Biotopwert ergibt sich bei einer **Wertstufe 0** aus dem **Wert 1,0 abzüglich des Versiegelungsgrades**. Für Biotope mit der **Wertstufe 1,0** geht in die Berechnung ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5** ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m<sup>2</sup> geplante Bebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor.

Es ergibt sich daraus für Biotope mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,0 ein Eingriff in Höhe von 75 EFÄ, für Biotope mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 ein Eingriff in Höhe von 112,5 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten Bodenversiegelungen zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. **Teilversiegelungen** werden mit einem **Zuschlag mit 0,2**, **Vollversiegelungen** mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet. Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 50 EFÄ.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer Versiegelung von 100 m<sup>2</sup> für die einzelnen Ergänzungsgebiete folgendes Kompensationserfordernis:

Ergänzungs- gebiet	Durchschnittlicher Biotopwert	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung und Versiegelung
1	1,5	162,5
2	1,5	162,5
3	1,5	162,5
	1,0	125,0
4	1,5	162,5
5	1,5	162,5

## 5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Kriterien des Bilanzierungsmodells nur Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken der Ergänzungsgebiete bzw. in der Ortslage Zecherin möglich.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> berechnet.

Zum Ausgleich eines berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **125 EFÄ**, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, wird die Pflanzung von **5 Bäumen** erforderlich.

Für Ergänzungsgebiete, in denen sich je 100 m<sup>2</sup> Bebauung ein Eingriff in Höhe von **162,5 EFÄ** ergibt, ist die Pflanzung von **7 Einzelbäumen** nachzuweisen. Je nach tatsächlicher Flächenversiegelung der geplanten Bebauung erhöht oder vermindert sich das Kompensationserfordernis.

Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> unversiegelt verbleiben.

Zusammenfassend ergibt sich für die Ergänzungsgebiete bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und damit verbundenem Biotopverlust folgende Pflicht zur Kompensation:

Ergänzungsgebiet	Einzelbaumpflanzungen auf 100 m <sup>2</sup> Bebauung im Ergänzungsgebiet	Alternativ: Ablösung von Ökopunkten (KFÄ) bezogen auf 100 m <sup>2</sup> Bebauung
1	7 Bäume	162,5
2	7 Bäume	162,5
3 (Flurst. 98)	7 Bäume	162,5
3 (Flurst. 99,100)	5 Bäume	125,0
4	7 Bäume	162,5
5	7 Bäume	162,5

Mit den benannten Maßnahmen kann die Kompensation der Eingriffe in den einzelnen Ergänzungsgebieten, bezogen auf eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> Überbauung, nachgewiesen werden. Die gemäß der EA-Bilanz zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen wurden grundstücksbezogen in die Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt I. 3. (1) in Tabellenform ausgewiesen und unter Punkt I. 3. (5) zeitliche Vorgaben zur Umsetzung der Baumpflanzungen getroffen.

Mit den benannten Maßnahmen kann die Kompensation der Eingriffe in den einzelnen Ergänzungsgebieten, bezogen auf eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> Überbauung, nachgewiesen werden. Die gemäß der EA-Bilanz zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen wurden grundstücksbezogen in die Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt I. 3. (1) in Tabellenform ausgewiesen und unter Punkt I. 3. (5) zeitliche Vorgaben zur Umsetzung der Baumpflanzungen getroffen.

Alternativ dazu sollte auch die Möglichkeit eingeräumt werden, das Kompensationserfordernis in einem Ökokonto abzulösen. Hierzu wurde die Festsetzung im Punkt I. 3. (1) ergänzend aufgenommen.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Ort des Eingriffs, demzufolge in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, befinden.

Hierzu ist nach Ermittlung des konkreten Kompensationserfordernisses im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Eigentümer des Ökokontos abzuschließen und mit dem Abbuchungsprotokoll der Nachweis der Ablösung der Ökopunkte zu erbringen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung des ermittelten Kompensationserfordernisses auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch die Bauherren grundstückskonkret der Eingriff und die Kompensationsmaßnahmen, entweder als Baumpflanzungen oder Abbuchung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Dies wurde mit der Festsetzung im Punkt I. 3. (2) unterlegt.

