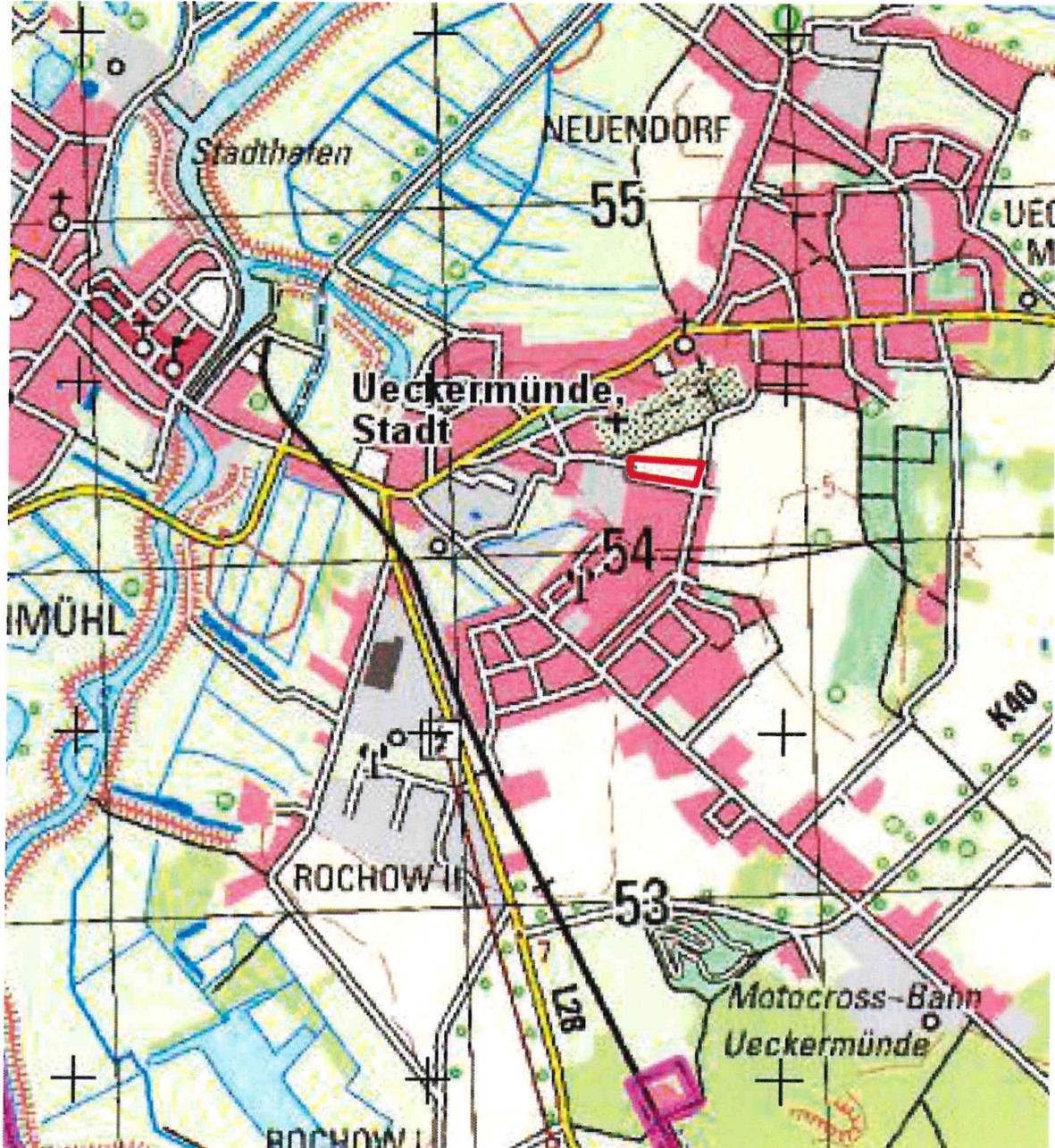


Ergänzungssatzung „Feldstraße Ueckermünde“



der Stadt Ueckermünde

G. Wollmer
-Bürgermeister-



Stand 07/ 2013

- BEGRÜNDUNG -

Für die:

Stadt Ueckermünde
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Tel: 039771/28467
Fax: 039771/28460
E-Mail: stadtplanung@ueckermuende.de

erarbeitet durch:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395/544 2560
Fax. 0395/544 2566
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de

mit:

Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Landschaftsplanerin
Gerichtsstr. 3
17033 Neubrandenburg

Tel. / Fax. 0395/4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Stand:

Juli 2013

Inhalt

	Seite
1. Veranlassung und Ziele	3
2. Geltungsbereich	4
3. Bestandsangaben	4
- Nutzungs- und Ortsstruktur	4
- Erschließung	5
4. Planungsvorgaben	7
- Grundlagen der Planung	7
- Strukturentwicklung	10
- Erschließung	10
- Umweltschutz	13
- Begründung der Festsetzungen	14
5. Umweltbeitrag	17

1. Veranlassung und Ziele

Im Ergebnis einer gesamtstädtischen Analyse, die 2011 im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte, wurden potentielle Wohn- und Mischgebietsflächen untersucht und bewertet.

