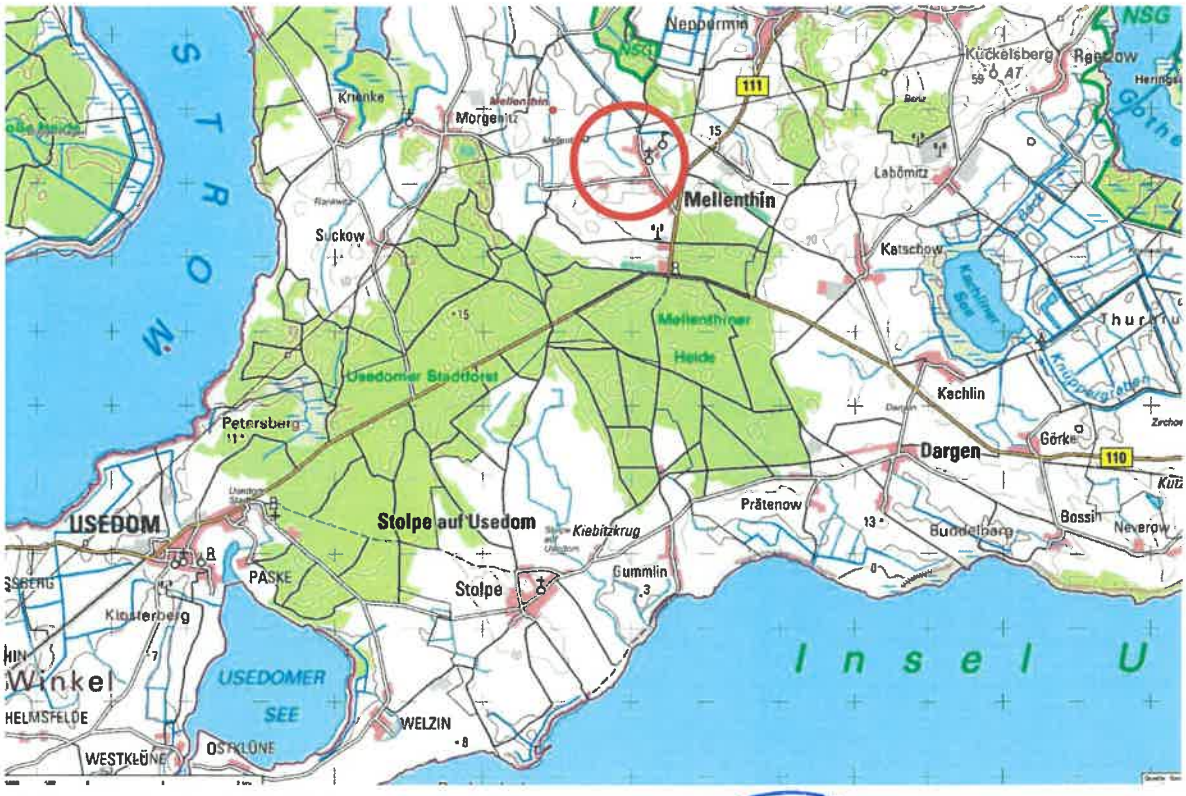
Gemeinde Mellenthin

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Amt Usedom Süd

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin– Teilbereich 1 – Wiesenweg der Gemeinde Mellenthin

(Es wird die Ursprungssatzung 1998 erneut geändert; zuletzt geändert 2014 durch die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin)



Quelle: GeoPortal, Stand: 07.02.2020

GEMEINDE MELLENTHIN • LANDKREIS VORPOMMERN-GREIFSWALD •

28.06.2022

Begründung

Satzung

09.06.2021

Begründung

2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin – Teilbereich 1 – Wiesenweg der Gemeinde Mellenthin

(Es wird die Ursprungssatzung 1998 erneut geändert; zuletzt geändert 2014 durch die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mellenthin der Gemeinde Mellenthin)

