

Begründung

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

1. Örtliche Verhältnisse

Lage

Das Satzungsgebiet ist die Ortslage Warsin der Gemeinde Vogelsang-Warsin. Die Ergänzungsbereiche befinden sich nördlich der Südstraße.

Gegenwärtige Nutzung

Der Klarstellungsbereich hat eine Größe von 12,0 ha. Davon wurden 10,3 ha bereits mit der bestehenden rechtskräftigen Satzung klargestellt. Die noch nicht bebauten Abrundungsflächen der rechtskräftigen Satzung haben insgesamt eine Größe von 0,8 ha. Die Ergänzungsbereiche haben eine Größe von 0,9 ha. Sie werden südwestlich von der Südstraße bzw. westlich vom Verbindungsweg begrenzt. Die Abrundungsflächen und Ergänzungsbereiche sind unbebaut und werden 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. Die Fortschreibung der Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Für die Ortslage Warsin gibt es eine rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Abrundung. Die bisherige Satzung ist mit Inkrafttreten dieser Satzung nicht mehr wirksam bzw. gültig.

2.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Straßenverkehr

Die überörtliche Hauptverkehrsstraße L 31 durchquert den Geltungsbereich in Ostwest-Richtung. Sie wurde nachrichtlich übernommen. Der Abschnitt liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

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 (6), 38 Scheune
- Dorfstraße (8), 40 Wohnhaus und Scheune
- Sanddüne 15, Pumpe (Löschungsverfahren in Arbeit)

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.

Bodendenkmal

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

Waldabstand

Entsprechend § 20 Landeswaldgesetz M-V ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m vom Wald einzuhalten. Ausnahmen zum § 20 regelt die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald.

Brandschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen 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. Februar 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.

Landschaftsschutzgebiet

Die Gemeinde Vogelsang-Warsin wurde mit dem F-Plan aus dem Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ zur Schaffung der Rechtssicherheit herausgelöst (Elfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ vom 19.05.2006).

Alleenschutz

Alleen und einseitige Baumreihen unterliegen der gesetzlichen Regelung des § 27 LNatG. 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.

Baumschutz

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

Bäume, die nicht der naturschutzrechtlichen Regelung nach § 26 a LNatG unterliegen, regeln sich nach dem Satzungsrecht der Gemeinde.

Sonstige Bäume und Baumgruppen, die nicht der Regelung nach § 26 a LNatG und dem Satzungsrecht unterliegen, fallen unter die Eingriffsregelung nach §§ 14-15 LNatG und ebenso in die Zuständigkeit des Landrates nach § 52 LNatG.

Gewässerschutz

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Schmierstoffe, Öle) ist entsprechend § 19 WHG und § 20 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Drainagen 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.

Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StAUN sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen. Bezüglich der immissionsschutz- abfallrechtlichen Zuständigkeit, wird darauf verwiesen, dass per Landesverordnung die Aufgaben der Abfall- und Immissionsschutzverwaltung in den unteren Landesbehörden für den Landkreis Uecker-Randow dem StAUN Neubrandenburg übertragen wurden.

Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen 20-kV-Stromleitung

Mindestabstände und Leitungsführung im Bereich von baulichen Anlagen und Verkehrsräumen sind in der Norm DIN VDE 0210 beschrieben. Darin heißt es z. B. für Wohngebäude und sonstige Bauwerke

Kreuzung

- Abstand zwischen Leiter und Dächern mit einer Neigung $> 15^\circ$ - 3 m
- Abstand zwischen Leiter und Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ - 5 m
- Abstand zwischen Leiter und Dächern mit sonstiger Dacheindeckung (z. B. Reetdächer) – 12 m
- Abstand zwischen Leiter und Antennen oder Blitzschutzanlagen – 3 m

Näherung

Waagerechter Abstand zwischen den Lotrechten am ungeschwungenen Leiter und nächsten Bauwerksteil – 3 m.

Lage- und Höhenfestpunkte

In dem Bereich der Satzung befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte.

Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die bei Bedarf gesondert informiert wird.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz 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 Weise sonstige 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 ein Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wird vorbehalten.