Die Fläche zwischen Feldstraße und Friedhof wurde aufgrund der vorhandenen Erschließungsbedingungen und der unverbauten Stadtrandlage als potentieller Wohnstandort herausgearbeitet. Die Stadt hat daraufhin die Fläche erworben und möchte zur Deckung des Wohnbedarfes durch eine Ergänzungssatzung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine straßenbegleitende Bebauung schaffen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und stellt somit eine verträgliche Abrundung dar.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.

Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach sich ziehen sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß §§ 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung „Feldstraße“ stimmt mit den Zielen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes überein. Auf Grund der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Remondis-Entsorgungsgesellschaft) wurde die Ergänzungsfläche als gemischte Baufläche eingestuft.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Feldstraße, angrenzend an den Parkplatz der Firma Remondis im Osten und die Wohngrundstücke Feldstraße 15 und 15a im Westen. Es umfasst ca.8.740 m² des Flurstückes 252/1 und Teile des südlich angrenzenden Wegeflurstückes 252/3 der Flur 2 Gemarkung Ueckermünde. Der Geltungsbereich erstreckt sich insgesamt über 9.650 m².

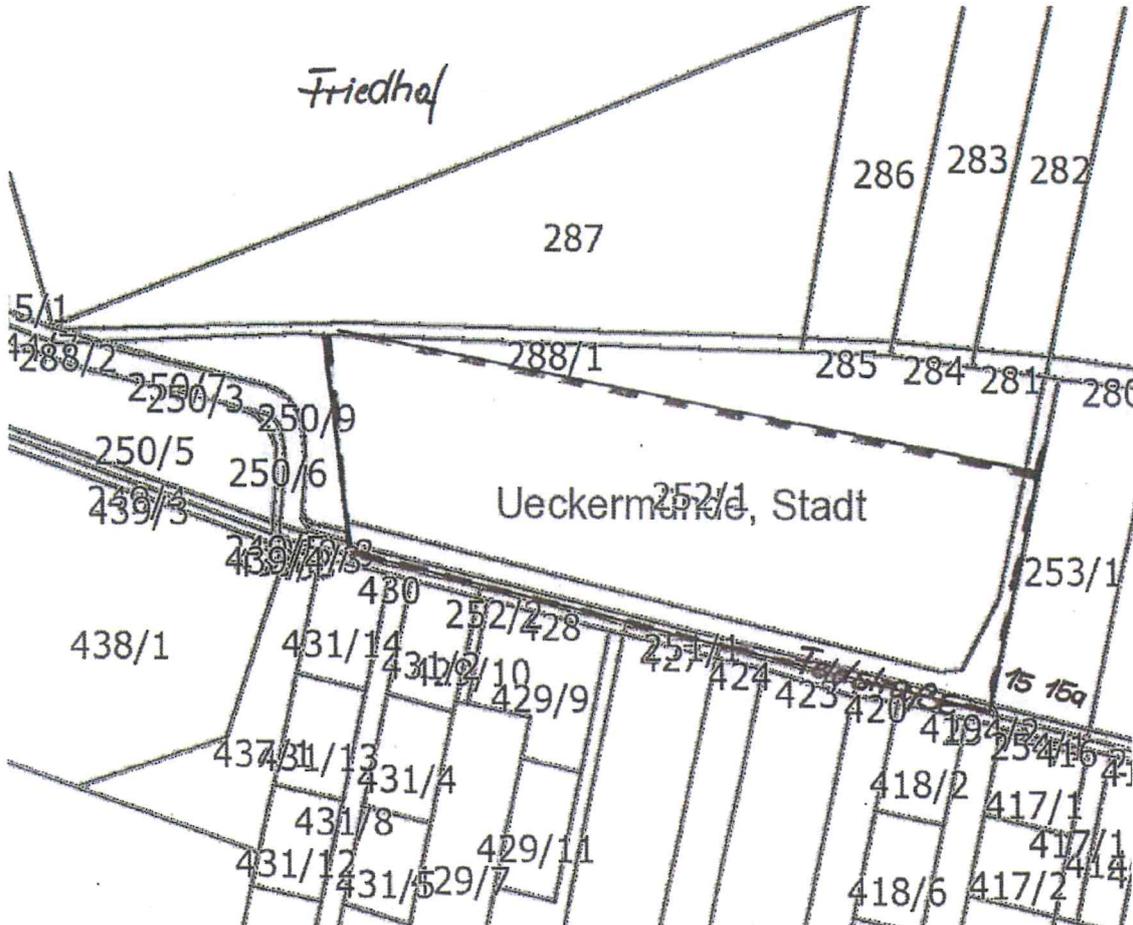


Abb.: Ausgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss

3. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Die bauliche Entwicklung im Bereich der Feldstraße / Schulstraße ist historisch gewachsen. Ausgehend von der Oststraße hat sich ca. 1500 m vom Stadtzentrum entfernt entlang von Stichstraßen eine Wohnsiedlung mit Gartenstadtcharakter entwickelt.

Das Stadtgebiet nördlich der Feldstraße bis zum Friedhof blieb bisher unbebaut. Im Westen verfestigte sich die gewerbliche Nutzung.

Das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 252/1 wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt ca. 0,3 – 0,5 m über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße.

Im unbefestigten Randbereich des Straßenflurstückes 252/2 befinden sich junge Bäume, die vor ca. 5 Jahren als Ausgleich für die Straßenbaumaßnahme gepflanzt wurden. In diesem Bereich befindet sich auch die Straßenbeleuchtung.



Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind keine Bau-, Boden- und Naturdenkmale bekannt.

