

# **Gemeinde Vogelsang-Warsin**

## **Ergänzungssatzung „Ahornweg“**

### **Begründung**

**Stand:**

Februar 2016

**Auftraggeber:**

Gemeinde Vogelsang-Warsin  
- Der Bürgermeister-  
über  
Amt „Am Stettiner Haff“  
Stettiner Straße 1  
17367 Eggesin

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-5824051  
GT.Stadtplanung@gmx.de

## Inhalt

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	4
3. Beschreibung des Plangebietes .....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel .....	4
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung .....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen .....	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze .....	7
6.3 Erschließung .....	8
6.4 Grünflächen .....	8
6.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	8
6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
6.7 Maßnahmen zur Vermeidung .....	9
7. Kennzeichnungen.....	9
7.1 Bergrecht .....	9
7.2 Altlastverdachtsflächen .....	9
8. Hinweise .....	9
8.1 Bodendenkmale .....	9
8.2 Zollrecht .....	10
8.3 Abfallwirtschaft/Altlasten .....	10
8.4 Immissionsschutz.....	10
8.5 Wasserwirtschaft.....	11
8.6 E.DIS AG .....	11
8.7 Telekom Deutschland GmbH .....	12
9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB .....	12

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 57/52 (teilweise), 57/54 (teilweise), 57/55, 57/57, 57/58 und 76/54 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Vogelsang. Er befindet sich im Südwesten der Ortslage Vogelsang südlich des Ahornweges.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch den Ahornweg, das Multiple Haus und Wohnbebauung ( Flurstücke 57/84 und 57/66),
im Osten:	durch die Eggesiner Straße (Flurstück 61)
im Süden:	durch Acker, den ehemaligen Sportplatz und einen Weg mit Baumgruppe (Flurstücke 57/54 und 76/54) und
im Westen:	durch Wohnbebauung und den Ahornweg (Flurstücke 76/2, 76/8 und 76/54).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 9.783,5 m<sup>2</sup>.

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten des Dorfes Vogelsang. Er ist eine Ackerfläche und der ehemalige Sportplatz. Der Sportplatz wird durch eine Pappelreihe im Osten begrenzt. Im Westen befindet sich ein Weg.

Der Standort südlich des Ahornweges grenzt im Osten an die Eggesiner Straße an. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut (Eggesiner Straße 3 und 4).

Auf der Nordseite des Ahornweges befindet sich Wohnbebauung (Eggesiner Straße 2d), das Multiple Haus (ehemalige Schule, Ahornweg 1) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2-2009 Allgemeines Wohngebiet „An der alten Schule“ Vogelsang-Warsin. Hier wurde die Bebauung des Ahornweges 2, 5 und 7 zwischenzeitlich realisiert. Auch das letzte Grundstück des Geltungsbereiches ist bereits verkauft und die Bebauung soll in diesem Jahr beginnen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls Wohnbebauung (Ahornweg 8).

## 4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Ergänzungssatzung „Ahornweg“ ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau südlich des Ahornweges.

Die Gemeinde Vogelsang-Warsin kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken in Vogelsang nicht entsprechen.

Sie beabsichtigt südlich des Ahornweges eine ca. 1 ha große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Durch die Ausweisung von ca. 9 Bauplätzen, die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

Die wirksame Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Vogelsang aus dem Jahr 2010 konnte den Bereich nicht einbeziehen, da die Nordseite des Ahornweges nur im Bereich der ehema-

ligen Schule bebaut war. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort Baurecht über eine Ergänzungssatzung zu schaffen.

## **5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung**

Die Gemeinde Vogelsang-Warsin hat einen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ahornweg“ als Flächen für die Landwirtschaft, Sportplatz und der Westen als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Ortslage gibt es eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.  
Der Planbereich der Ergänzungssatzung „Ahornweg“ befindet sich derzeit im Außenbereich.

Durch die Einbeziehung des Ergänzungsbereiches südlich des Ahornweges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung nördlich und südwestlich des Ahornweges und östlich der Eggesiner Straße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude und das Multiple Haus. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

### **FFH-Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von mehr als 1,8 km vom FFH Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302; Arten: Hochmoor-Großlaufkäfer, Eremit, Finte, Rapfen, Steinbeißer, Flußneunauge, Bachneunauge, Schlammpeitzger, Meerneunauge, Bitterling, Lachs, Großer Feuerfalter, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut und Schmale Windelschnecke).

