

Begründung

Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Vogelsang-Warsin Ortslage Vogelsang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch

1. Örtliche Verhältnisse

Lage

Das Satzungsgebiet ist die Ortslage Vogelsang der Gemeinde Vogelsang-Warsin. Der Ergänzungsbereich befindet sich nordwestlich der Ortslage südlich der Dorfstraße (Landesstraße 31).

Gegenwärtige Nutzung

Der Klarstellungsbereich hat eine Größe von 12,3 ha. In diesem liegen 0,7 ha Flächen für die Landwirtschaft und 0,3 ha Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage. Der Ergänzungsbereich hat eine Größe von 0,7 ha von denen 0,3 ha bebaut sind. Er wird nördlich von der Dorfstraße begrenzt. Der unbebaute Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) genutzt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich südlich der Einmündung der Eggesiner Straße ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der Verbindungsbereich mit dem östlichen Teil der Ortslage ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Für die Ortslage Vogelsang gibt es eine rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Abrundung. Diese umfasst aber nur die Luckower Straße und als Abrundung den Bereich nordwestlich der Ortslage südlich der Dorfstraße. Die bestehende Satzung wird mit Inkrafttreten dieser Satzung unwirksam.

2.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz

Die Ortslage Vogelsang befindet sich im Nahbereich des Küstengewässers „Kleines Haff“ (Gewässer I. Ordnung) und berührt den Landschutzdeich „Vogelsang-Warsin“. Gemäß dem Generalentwässerungsplan „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ist in dem Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,55 m über HN zu rechnen. Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserpegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einher gehenden Seegang bzw. Wellenlauf. Der Sturmflutschutzdeich „Vogelsang-Warsin“ weist eine Höhe zwischen 1,80 und 2,20 m über HN auf. Bei Eintritt des BHW sowie entsprechendem Seegang mit Wellenlauf wäre der Deich auf Grund seiner konstruktiven Gestaltung (erforderliche Höhe, Breite, Böschungsneigung usw.) unterdimensioniert, so dass Teile des Geltungsbereiches weiterhin hochwassergefährdet sind. Der Schutz der Küsten (zum Beispiel Bau und Unterhaltung entsprechender baulicher Anlagen) sowie die Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung von See-, Bodden-

und Haffdeichen ist eine öffentliche Aufgabe (§ 82 Abs. 1 Satz 1 LWaG). Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten (§ 83 Abs. 1 Satz 3 LWaG). Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde teilte bei der Flächennutzungsplanung 2005 mit, dass mittelfristig nicht mit einer Deichertüchtigung zu rechnen ist, da sich der überwiegende Teil der Wohnbebauung der Ortslagen Vogelsang und Warsin auf einem Gelände oberhalb des BHW befindet, der Deich zumindest eine Höhe über BHW aufweist und dem Land Mecklenburg-Vorpommern für den Küstenschutz nur begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Bei Baumaßnahmen in überflutungsgefährdeten Gebieten sind durch die Bauherren objektbezogene und BHW entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Flächen, in denen besondere Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wurden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich um den östlichen Teil der Ortslage, der nördlich und südlich der L 31 liegt und einen natürliche Höhenlage unterhalb des BHW aufweist und u.a. infolge der zurzeit nicht BHW-gerechten Schutzbauwerke potenziell überflutungsgefährdet ist.

Sofern in den überflutungsgefährdeten Bereichen gebaut werden soll, ist durch den Bauherrn mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (zum Beispiel Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ein Hochwasserschutz bis mindestens 1,85 m über HN (Bemessungshochwasser zuzüglich Mindestfreibord) umzusetzen. Die Standsicherheit der baulichen Anlagen und der Gebäude ist in jedem Fall gegenüber einem Wasserstand von 1,55 m HN (BHW) und entsprechender Seegangbelastungen nachzuweisen. Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise richtet sich nach § 66 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW ebenfalls zwingend zu beachten.

Straßenverkehr

Die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 31 durchquert den Geltungsbereich im östlichen Teil der Ortslage. Sie wurde nachrichtlich übernommen. Der Abschnitt liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Der westliche Teil der Ortslage liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. In Nordsüdrichtung wird die Ortslage durch die Kreisstraße UER 14 erschlossen.

Baudenkmale

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich sind folgende Baudenkmale bekannt (Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Uecker-Randow):

- Dorfstraße (5) 24 ehem. Müllerwohnhaus
- Dorfstraße (9) 19 ehem. Schmiede
- (Dorfstraße) Luckower Straße Straßenpflaster
- Luckower Straße Gutshaus mit Hopfpflaster

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist folgendes zu beachten: Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Abzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Naturdenkmale

Gemäß § 28 BNatSchG sind Naturdenkmale rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Die Eibe bei der Bäckerei Spiegel ist ein Naturdenkmal. Sie befindet sich in Zuständigkeit des Landrates nach § 52 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz – LNatG M-V).