Erschließung

Die Ergänzungsfläche befindet sich abseits der überregionalen Verkehrsstrassen. Das Flurstück 252/1 ist an das städtische Straßennetz angeschlossen.

In der Feldstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes, der Telekom AG und der E.ON edis AG, die über Hausanschlüsse bzw. geringfügige Netzerweiterungen im öffentlichen Raum die Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke gewährleisten können.

Im Jahr 2008 wurden der südlich gelegene Schulweg und die Feldstraße umfassend erneuert. In diesem Zusammenhang erfolgten die Neuverlegung der Schmutz- und Regenwassersammler sowie der Ausbau und die Erneuerung der Straße.

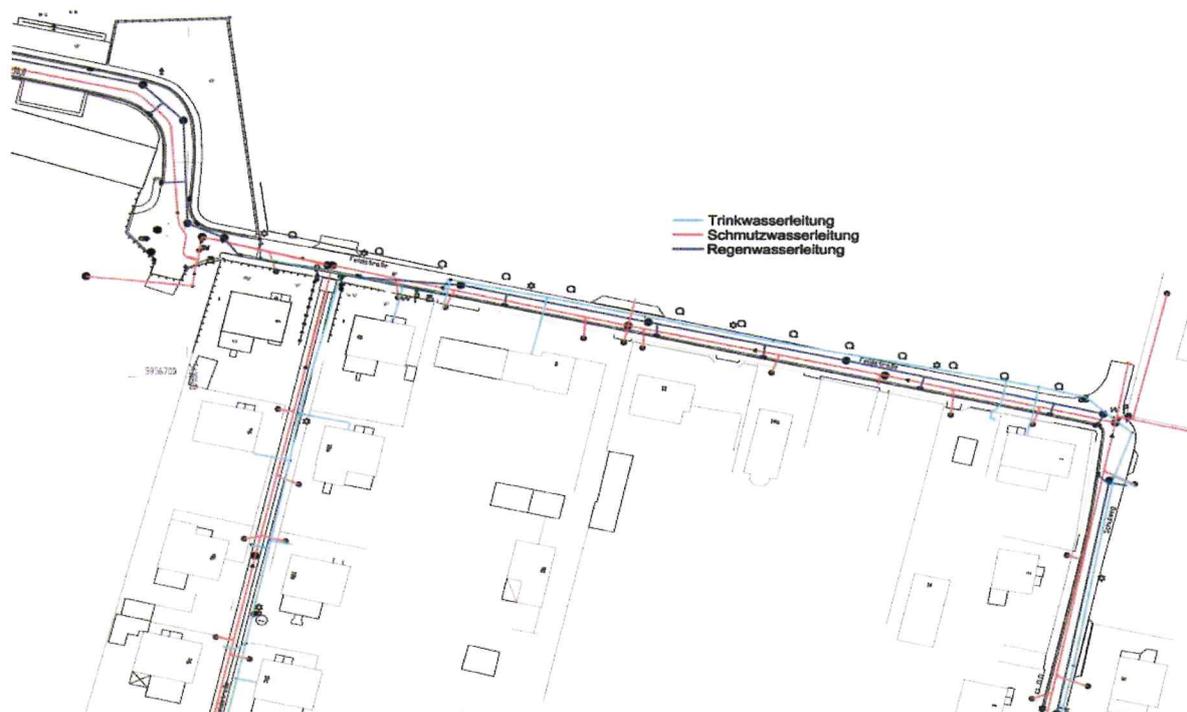


Abb.: Leitungsbestand (TW, SW, RW)