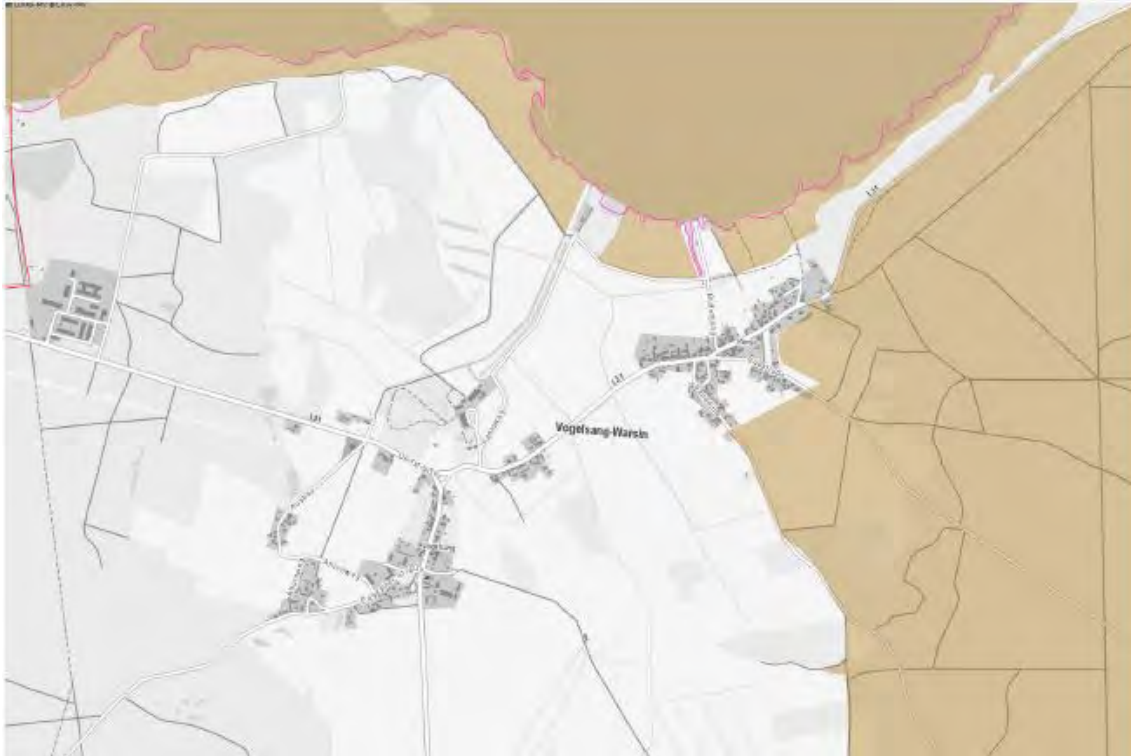
Abbildung 1 FFH-Gebiet (Ausdruck aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ; Abruf am 07.08.2015)



**Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA)**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von fast 1,8 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ (DE 2251-403, Arten: Brachpieper, Heidelerche, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Ziegenmelker und Wiedehopf) und einer Entfernung von über 1,8 km vom Europäischen Vogelschutzgebiet „Kleines Haff, Neumarper See und Riether Werder“ (DE 2250-471, Arten: Flußseeschwalbe, Kampfläufer, Rohrdommel, Rohrweihe, Trauerseeschwalbe, Zwergmöve, Zwergsäger, Bläßgans, Brandgans, Gänsesäger, Kormoran, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rotschenkel, Schellente, Schnatterente, Tafelente, Uferschnepfe und Bergente).

Abbildung 2 Europäische Vogelschutzgebiete (Ausdruck aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; Abruf am 07.08.2015)



Bei den großen Entfernungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ahornweg“ regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Bis auf das Multiple Haus „alte Dorfschule“ (in dem Gebäude befindet sich auch die Feuerwehr) sind alle Nachbargebäude Wohngebäude.

Die Gebäude sind eingeschossig.

### 6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze der Straße bzw. zum Grünstreifen mit der Birkenreihe.

Das Baufeld hat eine Tiefe von 15 m.

### **6.3 Erschließung**

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Der Ahornweg erschließt den Standort verkehrlich.

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptver- und Entsorgungsleitungen im Ahornweg gesichert. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich Niederspannungsstromkabel und Hochdruckgasleitungen der E.DIS AG sowie ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann über vorhandene Leitungen im Ahornweg, die sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden, gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow (Abfallsatzung - AbfS).

### **6.4 Grünflächen**

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die befestigte Fahrbahn teilweise nicht mal 1 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Da dieser schmale Streifen hier nicht ausreicht, die Pflanzung der Birkenreihe zu sichern wurde die erforderliche Fläche als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

### **6.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung mit a gekennzeichnete Fläche ist ein vorhandener Weg, der die Eggesiner Straße 7b und 7c erschließt. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 76/11 sowie des angrenzenden südlichen Teils der ergänzten Baufläche zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit b gekennzeichnete Fläche ist mit einem Wegerecht zugunsten des Bewirtschafters der hinterliegenden Ackerfläche zu belasten.