Träger des Planverfahrens:	**Gemeinde Mellenthin** Die Bürgermeisterin über Amt Usedom- Süd Sachgebiet Bauen Leiterin: Frau Zeplin Bauleitplanung: Frau Pfitzmann/ Herr Zander Rudolf-Breitscheid-Straße 24 17252 Usedom Tel.: 038372 750 16 s.zander@amtusedom.de v.pfitzmann@amtusedom.de
Städtebauliche Planung:	**stadtbau.architekten.nb** Lutz Braun freier Architekt und Stadtplaner Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 363171 52 Fax: 0395 369499 19 braun@stadtbauarchitekten-nb.de
Bearbeitung:	Dipl. Ing. L. Braun M.A. A. Rommel Dipl. Ing S. Kiskemper B. Eng. C. Bartusch
Datum:	09.06.2021
Stand:	Satzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines 5
1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung 5
1.2 Verfahren 6
1.3 Rechtsgrundlagen 8
1.4 Kartengrundlage 9
1.5 Bestandteile der Satzung 10
1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung 10
1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung 10
1.7.1 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung 11
1.7.2 Textliche Festsetzungen 11

2. Rahmenbedingungen der Planung 13
2.1 Planungserfordernis 13
2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 13
2.3 Bestandsbeschreibung 14
2.3.1 Lage der Gemeinde und des Ortsteils 14
2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten 14
2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation 14
2.4 Herleitung der Ergänzungsflächen 16
2.5 Nachweis über die gemeindliche Eigenentwicklung 17
2.6 Verkehrs- und Medienerschließung 17
2.6.1 Äußere Erschließung der Ortslage 17
2.6.2 Innere Erschließung 17
2.6.3 Versorgung 17
2.6.4 Löschwasserversorgung/Brandschutz 18
2.7 Vereinbarkeit der Änderung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen 18

3. Hinweise 19
3.1 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 19
3.2 Denkmalpflege 19
3.3 Straßenverkehrswesen 20

3.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 21
3.5 Altlasten und Bodenschutz 21
3.6 Telekommunikation 22
3.7 Stromversorgung 22
3.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung 22
3.9 Kampfmittel 23
3.10 Wasser- und Bodenverband 23
3.11 Immissionsschutz 24
3.12 Baumschutz 24

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mellenthin hat am 02.12.2019 beschlossen, die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mellenthin durch eine 2. Ergänzung zu ändern.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die ursprüngliche Bezeichnung der Satzung beibehalten, mit den Begriffen Abrundung und Erweiterung.

In der Begründung zu dem oben genannten Beschluss heißt es:

„Die Planänderungsbereiche befinden sich vor dem Wasserschloss, jeweils rechts und links hinter der Gutsanlage bzw. den gegenüber liegenden Wohngebäuden, im Westen der Ortslage Mellenthin im Wiesenweg, gegenüber den Hausnummern 4-6 sowie unmittelbar neben der Hausnummer 6.

Die Errichtung von baulichen Nebenanlagen im Außenbereich hat bei einigen Grundstücken in örtlich zentraler Lage zu ordnungsbehördlichen Verfahren geführt, mit denen sich die Gemeinde Mellenthin, in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald auseinandersetzen musste.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mellenthin, mit den Ortsteilen Mellenthin, Dewichow und Morgenitz, wurde eine Wohnbauergänzungsfläche westlichen Teil der Ortslage Mellenthin aufgenommen, für die in diesem Zusammenhang Baurecht auf Teilen der Flurstücke 31und 38, Flur 5, Gemarkung Mellenthin geschaffen werden soll.

Der Eigentümer des Flurstückes 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin beabsichtigt, seinen Wohnsitz dorthin zu verlagern. Auf dem Grundstück befindet sich an der Straße bereits ein Gebäude, in dem er sein Gewerbe angesiedelt hat. Das geplante Wohnhaus soll hinter den Gewerbebetrieb gelegt werden. Auch hier soll der Satzungsbereich ergänzt werden.

Die beantragten Flächen liegen derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Mellenthin und sind entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 BauGB Abs. 2 zu beurteilen.

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

Die Gemeinde Mellenthin befürwortet den Antrag, da mit Umsetzung der Planung eine Ergänzung und Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges erfolgt. Durch die jeweils angrenzende Wohnbebauung ist eine hinreichende Vorprägung gegeben.

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

Es wird zum Teil Wohnraum für junge Leute von der Insel Usedom geschaffen."

Mit der 2. Ergänzung reagiert die Gemeinde auf die Bestandsentwicklung seit 1998.

Ziel der erneuten Änderung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Mellenthin sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von baulichen Nutzungen in den Ergänzungsbereichen.

Mit der 2. Ergänzung der Satzung ist eine Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereichs um mehrere Teilflächen in der Ortslage verbunden.

Die erste Änderung der Satzung erfolgte 2014 für Teilflächen nordöstlich der Straße Chausseeberg, Gemarkung Mellenthin, Flur 7, Flurstücke 2/14, 3/1 und 3/2. Der Geltungsbereich wurde geringfügig vergrößert. Es wurden für die Teilflächen Festsetzungen beschlossen. Diese Teilflächen stehen nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit der 2. Ergänzung.