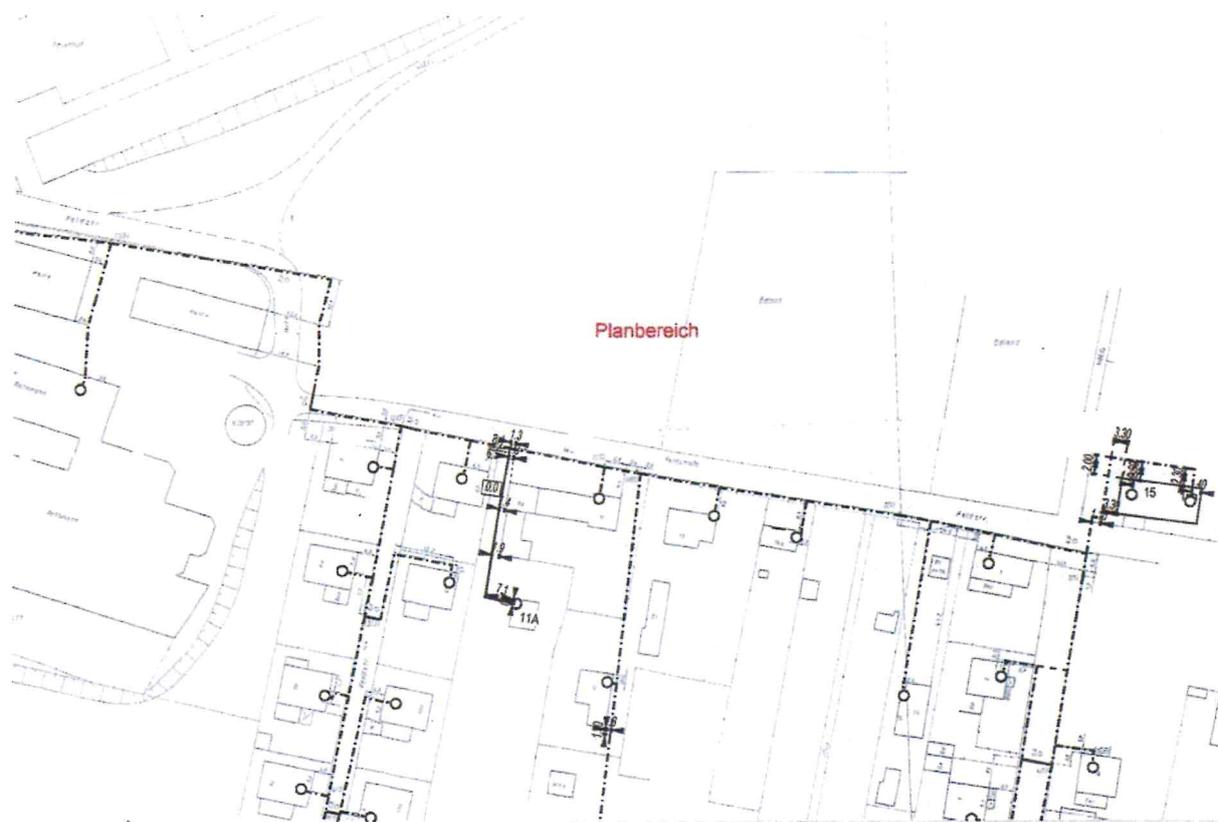


Abb.: Leitungsbestand Telekom

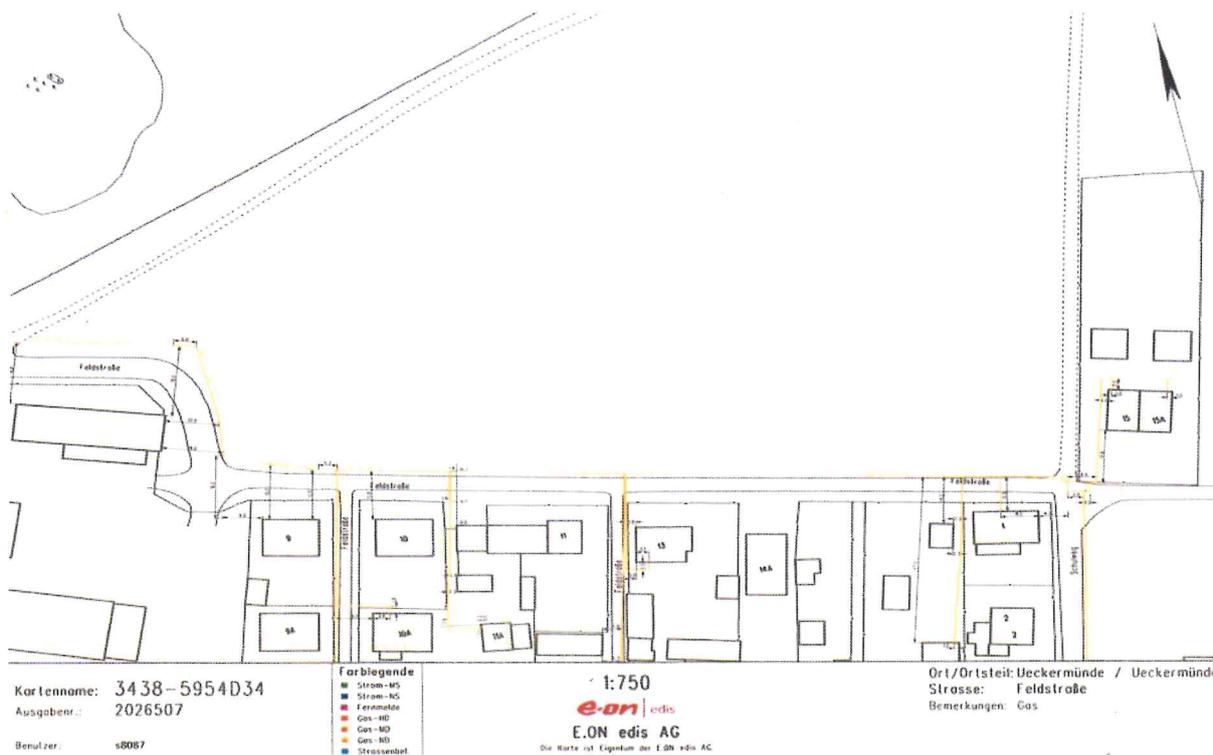


Abb.: Leitungsbestand E.ON edis AG - Gas

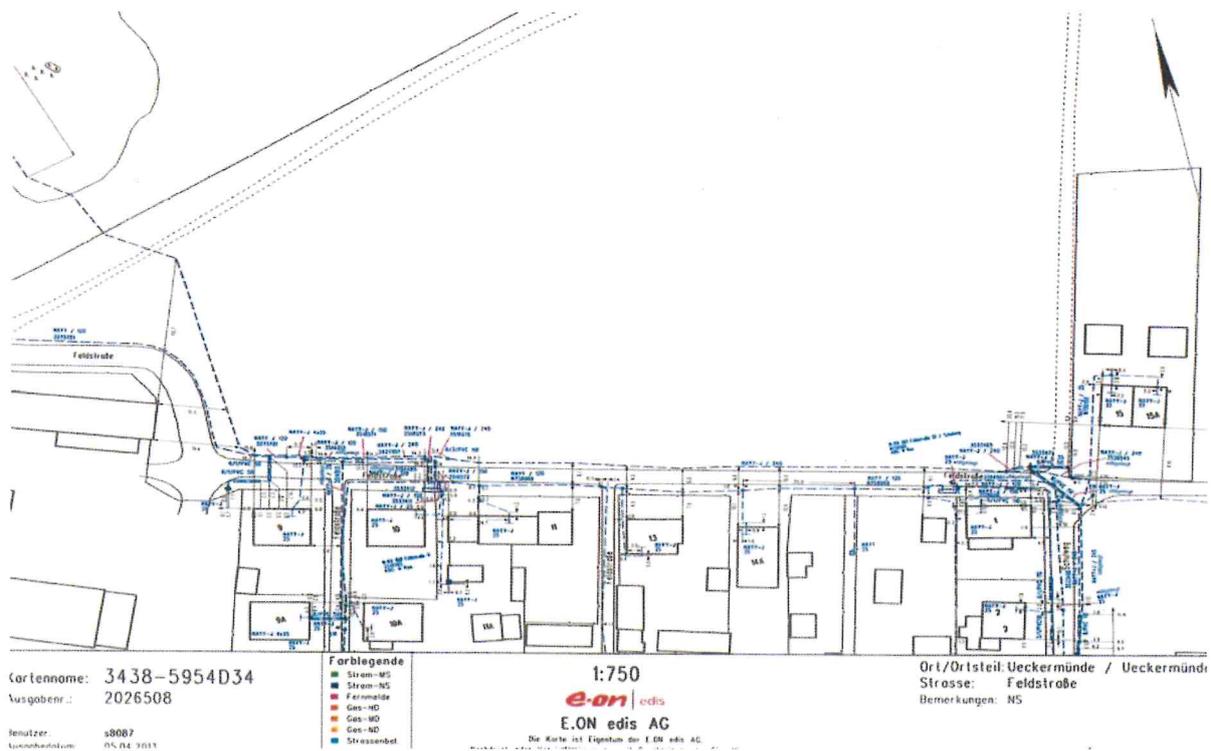


Abb.: Leitungsbestand E.ON edis AG – Niederspannung

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow.

Alllasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

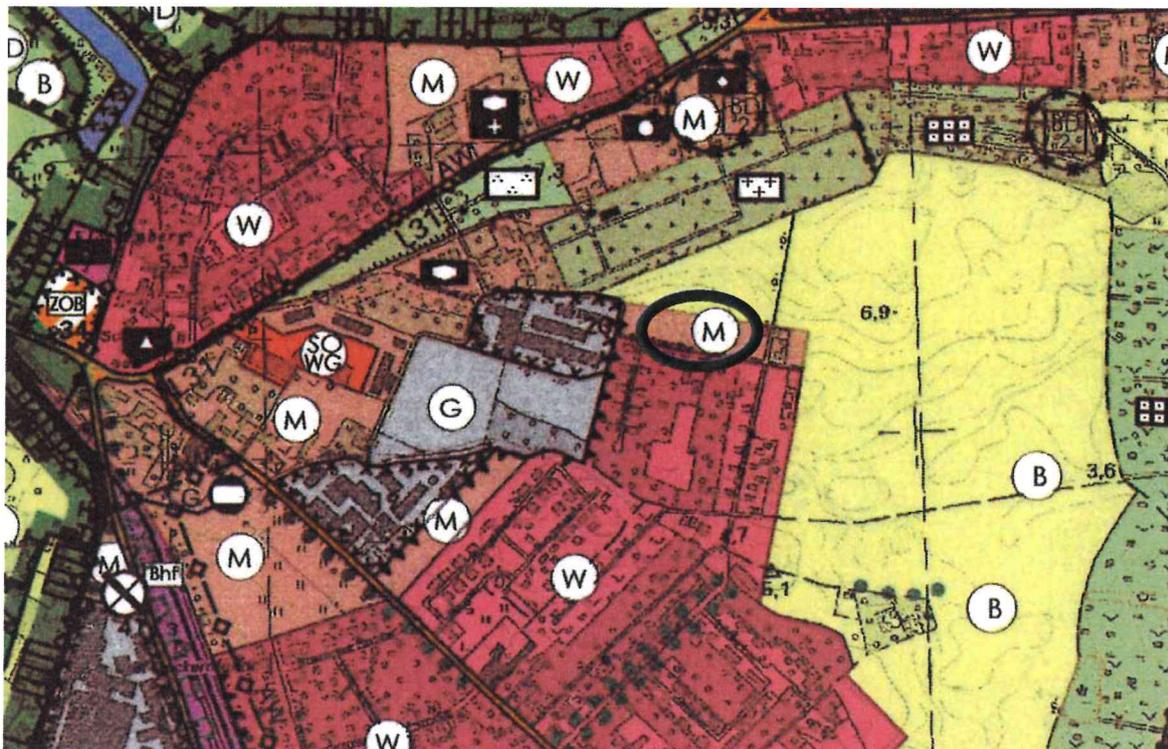
Rechtsgrundlagen sind:

1. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. I, S. 323)
5. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Feb. 2010 (GVOBl. M-V S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
7. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154), Stand: 15.08.2013 aufgrund Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 84 und 107 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7 August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 21.11.2012
2. Hauptsatzung der Stadt Ueckermünde in der derzeit gültigen Fassung
3. der seit 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



4. Auszug aus der ALK (unmaßstäblich)



5. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010

- Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP-VP) übernimmt die Stadt Ueckermünde für ca. 38.000 EW die Funktion eines Mittelzentrums.
- Die mit der Planung beabsichtigten Ziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Gemäß Programmpunkt 4.1(3) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und gemäß 4.1. (4) hat die Ausweisung neuer Bauflächen an die bebaute Ortslage zu erfolgen.