Alleenschutz

Alleen und einseitige Baumreihen unterliegen der gesetzlichen Regelung des § 27 LNatG M-V. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung führen können, sind verboten. Über eine Ausnahme entscheidet der Landrat als zuständige untere Naturschutzbehörde nach § 52 LNatG M-V.

Baumschutz

Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm stehen nach § 26 a LNatG M-V unter dem Schutz des Gesetzes, zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat als untere Naturschutzbehörde nach § 52 LNatG M-V.

Gewässerschutz

Zum Schutz der Gewässer sind jegliche Maßnahmen, die eine nachteilige Gewässerbeeinflussung zur Folge haben können, zu unterlassen.

Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand und den im Landratsamt Uecker-Randow vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Boden und Grundwasser im Geltungsbereich der Satzung.

Sollten sich jedoch während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation für o. g. Schutzgüter ergeben, ist der Fachbereich Ordnung und Umweltschutz des Landkreises Uecker-Randow sofort zu informieren.

Höhenfestpunkte

Im Bereich der Satzung befinden sich Höhenfestpunkte. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken markiert.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen

Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wird vorbehalten.

Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11.02.2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

3. Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Ortslage Vogelsang besteht aus drei Bereichen, die gemeinsam den Innenbereich bilden. Dabei handelt es sich um

- die Luckower Straße / Eggesiner Straße (östlicher Teil),
- die Dorfstraße (östlicher Teil) und
- die Eggesiner Straße (westlicher Teil).

Die einzelnen Bereiche sind räumlich getrennt und werden zur Vereinfachung des Verfahrens in einer Satzung zusammen klargestellt. Zwischen der Bebauung der Luckower Straße und der Dorfstraße (östlicher Bereich) bildet die vorhandene Geländesenke eine natürliche Grenze. Die Verbindungsfläche wurde abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zwischen der

Eggesiner Straße westlicher und östlicher Teil wird die Verbindung durch die Straße hergestellt.

Der Ergänzungsbereich ist identisch mit der Abrundungsfläche der bestehenden Klarstellungssatzung mit Abrundung. Der Bereich wird nördlich von der Dorfstraße (Landesstraße L31) tangiert, liegt aber außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Der westliche Teil ist bereits bebaut. Das unbebaute Satzungsgebiet soll weiterhin in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen bleiben. Das Straßenbauamt Neustrelitz hat einer Abweichung von den 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand zu neu zu errichtenden baulichen Anlagen zugestimmt. Der Abstand soll 10 m betragen. Die Zustimmung zur Errichtung von Einzelzufahrten von der L31 zu den geplanten Baugrundstücken (Flur 6 Flurstücke 11-14) und für die Errichtung baulicher Anlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle Ergänzung. Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist so gewährleistet. Der zu überbauende Teil des Satzungsgebietes liegt im Einwirkungsbereich der Bebauung der Dorfstraße und der Luckower Straße. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen Hauptgebäude innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße.

Aufgrund der unmittelbaren Hafflage sowie der Gemeindefunktion, den Fremdenverkehr und Tourismus weiter zu entwickeln, sind Ferienwohnungen und untergeordnete Ferienhäuser im gesamten räumlichen Geltungsbereich der Satzung zulässig. Nebengebäude und Nebenanlagen sind hinter die Gebäudefront der Wohngebäude zurückgesetzt ein zu ordnen.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Natur und Landschaft

Die zukünftigen Bauvorhaben stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Das Baurecht für diese Fläche besteht bereits durch die alte Klarstellungssatzung mit Abrundung. Die Größe und Bebaubarkeit der Fläche hat sich nicht geändert. Die in der Satzung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen:

Für die Bauflächen im Ergänzungsbereich ist der Eingriff pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück wie folgt auszugleichen:

- 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens zwei Straucharten
- 1 Stück Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen

Insgesamt ist mit keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Aus landschaftspflegerischer Sicht wird der Eingriff für vertretbar gehalten nicht zuletzt, weil die Fläche sehr klein ist und die Eingriffe kompensiert werden sollen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollen sich in das Landschaftsbild einfügen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit mittels Einzelanlagen auf den jeweiligen Grundstücken. Die zentrale abwasserseitige Erschließung durch den Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde ist geplant.

Für die Regenentwässerung existieren keine zentralen Leitungsnetze. Das Regenwasser wird zumeist auf den Grundstücken zu Bewässerungszwecken verwendet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (zum Beispiel von Dachflächen) ist vorzugsweise als Brauchwasser zu nutzen bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu versickern. Dazu ist die Prüfung der Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Schmierstoffe, Öle) ist entsprechend § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 27.07.1957 und § 20 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.