#### **6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

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 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- 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 in den Ergänzungsgebieten entnommen werden können.

Eine derartige Prägung liegt hier vor. Die Ergänzungsgebiete sind gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.

Im Text (Teil B) werden einzelne Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, Maß der baulichen Nutzung sowie zu den naturschutzrechtlichen Belangen 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 entsprechen wird.

- 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

### **Aufstellverfahren**

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

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 31.05.2023 wurde der Entwurf der Satzung von 11-2023, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wurde von der Stadtvertretung Usedom am 27.03.2024 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Die Planunterlagen haben im Zeitraum vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wurde mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Satzung 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.

## 7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Bundesbehörden

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 03.05.2024)

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1B 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).“

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 06.05.2024)

Die Planung 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.

### Landesbehörden

- **Landesamt für innere Verwaltung M-V**

- Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen**

(Stellungnahme vom 17.04.2024)

Aus den mit der Stellungnahme übergebenen Festpunktbeschreibungen ist ersichtlich, dass sich der Höhenfestpunkt 214903040 (Flurstück 13, Flur 2) im Plangebiet befindet. Die Lage des Höhenfestpunktes wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

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

(Stellungnahme vom 15.05.2024)

Aus Sicht der vom StALU Vorpommern zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts bestehen keine Hinweise zur Planung.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V**  
**Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund**  
(Stellungnahme vom 19.04.2024)

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

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.“

### **Landkreis Vorpommern-Greifswald**

(Gesamtstellungnahme vom 15.05.2024/19.06.2024)

#### **Kreisstraßenmeisterei**

„Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 46 VG, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben gesondert zu beantragen.“

#### **Untere Abfallbehörde**

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), vom 20. September 2022, 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.

Während der Baumaßnahmen 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.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggertgut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.“

#### **Untere Bodenschutzbehörde**

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) anzuzeigen."

### **Sachbereich Abwehrender Brandschutz**

#### **„Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr**

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum des Plangebietes. Feuerwehrezufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen. Auf § 5 der LBauO M-V wird, in Bezug auf Überfahrtsrechte für rückwärtige Bebauungen, ausdrücklich verwiesen."

**Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Usedom hat mit Stellungnahme vom 06.01.2025** festgestellt, dass die Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit noch nicht gesichert ist.

Zur Erstbrandbekämpfung steht lediglich das Trinkwassernetz über Unterflurhydranten (2 Stück auf 80er Leitung) zur Verfügung.

Entsprechend Empfehlung der Freiwilligen Feuerwehr wird die Stadt Usedom deshalb die Errichtung einer Löschwassereinrichtung als Löschwasserzisterne oder Löschbrunnen vornehmen.

### **Träger der Ver- und Entsorgung**

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**  
(Stellungnahme vom 24.04.2024)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

„Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

- **e.discom Telekommunikation GmbH**  
(Stellungnahme vom 07.05.2024)

„Im Zuge des geförderten Breitbandausbaus wurden von der e.discom Telekommunikation GmbH Netzbaumaßnahmen in gesamt Zecherin geplant/ gebaut."

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Stellungnahmen vom 18.04.2024)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

- **GDM com**

**Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

(Stellungnahme vom 26.04.2024)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber.

„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 Auskunftsportale der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

(Stellungnahme vom 17.04.2024)

**Trinkwasser**

Vorgaben des Zweckverbandes zu den Anschlussbedingungen für die einzelnen Ergänzungsgebiete:

„Ergänzungsgebiet 1

*Die Flurstücke 1/2 und 1/3 liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, in der sich eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Damit wäre das Anschlussrecht ausgeschlossen. Von einer Versagung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll. Für das Flurstück 2 besteht das Anschlussrecht.*

Ergänzungsgebiet 2

*Das Flurstück 48 ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Sollte die Ergänzungsfläche durch Grundstücksteilung herausgelöst werden, ist das neue Grundstück separat an die Trinkwasseranlage anzubinden. Dazu muss der Anschlussberechtigte einen*

eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück haben.