Strukturentwicklung

Die vorhandene Siedlungsbebauung soll strukturverträglich ergänzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke nördlich der Feldstraße erreicht werden, die sich zwischen der Wohnbebauung südlich der Feldstraße und des Schulweges befinden. Aus den dortigen Strukturmerkmalen lässt sich die städtebauliche Ordnung für die Ergänzungsflächen ableiten.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Westlich an das Flurstück 252/1 grenzt ein PKW-Parkplatz des Entsorgungsunternehmens Remondis an.

Die Stadt Ueckermünde hat sich bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche Feldstraße zur Entsorgungsfirma „Remondis“ auseinandergesetzt und die Ergänzungsfläche als Mischgebiet dargestellt.

Den umgebenden Wohnbebauungen entsprechend ist auch hier eine Nutzungsverträglichkeit mit dem Gewerbegebiet zu verzeichnen. Die Umgebung ist als Gemengelage einzustufen.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt.

Es ist gemeindliches Ziel, die Erschließungsbedingungen in der Feldstraße zu nutzen und 8.500 m² gemäß den Darstellungen im FNP der Umgebung entsprechend als Bauland zur Ortsabrundung festzusetzen.

Entlang der Feldstraße und des Schulweges hat sich die Bebauung straßenseitig orientiert, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen auch im Wechsel mit Nebengebäuden ist im Umgebungsbereich der Satzung ortstypisch. Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Erschließung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über das bestehende Straßennetz. Beim Ausbau der Grundstückszufahrten sind die Baumpflanzungen und die Straßenbeleuchtung auf dem

Flurstück 252/2 zu beachten. Sollte eine Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig werden, ist diese rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Bezüglich der **Trinkwasserversorgung** muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Hausanschlüsse an die öffentlichen Anlagen, dessen Betreiber der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde ist.

Anschlussarbeiten sind nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft durch Anschluss an das in der Feldstraße vorhandene Abwassernetz.

Für den Anschluss der Grundstücke werden vom Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde Baukostenzuschüsse erhoben. Die Hausanschlüsse für Trinkwasser und Abwasser sind beim Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde zu beantragen und werden vom Verband hergestellt. Der Grundstückseigentümer hat die Kosten für die Hausanschlüsse zu tragen

Unbelastetes **Niederschlagswasser** von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen, und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, so auch in den öffentlichen Raum, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die vorhandenen **Gas- und Elektroanlagen** der EON.edis AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten sowie zu Baumpflanzungen in der Nähe von Kabelanlagen und erdverlegter Gasleitungen der E.ON e.dis AG zu beachten. Für den Anschluss ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die technischen Lösungen werden nach Vorliegen objekt konkreter Bedarfsanmeldungen zwischen Bauherren und Versorger getroffen. Dazu sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn, Abstimmungen mit dem Versorger vorzunehmen.

Falls zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist, ist es

notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO. Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden. In allen Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Vorhandene Telekommunikationslinien sind im Zuge von Baumaßnahmen zu sichern.

Entsprechend § 2 des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die **Löschwasserversorgung** (Grundschutz) sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung kann über den Hydranten in der Feldstraße / Ecke Schulweg abgesichert werden.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Allgemein gilt:

Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.G-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn beim Munitionsbergungsdienst LPBK eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen, da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Rechtshinweis: Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist ein Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M – V) i.v.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Sollten sich während der Bauphase Hinweise auf Kontamination von Boden und Grundwasser ergeben, ist das SG Abfallwirtschaft / Immissionsschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

Umweltschutz

Zur Gewährleistung des **Immissionsschutzes** sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die erste bzw. sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zu beachten. Darüber hinaus sind während der Bauphasen die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung)- zu beachten.

Bei der Remondis Ueckermünde GmbH finden betriebliche Aktivitäten, die Immission verursachen (Lärm, Luftverunreinigung) nur werktags außerhalb der Ruhezeiten statt.

In den Kaufverträgen wird auf das benachbarte Entsorgungsunternehmen und die damit verbundenen gewerblichen Aktivitäten hingewiesen werden.

Bei eventueller Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beachten.

Boden- und Grundwasserschutz

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz Meckl.- Vorp. (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

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 trocken gefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist dafür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19i WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden. Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.

Er ist unverzüglich zu informieren.

Die Bestimmungen der geltenden **Abfallsatzung** des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow sind einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für das Flurstück 252/1 orientiert sich an den östlich und westlich gelegenen Grundstücken und ermöglicht für die verbleibende Ackerfläche weiterhin eine uneingeschränkte Bewirtschaftung.

Die Einbeziehung des Flurstückes 252/2, als Teil der Verkehrsfläche der Feldstraße, erfolgte für die neu herzustellenden Grundstückszufahrten sowie der Sicherung der Straßenbeleuchtung und des Baumbestandes.

Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Umgebung ableiten und bedarf daher keiner Festsetzung.

Um einer teppichartigen Überbauung der 45 m-tiefen Baugrundstücke entgegen zu wirken, wurde die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass Gebäude und bauliche Anlagen nur innerhalb des 25 m tiefen Baufeldes, welches durch Baugrenzen definiert wird, errichtet werden dürfen. Ausgenommen davon sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die auch im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig sind. Durch eine kompakte Grundstücksbebauung wird der sich nördlich anschließende unbebaute Landschaftsraum nicht gestört.

Auf eine Festsetzung der Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird verzichtet, um eine hohe Flexibilität und Individualität bei der Grundstücksbebauung zu ermöglichen, was auch der städtebaulichen Ordnung in der Umgebung entspricht.

Zur optischen Abgrenzung des benachbarten Betriebsgeländes wird an der Westseite des Plangebietes eine 5 m breite Strauchpflanzung (238 m²) als Sichtschutz festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine 5 m breite und 47 m lange Heckenpflanzung folgendermaßen anzulegen. Es sind zwei Reihen Groß- und Decksträucher mit je 1,0 m Breite und eine Mittelreihe mit Hochstämmen mit 5 m Breite zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher in den Außenreihen soll 2 m betragen. Die Bäume sind alle 20 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Windbruch und Wildverbiss zu schützen.

Folgende Arten mit Qualitäten und Anzahl sind zu verwenden:

Großsträucher: 50 St, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm davon

10 St <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
10 St <i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume
10 St <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
10 St <i>Ribes nigra</i>	Schwarze Johannisbeere
10 St <i>Ribes rubrum</i>	Wilde rote Johannisbeere

Mittelreihe: 3 Hochstämmen, 2 x verpflanzt,

Stammdurchmesser 12 - 14 cm der Arten:

1 St <i>Quercus robur</i>	Stieleiche
1 St <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
1 St <i>Quercus rubra</i>	Roteiche

Die Hochstämme sind mit einer offenen Baumscheibe von 12,5 m² zu pflanzen. Es ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachten 80 l / Baum über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 1,5 x 1,5 x 0,8 m pro Baum mit Oberboden unter Beimischung von Humus Retra -Perl und Lehmbeimischung zu sichern. Es sind Dreiböcke und Stammschutz aus Schilf zu verwenden. Für die Stieleiche ist eine Beobachtung von März bis Mai zum Zwecke des vorbeugenden Pflanzenschutzes gegen saugende und beißende Insekten u. a. Eichensplintkäfer zu gewährleisten. Gegebenenfalls kommt das Pflanzenschutzmittel Karate - Ceon - WG - Forst oder Fastac - Forst zum Einsatz. Alle glattrindigen Bäume sind mit Arbo – Flex – Stammfarbe gegen Austrocknung zu versehen. Die Baumscheibe ist mit Hackschnitzel abzudecken. Für die Sträucher ist eine Bewässerung von mindestens 10 x jährlich mit gestaffelt eingebrachter Einzelbewässerung 20 l / Strauch mit Gießrand über einen Zeitraum von 4 Jahren und Bodenaustausch in den Maßen 0,4 x 0,4 x 0,4 m pro Strauch mit Oberboden unter Beimischung von Humus Retra - Perl und Lehmbeimischung zu sichern. Die Pflanzung ist mit Hackschnitzel abzudecken. Die Pflanzung hat nach DIN 18916 und 18915 nur durch zertifizierte Fachfirmen zu erfolgen. Pflanzenausfall ist zu ersetzen.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden oder bebauten bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der natürliche Ausgleich nicht eintreten würde.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit regionstypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Auf den zu überbauenden Grundstücken ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:

- 25 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
- 1 Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12 cm)

aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

Bäume

- Roteiche - Stieleiche - Feldahorn -hochstämmige Obstbäume

Sträucher:

- Roter Hartriegel - Gingster - Hundsrose - Wilde rote Johannisbeere
- Kartoffelrose - Wildpflaume - Liguster - Schwarze Johannisbeere
- Brombeere

Auf Grund der anthropogenen Vorbelastung und der getroffenen Ersatzmaßnahmen führt die vorgesehene Bebauung zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Der naturräumliche Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

5. Umweltbeitrag

Die Stadt Ueckermünde plant für eine ca. 9.000 m² große, im Osten von Ueckermünde gelegene, von Wohnbebauung und Gartenanlagen umschlossene und mit Verkehrswegen erschlossene Ackerfläche die Erstellung einer Ergänzungssatzung derart, dass zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Ueckermünde Bauland erschlossen wird.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Feldstraße auf einer vollkommen ungegliederten Ackerfläche. Im Westen grenzt der Parkplatz eines Betriebsgeländes an. Nördlich befindet sich wiederum Acker. Von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes in Richtung Nordosten verläuft außerhalb des Plangebietes eine Siedlungshecke, welche den nördlich gelegenen Friedhof vom südlich angrenzenden Acker abschirmt. Diese wird vom Vorhaben in keiner Weise beeinträchtigt. Entlang der Feldstraße steht eine Baumreihe aus etwa 2-3 Jahre alten Bergahorn welche nach §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zu und verursacht keinen Abriss von Gebäuden oder die Fällung von Bäumen.