### **6.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Teil der Feldhecke, der sich innerhalb des Pflanzstreifens befindet bleibt erhalten. Die Fällung der Feldhecke unterliegt der Genehmigungspflicht. Der Ausgleich wurde in die Bilanzierung eingestellt.

Zum Ausgleich des Eingriffs sind im Süden an der Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die drei Flächen wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.2 getroffen, die auch das Pflanzen im Verband, die Pflanzqualität, Pflege und Abnahmen durch die UNB regelt.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Birken zu pflanzen. Die 18 Stück Bäume sollten straßenbegleitend erst dann gepflanzt werden, wenn die Zufahrten geklärt und angelegt sind. Die Baumart Birke muss klein gepflanzt werden und im Dezember in nassen Boden. Die Baumscheiben sind ausreichend groß anzulegen (2 x 2 x 0,8 m). Die Pflanzung ist im Beisein der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen:

1. Abnahme nach Fertigstellung
2. Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie
3. Abnahme vor Ablauf der 2 jährigen Entwicklungspflege.



Die entsprechenden Abnahmeprotokolle sind durch den Antragsteller vorzubereiten. Da der Eingriff durch die Bebauung auf Dauer ist, ist auch die Ausgleichspflanzung auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Pflanz-, Pflege- und Lichtraumschnitt, Wässerung).

Außerdem sind insgesamt 12 Solitär bäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Dies regelt die textliche Festsetzung 2.3.

## **6.7 Maßnahmen zur Vermeidung**

Die Baufeldfreimachung (Holzung) ist außerhalb der Brutperiode der Vögel in der Zeit vom 01.10.-28.02. vorzunehmen. In der Zeit vom 01.03.-30.09. ist Vogelbrutzeit und die Arbeit in Gehölzen sowie die Fällung von Gehölzen ohne vorherige Artenuntersuchung durch einen Fachmann nicht möglich (siehe Verfahrensfolgen der §§ 39, 44, 45 Abs. 7 BNatSchG). Auch im Zeitraum vom 01.10.-28-02. können sich geschützte Tierarten in Gehölzbeständen aufhalten (besonders streng geschützt: Fledermäuse in Höhlenbäumen, Winterquartier in größeren Gehölz- und Laubansammlungen: Igel, besonders streng geschützt: Zauneidechse im Winterquartier).

Aus diesem Grund ist der Bestand vor der Fällung durch einen Fachmann hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten abzuprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Erst wenn eine abschließende Entscheidung vorliegt, dürfen die Arbeiten ausgeführt werden. Aus dem Ergebnis des Prüfberichtes können sich Artenschutzmaßnahmen (CEF Maßnahmen) ergeben, die noch vor Beginn des Vorhabens umgesetzt werden müssen.

## **7. Kennzeichnungen**

### **7.1 Bergrecht**

Die gemeindliche Planung befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis „Anklam“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoff“.

Das Bergamt Stralsund schreibt in seiner Stellungnahme vom 23.09.2015:

*„Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. Boldt/Weller, BBergG, § 6 Rn. 13). Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.“*

### **7.2 Altlastverdachtsflächen**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald schreibt in seiner Stellungnahme vom 03.11.2015:  
*„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“*

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmale**

Werden bei 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 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.

## 8.2 Zollrecht

*„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit“* weist das Hauptzollamt Stralsund in seiner Stellungnahme vom 19.10.2015 *„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).“*

## 8.3 Abfallwirtschaft/Altlasten

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

Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist 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 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

## 8.4 Immissionsschutz

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o. g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## 8.5 Wasserwirtschaft

- 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.
- Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.
- Nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LwaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.
- Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
- Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
- Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden.
- Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
- Am Vorhabenstandort sind überwiegend sandige Bodenverhältnisse ermittelt worden.
- Am Vorhabenstandort wurden Grundwasserstände  $\leq 2$  m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.
- Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

## 8.6 E.DIS AG

Die E.DIS AG weist in ihrer Stellungnahme vom 16.09.2015 darauf hin, dass sie bei konkreten Bauvorhaben mindestens 14 Tage vor Baubeginn informiert werden muss und dann die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusendet.

*„Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.“*

*Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.... Wir empfehlen Ihnen die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.“*

## **8.7 Telekom Deutschland GmbH**

Die Telekom Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 04.11.2015 auf, dass sich im Geltungsbereich der Planung erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien befinden. Nach den angegebenen Maßen liegen diese im öffentlichen Straßenraum. „Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

*Für die zukünftige Bebauung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich, hierfür sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“*

## **9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Für das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Für Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen).

