



# **B-PLAN NR. 7 „SANDWEG“ DER STADT WOLDEGK**

**Stand 02 / 2009**



## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Veranlassung und Ziele**
  
- 2. Grundlagen**
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Planungsgrundlagen
  - 2.3 Verfahren
  
- 3. Bestandsangaben**
  - 3.1 Geltungsbereich
  - 3.2 Gebietscharakter
  - 3.3 Erschließung
  - 3.4 Begrünung/ Freiflächen
  
- 4. Planung**
  - 4.1 Übergreifende Planungen
  - 4.2 Nichtbeeinträchtigung von Schutzgütern  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)
  - 4.3 Nutzungskonzept
  - 4.4 Art der baulichen Nutzung
  - 4.5 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.6 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen /  
Stellung der baulichen Anlagen
  - 4.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 4.8 Verkehrserschließung
  - 4.9 Höhenlage
  - 4.10 Technische Erschließung
  - 4.11 Umweltschutz, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
  - 4.12 Begrünung, Ausgleich
  - 4.13 Örtliche Bauvorschriften
  - 4.14 Sonstiges / zusätzliche Hinweise

## 1. VERANLASSUNG UND ZIELE

Als Grundzentrum übernimmt die Stadt Woldegk Versorgungsfunktion für ca. 8.000 Einwohner. Ständige Nachfragen bezüglich attraktiver Wohnbaulandflächen haben die Stadtvertretung Woldegk bewogen, entsprechend dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich östlich des Sandweges die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Rückläufiger Bedarf an Kleingärten bietet hier die Chance für eine Wohnbaulandentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehender Einfamilienhausbebauung.

Unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsbedingungen kann der vorgeprägte Siedlungsbereich wirtschaftlich als Wohnbauland entwickelt und nachverdichtet werden.

Die Planung soll zur Rechtssicherheit bei der Beurteilung dringenden Baubedarfes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, weil auch sichergestellt ist, dass die überbaubaren Grundflächen zukünftig weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen werden.

## 2. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der ab 01.09.2006 rechtskräftigen Fassung
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. Fassung vom 08. Juni 2004 (GVBl. MV S. 205)
7. Das Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. von 2002
8. Das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. v. 22.10.2002 in der jetzt gültigen Fassung, zuletzt geändert 2006

### 2.2 Planungsgrundlagen:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Woldegk, Stand 06/2008
2. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvertretung
3. Vermessung des Vermessungsbüro A. Buse von 06/ 2008
4. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. Nov. 1992(GVOBl.M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2008 (GVOBl. M-V S. 296)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-

BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Sept. 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3180)

6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. Aug. 2002 (BGBl. I Nr. 59 S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
7. vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Denkmalobjekten
8. Baumschutzsatzung der Stadt Woldegk
9. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
10. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Sept. 1998
11. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern v. 03.05.2005

### 2.3 Verfahren

Auf Grund der geänderten Rechtsgrundlage mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 (Wirkung zum 1. Januar 2007) und mit der damit verbundenen Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte hat die Stadtvertretung Woldegk den Beschluss zur Aufstellung des B- Planes Nr. 7 „Sandweg“ gefasst. Das Verfahren soll gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Abs. 1 Nr. 1 zur Nachverdichtung der die Umgebung prägenden individuellen Wohnbebauung und nach Abs. 2 im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Um für die Entwurfsfassung mehr Planungssicherheit zu erreichen, wurden wichtige Träger öffentlicher Belange und die Raumordnungsbehörde frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Mit Schreiben vom 10.06.08 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte der Stadt Woldegk mitgeteilt, dass der B-Plan Nr. 7 „Sandweg“ den Zielen der Raumordnung entspricht.

## 3. BESTANDSANGABEN

### 3.1 Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich dahingehend geändert, dass nach Vorlage der Vermessung die Grenze auf die hintere Nutzungsgrenze der 1. Gartenparzellenreihe verschoben wurde, die über den Sandweg und die Straße Am Berge erschlossen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Sandweg“ der Stadt Woldegk umfasst 1,5 ha und

- grenzt
- im Norden an die Straße „Am Berge“
  - im Osten an die Kleingärten
  - im Süden an die FS 37/1 und 37/2
  - im Westen an den Sandweg.