1.2 Verfahren

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

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

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

Die Gemeinde macht für das Verfahren der 2. Ergänzung von diesen Regelungen Gebrauch.

Der Entwurf der 2. Ergänzung wurde öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wurde dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Beteiligung zeigte sich das nicht in den Stellungnahmen aufgeworfenen Fragen zeitnah gelöst werden können. Deshalb erfolgt eine räumliche Teilung des Geltungsbereiches

In der öffentlichen Sitzung am 22.02.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellenthin die **Änderung und Aufteilung des Geltungsbereiches** für die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin, **in die Teilbereiche 1 und 2** mit folgendem Wortlaut beschlossen und öffentlich bekanntgemacht.

Auszug aus der Bekanntmachung der Gemeinde Mellenthin über den Beschluss Nr. GVMe-0247/21 vom 22.02.2021

„Das Aufstellungsverfahren der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen wird zukünftig weitergeführt als Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin der Gemeinde Mellenthin - Teilbereich 1 – Wiesenweg bzw. Teilbereich 2 - Schlossallee und umfasst jeweils folgende Grundstücke:

Teilbereich 1 – Wiesenweg

Gemarkung: Mellenthin

Flur: 5

Flurstücke: 31 teilw., 38 teilw., und 114/2 teilw.

Fläche: rd. 5.350 m²

Teilbereich 2 - Schlossallee

Gemarkung: Mellenthin

Flur: 5

Flurstücke: 18/3 teilw., 18/5 teilw., 18/6 teilw., 17/1 teilw., 17/2 teilw., 16/1 teilw., 16/2 teilw., 7/1 teilw., 6/1 teilw., 6/2 teilw.

Fläche: rd. 6.650 m²

Die Planergänzungsbereiche des Teilbereichs 1 befinden im Westen der Ortslage Mellenthin, rechts und links vom Wiesenweg, gegenüber den Hausnummern 4-6 sowie unmittelbar neben der Hausnummer 6.

Die Planergänzungsbereiche des Teilbereichs 2 befinden sich in der Schlossallee Hausnummern 6-8 und 1-4 vor dem Wasserschloss, jeweils rechts und links hinter der Gutsanlage bzw. den gegenüber liegenden Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich für die Teilbereiche 1 + 2 der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin ist in beiliegendem Luftbild rot schraffiert gekennzeichnet und beschriftet.

Begründung für die Teilung des Geltungsbereiches:

Der Entwurf der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin Gemeinde Mellenthin für Teilflächen aus den Flurstücken 18/3, 18/5, 18/6, 17/1, 17/2, 16/1, 16/2, 7/1, 6/1, 6/2, 31, 38, und 114/2, Flur 5, Gemarkung Mellenthin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung in der Fassung von 02-2020 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2020 bis 28.09.2020 öffentlich ausgelegen, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hat in seiner Stellungnahme vom 17.08.2020 geäußert, dass gegen die Ausweisung der Ergänzungsflächen in der Schlossallee denkmalfachlich erhebliche Bedenken bestehen. Der Denkmalwert der Gutsanlage Mellenthin würde durch eine mögliche Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Dies wird in der Stellungnahme detailliert begründet

Aufgrund dieser negativen Stellungnahme ist ein Termin mit der Landesdenkmalbehörde vor Ort unumgänglich, Corona bedingt jedoch in den nächsten Wochen nicht möglich.

Um für den Bereich des Wiesenweges, für den die Stellungnahmen positiv lauten, zügig Baurecht zu schaffen, besteht in Abstimmung mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald die Möglichkeit, den Geltungsbereich der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin in zwei Bereiche zu unterteilen. Das Verfahren kann so für den Teilbereich 1 über die Abwägung und den Satzungsbeschluss beendet werden. Der Teilbereich 2 wird nachgezogen."

Diese Begründung bezieht sich deshalb auf den Teilbereich 1 - Wiesenweg.

Die 2. Ergänzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt in den Änderungsbereichen die derzeit rechtskräftige Satzung von 1998, zuletzt geändert 2014.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches** (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG-BauGB M-V) vom 30. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Oktober 2010 (GVOBl.M-V, S.615, 618)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 Verordnung vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016, S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, S. 682)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V, S. 362)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),

zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V, S. 219)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Mellenthin**

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

1.4 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der digitale Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) für Mellenthin vom 10.02.2020, zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landeskreises Vorpommern-Greifswald, SG Geodatenzentrum im Koordinatensystem ETRS89 UTM Zone 33.