Das Plangebiet berührt keine Schutz- und Rastgebiete und beinhaltet außer der Baumreihe keine weiteren geschützten Elemente. Die Erhaltungsziele eines Natura - Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Im Geltungsbereich der Satzung stehen grundwasserbestimmte gestörte Sande an. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von >2 - 5 m.

Das Satzungsgebiet ist kein Verbreitungsgebiet für streng geschützte Pflanzenarten. Auch für streng geschützte Tierarten ist das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungslage und der intensiven Ackernutzung kein Lebensraum. Den Artengruppen Mollusken, Libellen, Fischen, Amphibien fehlt das aquatische Element. Dies trifft auch auf Biber und Fischotter zu. Als Jagdgebiet und Reproduktionsstätte für Zauneidechsen ist die Fläche ebenfalls nicht geeignet. Trotz des teilweise anstehenden sandigen Substrates und der Sonnenexposition ist das Gelände grundwasserbeeinflusst und damit nicht leicht erwärmbar. Die intensive Ackernutzung schließt ein Lebensraumpotenzial der Fläche für diese Art aus. Streng geschützten Käfer- und Falterarten fehlen Futter- und Wirtspflanzen bzw. Bäume mit Wohnhöhlen. Das Plangebiet bietet Vogelarten keinen Lebensraum. Die jungen Bäume sind als Bruthabitat noch ungeeignet. Für Fledermausarten sind keine geeigneten Quartiere vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Das Landschaftsbild wird durch die an die Umgebung angepasste Bebauung nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden Immissionen werden die gesetzlichen Grenzwerte nicht überschreiten.

Wegen Versiegelungen von Wirtschaftsweg unversiegelt wird die Boden- und Biotopfunktion beeinträchtigt. Zur Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

Bilanzierung

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes herangezogen.

Eine gesonderte Ermittlung des Eingriffes und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen ist nur bei betroffenen Funktions- und Wertelementen mit besonderer Bedeutung und sofern ein Ausgleich dieses Eingriffes aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist, notwendig.

Da das Vorhaben auf einer Fläche angesiedelt ist, welche relativ hohen Vorbelastungen unterliegt, wurden die vorgefundenen Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Landschaftsbild, und Fauna als Wert- und Funktionselemente mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Der Eingriff ist also multifunktional kompensierbar.

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen.

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Der Änderungsbereich ist 9.298 m² groß davon sind 238 m² Anpflanzgebot, 918 m² Verkehrsfläche und 8.142 m² Baufläche. Geht man entsprechend der Umgebungsbebauung von einer zukünftigen Versiegelung der Fläche von 30 % aus, so unterteilt sich die Baufläche in 2.443 m² versiegelte und 5.699 m² unversiegelte Flächen.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Wirkungen des Vorhabens sind bau-, anlage- und betriebsbedingt. Diese sind auf das Plangebiet beschränkt. Sämtliche Transport- und Lagerprozesse erfolgen vom vorhandenen Betriebsgelände aus. Die betriebsbedingten Wirkungen sind vorwiegend Lärm- und Geruchsimmissionen.

Es gilt nur die Eingriffsfläche auf welcher es zur Totalversiegelung kommt.

Die Wirkzone I und II, welche unter Umständen mittelbaren Einwirkungen durch Lärm u.s.w. unterworfen ist und die sonstige Wirkzone in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen insbesondere baubedingter Art gering und zeitlich begrenzt wirksam werden, werden aufgrund der Begrenzung der Bauaktivitäten auf vorbelastete Flächen und auf die Baufelder sowie der geringen betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens vernachlässigt.

Totalverlust	Versiegelungsfläche
Flächen mit Funktionsverlust	keine
Wirkbereiche I und II	Nahbereich des Vorhabens
sonstiger Wirkbereich	nicht vorhanden

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Das Plangebiet ist kein Lebensraum spezieller störungsempfindlicher Arten nach Anlage 13 der Hinweise zur Eingriffsregelung.

A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Eingriffsfläche liegt in einer Entfernung von 50 m zur nächsten Störquelle (Feldstraße), damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75 bzw. 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: Anlage 9

Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Es kommen die versiegelten Bauflächen auf Ackerflächen zum Ansatz. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor von 0,5 für geplante Vollversiegelungen addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 multipliziert.

Tabelle 2 – Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
ACL	versiegelten Bauflächen	2.443,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	2.748,38

B 1.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Es besteht keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Die unversiegelten Flächen werden zu Gärten entwickelt und werden mindestens den gleichen ökologischen Wert aufweisen wie die jetzige Ackerfläche.

B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über die Vorhabenfläche hinaus. Die Immissionen entsprechen den gesetzlich vorgeschriebenen Werten. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Für die nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen, wird kein Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis erhoben, da solche Arten im Änderungsbereich nicht vorkommen.

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt. Die faunistische Sonderfunktion „Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen“ wird mit keinem Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis berücksichtigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	2.748,38
B 1.2	
B 1.3	0
B 2	0
B 3.1	0
B 3.2	0
B 4.1	0
B 4.2	0
B 4.3	0
B 5	0

Gesamtfläche: 2.748,38

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang
Hecke	238,00	2	2,5	0,8	2	476,00
Pflanzfestsetzung für die unversiegelten Grundstücke: 2.443m ² /100m ² *50 m ²	1.221,50	2	2,5	0,8	2	2.443,00
						2.919,00

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 2.748,38

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 2.919,00

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von ca. 1 : 1 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

keine