#### Ergänzungsgebiet 3

Die Flurstücke 98, 99 und 100 liegen direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Das Flurstück 101 ist hingegen nicht erschlossen. Die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage endet mittig vor dem Flurstück 100 in ca. 30 m Entfernung. Daher wäre auch hier das Anschlussrecht ausgeschlossen. Der Versagungsgrund kann entfallen, wenn sich der Anschlussberechtigte verpflichtet, die dem Zweckverband durch den Anschluss des Grundstückes entstehenden Mehraufwendungen und Kosten für die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage (ca. 30 m) zu tragen.

#### Ergänzungsgebiet 4

Das Flurstück 70 liegt direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet und ist bereits angeschlossen. Die Flurstücke 71 und 72 sind hingegen nicht erschlossen. Die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage endet mittig vor dem Flurstück 100 in ca. 30 m Entfernung. Daher wäre auch hier das Anschlussrecht ausgeschlossen. Der Versagungsgrund kann entfallen, wenn sich der Anschlussberechtigte verpflichtet, die dem Zweckverband durch den Anschluss des Grundstückes entstehenden Mehraufwendungen und Kosten für die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage (ca. 30 m) zu tragen.

#### Ergänzungsgebiet 5

Die Flurstücke 29, 30 und 32 liegen direkt an einer öffentlichen Straße, in der sich eine betriebsfertige öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung befindet und können daran angeschlossen werden. Die Flurstücke 33, 34 und 35 liegen nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, in der sich eine Trinkwasserversorgungsleitung befindet. Damit wäre das Anschlussrecht ausgeschlossen. Von einer Versagung des Anschlussrechtes kann abgesehen werden, wenn der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Dabei ist zu beachten, dass jedes Grundstück einen eigenen Trinkwassergrundstücksanschluss erhalten soll.“

Die Vorgaben sind durch die Bauherren bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

#### **Abwasser**

„Die Ortslage Zecherin ist nicht über die leitungsgebundene öffentliche Abwasseranlage mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage erschlossen. Daher betreiben die Grundstückseigentümer der bebauten Grundstücke private

Grundstücksabwasseranlagen (biologische Kleinkläranlagen bzw. abflusslose Sammelgruben).

Eine Entsorgung geschlossener Siedlungen oder Baugebiete über Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben entspricht grundsätzlich weder wasserwirtschaftlichen, hygienischen noch ökonomischen Anforderungen. Daher sollte von den Gemeinden darauf geachtet werden, dass die bauliche Entwicklung in unerschlossenen bzw. nur teilweise erschlossenen Ortsgebieten auf ein Minimum reduziert wird. Vorsorglich sollte vor der Beschlussfassung von der Stadt Usedom der Betrieb privater Grundstücksabwasseranlagen mit der zuständigen Wasserbehörde geklärt, bzw. eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden."

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald dem Vorhaben ohne Auflagen zugestimmt.

Auf dem Plan ist nachrichtlich die Planzeichnung der Ursprungssatzung abgebildet. Daraus ist ersichtlich, dass mit der vorliegenden 1. Ergänzung und Änderung keine wesentliche Änderung des Geltungsbereiches der Ursprungssatzung erfolgte. Der Schwerpunkt der aktuellen Überplanung lag in der aufgrund des Flurneuordnungsverfahrens erforderlichen Darstellung des aktuellen Katasterbestandes.

„Bei der Planung handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur, die sich an der vorhandenen Infrastruktur orientiert. (Raumordnerische Stellungnahme vom 17.07.2024)

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**  
(Stellungnahme vom 03.05.2024)

Das Plangebiet grenzt lediglich im Bereich des Flurstückes 47 direkt an ein Gewässer zweiter Ordnung. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, dass ein Abstand von mindestens 5 m zur Gewässeroberkante eingehalten wird.

Bei Baumaßnahmen, die Gewässer zweiter Ordnung berühren, ist der Wasser- und Bodenverband in die Planungen einzubeziehen.

Stadt Usedom im Januar 2025

Der Bürgermeister