1.5 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der 2. Ergänzung der Satzung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Textliche Festsetzung

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

1.6 Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Ergänzung der Satzung Teilbereich 1 – Wiesenweg ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil A) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin-Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 5.350 m² (5,4 ha).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der derzeit rechtskräftigen Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) ebenfalls als „nachrichtliche Übernahme" zeichnerisch dargestellt und dient dem besseren Verständnis.

1.7 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Ergänzung

Die 2. Ergänzung der Satzung setzt in Teilbereichen einen neuen Geltungsbereich fest. Die Ergänzung hat die Gemeinde aus dem gegenwärtigen Bestand und der zukünftigen Bebauung bzw. Bebauungsentwicklung entwickelt. Das wird nachfolgend erläutert und begründet.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung wird vergrößert.

Es sollen Flächen einbezogen werden in der Gemarkung Mellenthin, Flur 5, die im Planteil als Ergänzungsflächen bezeichnet werden mit den Flurstücken:

- Ergänzungsfläche 1 im Westen am Wiesenweg:
  - teilweise Flurstück 31, 38, 114/2,

1.7.1 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung

Es wird im Ergänzungsbereich 1 ein Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sollen den Standort für die Errichtung eines Wohnhauses präzisieren.

1.7.2 Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Der räumliche Geltungsbereich definiert die 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mellenthin - Teilbereich 1 – Wiesenweg der Gemeinde Mellenthin. Er umfasst alle innerhalb dessen teilweise liegenden Flurstücke 31, 38 und 114/2.

1.2. Baugestaltung – örtliche Bauvorschriften

1.2.1. Im Geltungsbereich der Satzung sind Walm- und Krüppelwalmdächer unzulässig.

1.2.2. Es sind als Dacheindeckung nur Ziegel (Farbe: rot, braun, anthrazit) und im Aussehen vergleichbare Materialien zulässig.

1.2.3. Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1, 4 in Verbindung mit§ 9 Abs. 1Nr. 25 a BauGB).

1.2.4. Die Traufe ist parallel der zugeordneten Erschließungsstraße anzuordnen.

1.3.Baugestaltung – örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V

Für Außenbereichsgrundstücke, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden und die, die eine Erweiterung nach § 4 Abs. 2a Satz 1 Nr. 3 BauGB MaßnahmenG darstellen, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG):

In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens:

20 m² Strauchpflanzung (2x verpflanzte Qualität)

1 Baum (2x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der Landschaft zugewandter Seite der Grundstücke zu pflanzen.

Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen der Gemeinde Mellenthin, 1998 (Ursprungssatzung):