### **a) Bestandsaufnahme**

Der Ergänzungsbereich wird als Sandacker (ACS), Sportplatz (PZO), Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) teilweise mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX, dominiert von Haselnuss), Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (Pappelreihe), nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU), artenarmer Zierrasen (PER) und Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX, Birken).

### **b) Prognose über die Entwicklung**

Durch den Ergänzungsbereich sind keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten (siehe auch Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung).

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Klima entstehen durch die geplante Bebauung. Sie sind durch die Geringfügigkeit und den Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung nicht erheblich und werden ausgeglichen.

### **c) Vermeidung und Ausgleich**

Der Planbereich ergänzt die vorhandene Bebauung.

Für die Schaffung neuen Baurechts (Ergänzungsbereich) ist der Eingriff zu bewerten und der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

## **Ausgangsdaten**

### Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (S. 97). Der Eingriffsbereich befindet sich in einem Abstand von bis zu

50 m von vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohngebäude). Es handelt sich damit um den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad „1“.

### Betroffene Biotoptypen

Tabelle 1

Gesamtfläche	7.823 m <sup>2</sup>
Sandacker	4.429 m <sup>2</sup>
Sportplatz	1.460 m <sup>2</sup>
Brachfläche teilweise mit Siedlungsgebüsch	1.155 m <sup>2</sup>
Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten	274 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	212 m <sup>2</sup>
Artenarmer Zierrasen	202 m <sup>2</sup>
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	8 m <sup>2</sup>

### Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad der prägenden Bebauung in der Umgebung beträgt im Durchschnitt 17 %. Da nach § 19 BauNVO die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf, wird mit einer Versiegelung von 25,5 % gerechnet.

### **Kompensationsbedarf**

#### Biotoptbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Tabelle 2

	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) für Kompensation (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Sandacker (ACS; 12.1.1)	4.429 x 0,255 = 1.129	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	1.270
Sportplatz (PZO; 13.9.1)	1.460 x 0,255 = 372	0	(0,3 + 0,5) x 0,75 = 0,6	223
Brachfläche der Dorfgebiete teilweise mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (OBD; 14.11.2 und PHX; 13.2.1)	1.155 x 0,255 = 294	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	331
Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (PWY; 13.1.1)	274 x 0,255 = 70	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	79
Wirtschaftsweg (OVU; 14.7.3)	212 x 0,255 = 54	0	(0,1 + 0,5) x 0,75 = 0,45	24
Artenarmer Zierrasen (PER; 13.3.2)	202 x 0,255 = 52	0	(0,3 + 0,5) x 0,75 = 0,6	31
Gesamt:				1.958

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: Der ehemalige Sportplatz ist ein Rasenplatz, der aus der Nutzung gefallen ist, aber regelmäßiger Mahd unterliegt.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 3

	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) für Kompensation (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Sandacker (ACS; 12.1.1)	4.429 – 1.129 = 3.300	1	1 x 0,75 = 0,75	2.475
Sportplatz (PZO; 13.9.1)	1.460 - 372 = 1.088	0	0,3 x 0,75 = 0,228	248
Brachfläche der Dorfgebiete teilweise mit Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (OBD; 14.11.2 und PHX; 13.2.1)	1.155 – 294 = 861	1	1 x 0,75 = 0,75	646
Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (PWY; 13.1.1)	274 - 91 = 204	1	1 x 0,75 = 0,75	153
Wirtschaftsweg (OVU; 14.7.3)	212 - 54 = 158	0	0,1 x 0,75 = 0,075	12
Artenarmer Zierrasen (PER; 13.3.2)	202 - 52 = 150	0	0,3 x 0,75 = 0,228	34
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PHX; 13.1.1)	8	1	1 x 0,75 = 0,75	6
gesamt:				3.568

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) und die Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen und abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Tabelle 4

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.958 m <sup>2</sup>
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.568 m <sup>2</sup>
Summe	5.526 m <sup>2</sup>

**Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Tabelle 5

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m <sup>2</sup> ) (Produkt aus Spalten 2, 4, 5)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
18 Bäume am Ahornweg (Ergänzung Allee)	450	2	3,0	0,8	1.080
Anpflanzung einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke mit Überhältern	1.554	2	3,0	0,8	3.730
Anpflanzung von Solitärbäumen je angefangenen 511 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (12 Bäume)	300	2	3,0	0,8	720
Summe	2.262				5.530

**Bilanzierung**

Tabelle 6

<b>Ist-Zustand</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent (in m <sup>2</sup> ) <b>5.526</b>	Kompensationsflächenäquivalent (in m <sup>2</sup> ) <b>5.530</b>

Damit kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

Vogelsang-Warsin, .....

Der Bürgermeister