3. Ziel und Zweck der Fortschreibung der Satzung

Der Innenbereich der Ortslage Warsin hat sich durch zwischenzeitlich realisierte Baumaßnahmen gegenüber der rechtskräftigen Satzung vergrößert. Nach § 34 Abs.4 legt die Gemeinde Vogelsang-Warsin die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils neu fest.

Die noch nicht bebauten Flächen der rechtskräftigen Abrundungssatzung bleiben als Ergänzungsbereiche bestehen.

Die Ergänzungsbereiche liegen im Südosten der Ortslage. Der größere Bereich wird südwestlich von der Südstraße tangiert. Ein kleiner Bereich liegt östlich des Verbindungsweges zwischen Dorfstraße und Südstraße. Die unbebauten Ergänzungsbereiche sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

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 Südstraße.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen Hauptgebäude innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Südstraße.

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 Prüfung der Gegebenheit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG und LUVPG M-V

Anlage 1 zum UVPG enthält eine Liste UVP-pflichtiger Vorhaben. Neben der Bezeichnung der Vorhaben umfasst die Liste Differenzierungen mittels vorhabenspezifischer Leistungs- und Größenwerte zu den einzelnen Vorhaben, bei deren Erreichen oder Überschreiten die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht oder durch eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung zu klären ist.

Die in Anlage 1 zum UVPG festgelegten vorhabenspezifischen Leistungs- und Größenwerte werden mit der Ergänzung nicht erreicht. So kann unmittelbar festgestellt werden, dass keine UVP erforderlich ist.

4.2 Prüfung der Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)

Hinsichtlich der Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete ergibt die Prüfung keine erhebliche Beeinträchtigung durch das Plangebiet und seine Vorhaben.

Der Abstand des FFH-Gebietes DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ sowie des EU-Vogelschutzgebietes DE 2251-402 „Riether Werder, Gottesheide, Ahlbecker Seegrund, Teil Altwarper Binnendünen, Neuwarper See Riether Werder“ zur Ortslage Warsin, insbesondere zu den Ergänzungsflächen, beträgt ca. 1,35 km.

Der Teil Eggesiner See des FFH-Gebietes DE 2351-301 „Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See“ weist zur Ortslage einen Abstand von mehr als 3 km auf.

Auf Grund der großen Entfernung zu den geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete nicht zu erwarten.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit bezieht sich somit nur auf das Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“. Hier beträgt der Abstand zur Ortslage 270 m und zu den Ergänzungsflächen 450 m.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Natura 2000-Gebietes. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die einer Genehmigung nach dem BImSchG oder einer Erlaubnis oder Bewilligung nach dem WHG bedürfen. Die Abrundungs- und Ergänzungsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Klarstellungsbereich (Abstand zum FFH-Gebiet > 300 m) ist in der Regel geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen.

Die Gemeinde Vogelsang-Warsin ist jedoch der Auffassung, dass mit der moderaten Entwicklung der Wohnfunktion in Warsin ein atypischer Fall vorliegt, der nicht geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen:

- Der Mindestabstand laut Anlage 5, C Nr. 1. 2 wird mit 270 m nur unwesentlich unterschritten.
- Der kleine Teilbereich, dessen Abstand zum FFH-Gebiet zwischen 270 und 300 m liegt (3.000 m²) ist bereits bebaut. Die Entwicklung vollzieht sich vom FFH-Gebiet weg.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Bauflächen ausgeglichen werden.
- Die FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt.

- Das Vorhaben wird dem besonderen Schutzerfordernis nicht zuwider laufen.

4.3 Natur und Landschaft

Die zukünftigen Bauvorhaben stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Das Baurecht für die Abrundungsflächen besteht bereits durch die alte Satzung. Die Größe und Bebaubarkeit dieser Flächen hat sich nicht geändert. Die in der Satzung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen und auch auf die neu hinzugekommenen Ergänzungsflächen angewendet:
Für die Bauflächen im Abrundungs- und 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.

4.4 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Wasserversorgung

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

Schmutzwasser

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in der Ortslage Warsin noch dezentral über individuelle Anlagen. Die zentrale Abwasserseitige Erschließung durch den Wasser- und Abwasser-Verband ist geplant.

Niederschlagswasser

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

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden. Dazu ist die Prüfung der Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.