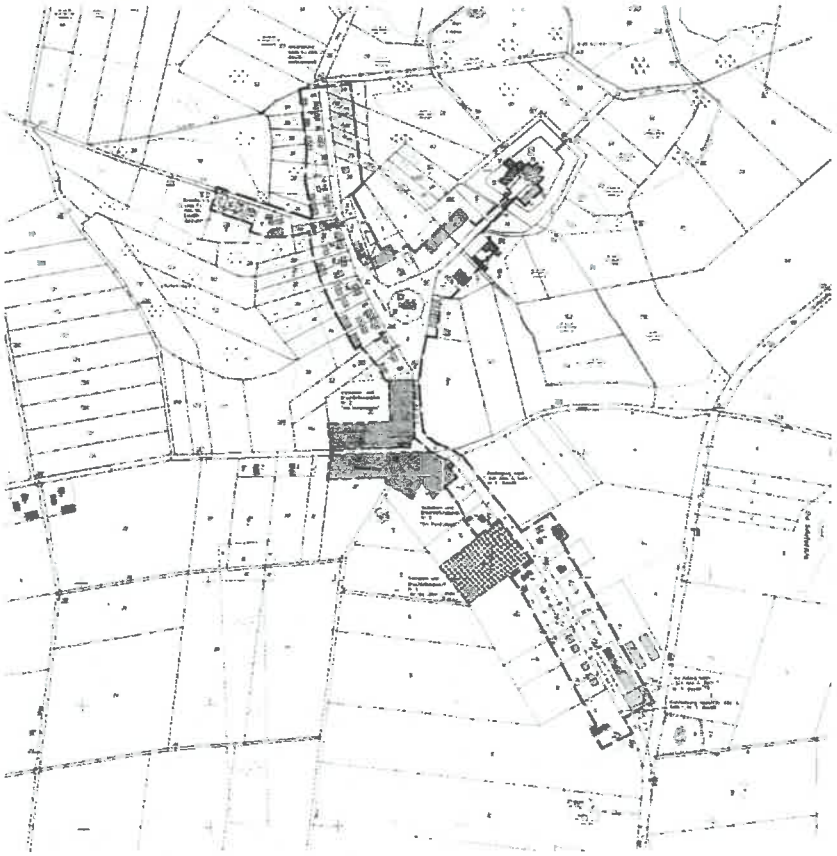


Abbildung 1: Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für das Dorf Mellenthin, 1998 (Ursprungssatzung):

Hinweis: Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung betrifft den Geltungsbereich der 2. Ergänzung nicht.

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Planungserfordernis

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

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

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

Es sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden.

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

2.2 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

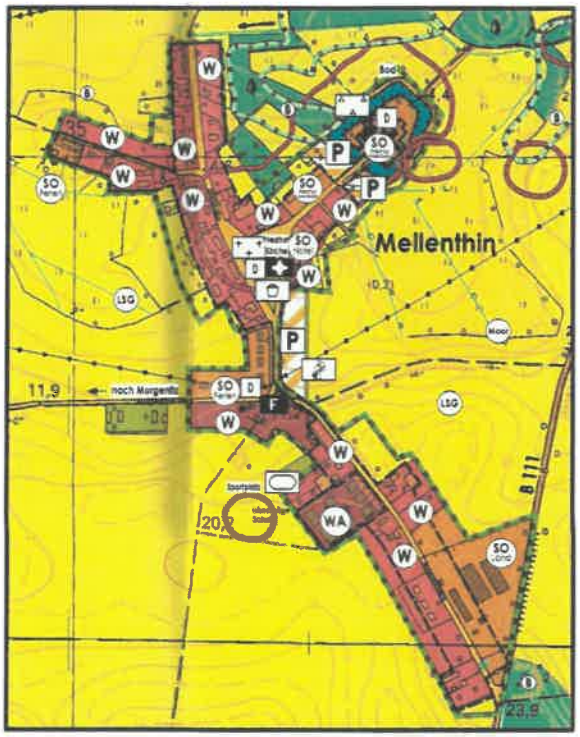
Die Gemeinde Mellenthin hat einen Flächennutzungsplan, FNP, aus dem Jahr 2014, wirksam seit 16.07.2014. Dieser wurde im selben Jahr erstmals geändert.

Der Auszug zeigt die Darstellung der Ortslage Mellenthin in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 2014.

Die Änderungsbereiche dieser Satzung sind von der 1. Änderung des FNP nicht betroffen. Es gelten die ursprünglichen Darstellungen weiter.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen für die in dieser Satzung enthaltenen Ergänzungsbereiche nur teilweise Bauflächen vor. Diese wurden als Wohnbauflächen bzw. Sondergebiet Ferienwohnung ausgewiesen. Andere Flächen sind noch nicht als Bauflächen dargestellt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planausschnitt Ortsteil Mellenthin
M 1:5000



Flächennutzungsplan der Gemeinde Mellenthin, 2014

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Lage der Gemeinde und des Ortsteils

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

In der Gemeinde leben 439 Einwohner (31.12.2018).

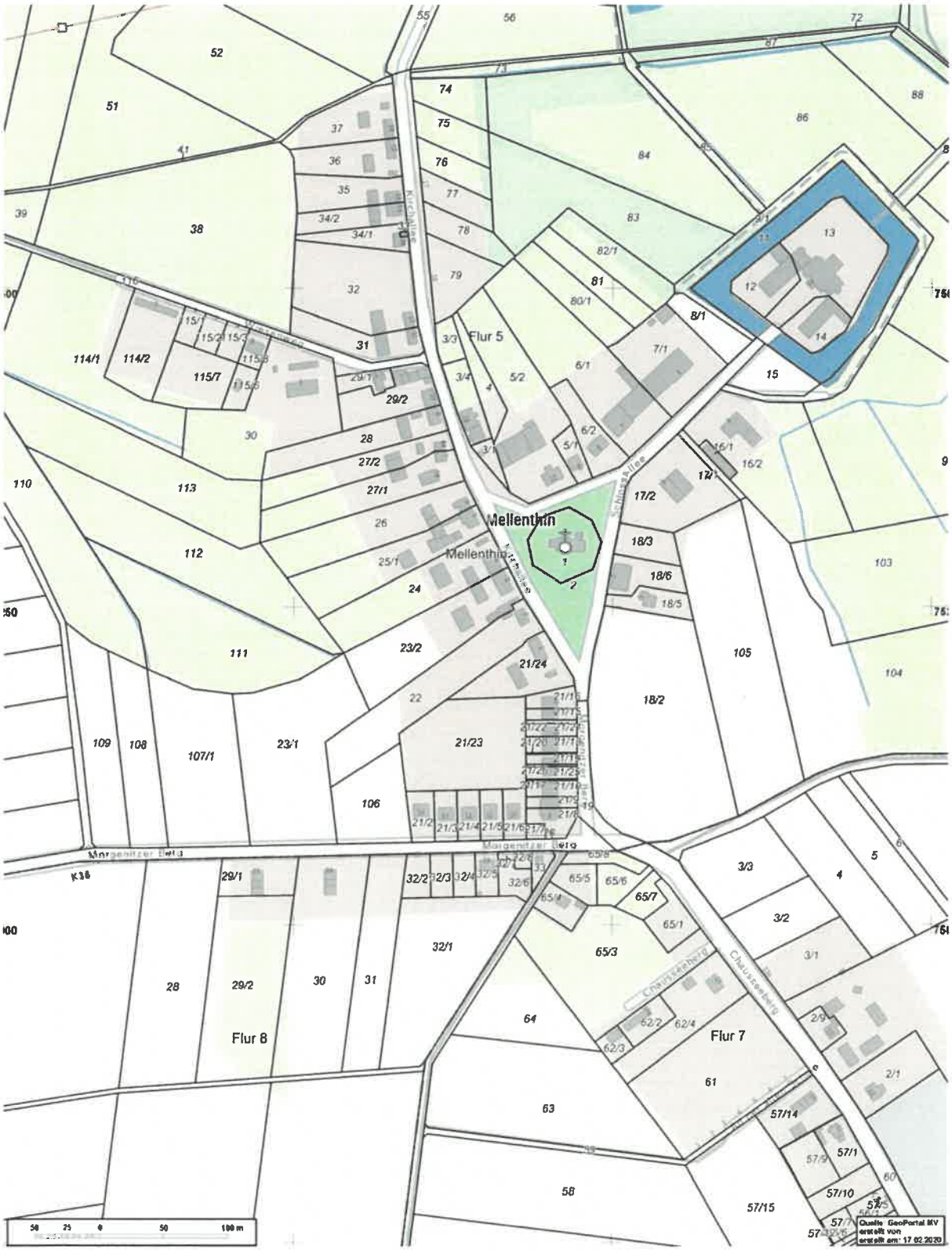
Die Ortslage ist historisch bestimmt durch die Anlage des Wasserschlosses und den damit verbundenen Dorfbestandteilen. Der Ort hat sich auf Grund seiner günstigen Lage stetig erweitert. Er ist nicht nur Wohnort, sondern weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf, in die auch gewerbliche Einrichtungen eingeschlossen sind.

2.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Waldflächen befinden sich in einiger Entfernung vom Siedlungsgebiet der Ortslage Mellenthin.

2.3.3 Vorhandene Bestandsstrukturen/ Städtebauliche Situation

Im Rahmen dieser Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper bisher kompakt entwickelt. Das soll fortgesetzt werden, deshalb sollen die 1999 ausgewiesenen Baulandreserven eingeschränkt werden.



GeoPortal.MV, 17.02.2020

Lagebezug zum Landschaftsschutzgebiet, LSG

Die Ergänzungsflächen liegen überwiegend nicht im LSG „Insel Usedom mit Festlandgürtel". Sie grenzen direkt an.

Eine Ausnahme bilden Teilflächen des Flurstücks 114/2. Hier wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot gestellt.

Lagebezug zum Wald

Der Status der Vegetation auf dem Flurstück 114/1 wurde geklärt, hinsichtlich der Frage, welchen Schutzstatus eventuell die Bestandsvegetation besitzt. Die Landesforstanstalt teilt dazu mit, dass der Baumbestand keine Waldfläche darstellt, da der Bestockungsgrad nicht ausreichend ist.

Waldflächen sind nicht betroffen. Das Einhaltungsgebot des nach Landeswaldgesetz geforderten Abstandes baulicher Anlagen zum Wald von 30m hin bleibt bestehen (§ 20 LWaldG M-V).

2.4 Herleitung der Ergänzungsflächen

Der Satzungstyp nach Nr. 3 (Ergänzungssatzung) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzen Flächen geprägt sind. Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Die Zulässigkeit der Nutzungen muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Die Zulässigkeit bestimmt sich nach § 34 Abs 1 und 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewährleistet werden. Die Ergänzungsflächen sind von geringer Größe, so dass keine großflächigen baulichen Anlagen errichtet werden können.

Die Pflicht zur Durchführung von Umweltprüfungen besteht nicht. Es bestehen keine Anhaltspunkte zu etwaigen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Die Ergänzungen werden in zwei Bereiche unterteilt, auf deren konkrete Bedingungen nachfolgend eingegangen wird.

Ergänzungsflächen

Es sollen Flächen einbezogen werden, die direkt nördlich und südlich des Wiesenweges an die vorhandene Bebauung angrenzen. Infolge der bereits seit 1998 rechtskräftigen Satzung konnte eine Bebauung auf der Südseite des Wiesenweges realisiert werden. Gegenüberliegend, auf der Nordseite, soll nun die Möglichkeit der Erweiterung der zusammenhängenden Bebauung der Ortslage geschaffen werden. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang zur gegenüberliegenden Seite der Straße.

Für Teile der Flurstücke 31 und 38 soll Baurecht geschaffen werden. Diese Flächen sind bereits im FNP als Wohnbauergänzungsflächen dargestellt.

Auf dem Flurstück 114/2 beabsichtigt der Eigentümer in Zusammenhang mit seinem bereits dort befindlichen Gewerbebetrieb sein Wohnhaus zu errichten. Das Wohnhaus soll hinter dem Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Begründung des städtebaulichen Zusammenhangs:

Der Bauliche Zusammenhang ist zum Bestand gegeben. Die Ergänzungsflächen sind bezüglich der Größe als relativ gering anzusehen. Der Bebauungszusammenhang wird abgerundet. Die Erschließung ist gegeben. Durch die jeweils angrenzende Wohnbebauung ist eine hinreichende Vorprägung gegeben.

Um die Lage des Wohngebäudes, also der Hauptnutzung, zu definieren, wird ein Baufeld festgesetzt.

Auf beiden Flächen können insgesamt etwa 5 Wohnhäuser in ortstypischer Dichte entstehen.

2.5 Nachweis über die gemeindliche Eigenentwicklung

Auf beiden Flächen können insgesamt etwa 5 Wohnhäuser in ortstypischer Dichte entstehen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mellenthin beträgt 439 Personen rechnerisch entspricht das einer Haushaltsanzahl von 244. Wird die Eigenentwicklung mit 5% angenommen ergeben sich ca. 12 nachfragende Haushalte. Die bestehenden theoretischen Potenzialflächen können nicht kurzfristig genutzt werden, so dass die Gemeinde mit dem Angebot für diese 5 Häuser dem Wunsch nach Bauen in der Gemeinde entspricht. Die Potentiale gibt es in den 3 Ortsteilen. Für Mellenthin werden anteilig die Ergänzungsflächen ausgewiesen.

2.6 Verkehrs- und Medienerschließung

2.6.1 Äußere Erschließung der Ortslage

Das Dorf ist an das überörtliche Straßennetz durch die Bundesstraße 110 angebunden.

2.6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den zentralen Wiesenweg und den davon abzweigenden ausgebauten Erschließungsstraßen.

Die Erschließung für die Feuerwehr ist gegeben.

2.6.3 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation sind über entsprechende Netze und Anlage gewährleistet.

2.6.4 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Damit wird die Grundlage zur Einhaltung der §§3 und 14 LBauO M-V gelegt.

Mit der Planänderung wird, der im bereits im Zusammenhang bebaute Ortsbereich bestimmt. Dort werden Bestandsanlagen berücksichtigt. Es werden zusätzliche Flächen nur in geringer Distanz zu bereits bebauten Bereichen als Abrundung in die Satzung aufgenommen.

Die Freiwillige Feuerwehr Mellenthin hat sich mit Schreiben vom 20.10.2020 geäußert.

Sollten in Zukunft bauliche Anlagen auf diesen betroffenen Flächen errichtet werden, ist zu prüfen, welchem Zweck diese dienen, was dort gelagert wird und welchen Einfluss dies ggf. auf den örtlichen Brandschutz hat.

2.7 Vereinbarkeit der Änderung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Änderungsverfahren beteiligt und weist auf das LSG Insel Usedom mit Festlandsgürtel" hin. Der Ergänzung wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Gemeinde stellt einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im LSG, siehe Abschnitt 2.3 Bestandsbeschreibung - Lagebezug zum Landschaftsschutzgebiet, LSG.

.

3. Hinweise

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

Im Allgemeinen gilt: Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

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

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

3.2 Denkmalpflege

Baudenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Ergänzungsfläche 1:

Die Ergänzungsfläche sieht eine Einbeziehung von Flächen in direkter nördlicher und südlicher Anbindung an die den Wiesenweg begleitende Bebauung vor. Hiergegen bestehen denkmalfachlich keine Einwände.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.

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

Innerhalb der Planfläche liegen die archäologischen Fundstätten Mellenthin, Fundplatz Nr. 22. Diese sind gem. § 2 Abs. 1 u. 5 DSchG M-V geschützte Bodendenkmale. Das Vorhaben erfordert Erdarbeiten, die zur Beseitigung und Zerstörung von Teilen dieses geschützten Bodendenkmals führen kann.

Die Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals bedürfen daher gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise: Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen.

Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

3.3 Straßenverkehrswesen

Im Allgemeinen gilt: Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

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

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, StraBenverkehrsbeh6rde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.

Für eine erforderliche Beschilderung bzw. Markierung, ist ein Markierungs- und Be-schilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Es ist darauf zu achten, dass bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

Es dürfen durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

3.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG v. 24.02.2012) oder soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

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

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://vwvw.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (httg://www.vevg- karlsburg.de/) verfügbar.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift ,,Müllbeseitigung" BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des —weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV — VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

3.5 Altlasten und Bodenschutz

Gegenwärtig sind keine Altlasten bekannt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen.

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

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 Mall zu begrenzen.

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.

Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.

3.6 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge der gemeindlichen Planung gesichert werden müssen.

Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 3301903 erfolgen. Auch Aufträge für den Rückbau und/oder Umbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen, müssen über o. g. Servicenummer ausgelöst werden. Weitere Hinweise im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren.

3.7 Stromversorgung

Im Bereich der o.g. Vorhaben befinden sich Erschließungsanlagen.

3.8 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Grundstück Flur 5; Flurstück 114/2 ist bereits an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse können für die bauliche Ergänzung genutzt werden.

Die Ergänzungsflächen der Flur 5; Flurstücke 31 und 38 können an die vor den Grundstücken befindlichen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen angeschlossen werden. Diesbezüglich gelten die Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung - und der Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Insbesondere ist jedes Grundstück separat an die öffentlichen Anlagen anzuschließen. Dies gilt auch bei der Teilung von Grundstücken.

Für die restlichen Ergänzungsflächen sind die Belange des Zweckverbandes nicht oder nur im geringfügigen Umfang berührt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Nebenanlagen, welche zum großen Teil bereits vorhanden sind, die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen zusätzlich belasten werden.

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.

Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Im Planbereich befinden sich mehrere Gewässer II. Ordnung.

Hier:

Ergänzungsfläche 1 der Graben 29/052 als Gewässer II. Ordnung

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.

Mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband ist zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf den Ergänzungsflächen befinden.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser I Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung von Regenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers dar und es ist gesondert eine Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Dazu ist das Entwässerungskonzept unter Beachtung des DWA- A 138 und DWA — M 153, der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur Bescheidung zu übergeben.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.

3.9 Kampfmittel

Munitionsfunde sind in M-V nicht auszuschließen.

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

3.10 Wasser- und Bodenverband

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Dewichow.

Das Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umfasst die Grundstücke im Niederschlagseinzugsgebiet.

Die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des Schöpfwerkes werden auf die Grundstücke des Einzugsgebietes umgelegt.

Die Wasserstände im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes werden in Absprache mit den landwirtschaftlichen Nutzern reguliert. Es sind keine festgelegten Pegelstände vorhanden.

3.11 Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.

In einer Entfernung von ca. 2 km in südlicher Richtung befindet sich die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage zur Vernichtung von Sprengstoffen.

Für den Planbereich liegen keine konkreten Nachweise für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm vor. Es kann zu Lärmwahrnehmungen im Plangebiet, verursacht durch die Anlage kommen.

3.12 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sowie der Baumbestand im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich sind während den Baumaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) entsprechend zu schützen.

Der Vorhabenträger, der Bauherr oder sein Vertreter haben die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4), vorzunehmen sind.