### 3.2 Gebietscharakter

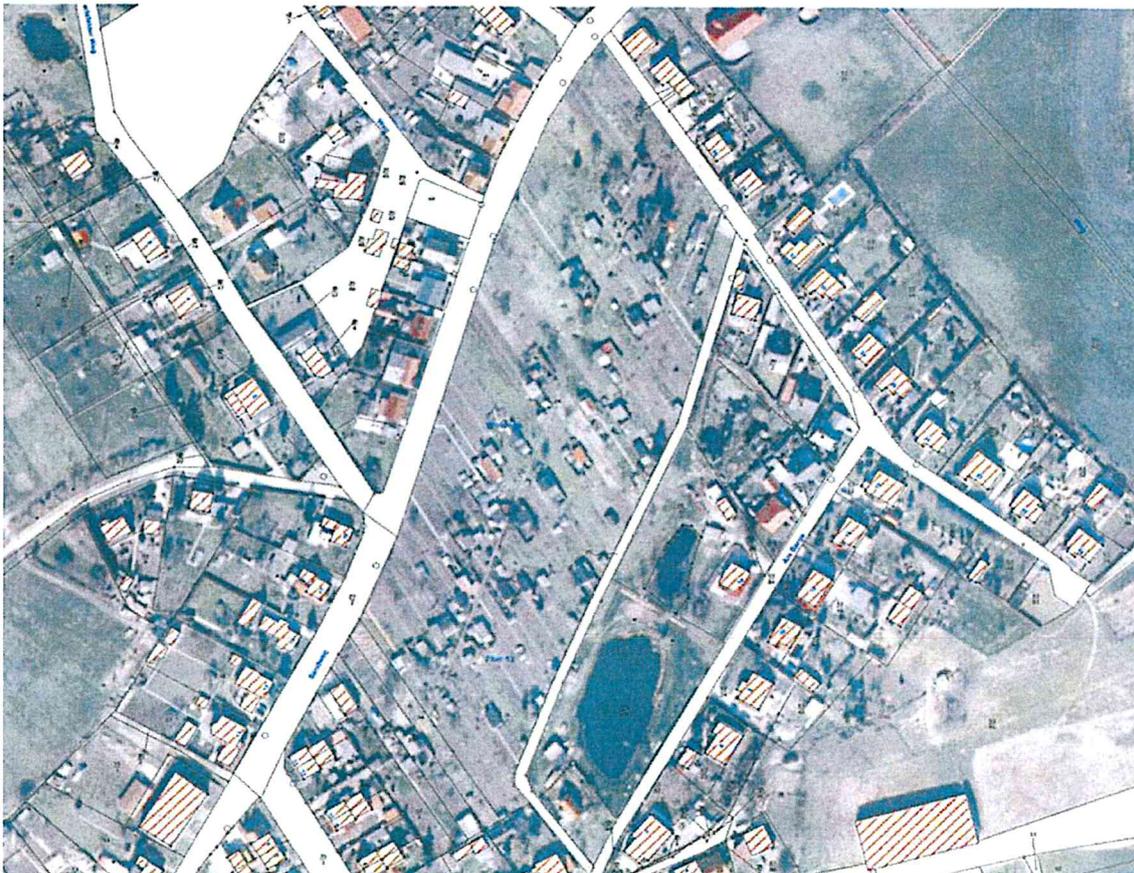
Die bauliche Entwicklung am Sandweg begann bereits vor dem II. Weltkrieg mit der Ansiedlung ländlicher Hofstellen.

Zur Zeit der Bodenreform um 1950 und auch in jüngster Vergangenheit wurden in diesem Gebiet vorhandene Baulücken zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern und nicht störenden Gewerbeeinrichtungen genutzt.

Der Gebietscharakter in dieser Stadtrandlage ist geprägt durch eine niedriggeschossige, offene überwiegende Einzelhausbebauung und bietet eine gute Wohnqualität für die Bewohner. Hier befindet sich auch ein Teil der Pachtgärten, die um 1980 auf Grund der starken Nachfrage von Bewohnern überwiegend aus dem Bereich der innerstädtischen Mehrfamilienhäuser zur Eigenversorgung auf städtischem Grund und Boden angelegt wurden.

Wie in anderen vergleichbaren Regionen ist der Bedarf an Kleingärten auch in Woldegk rückläufig, so dass in der Kleingartenanlage „Sonnenschein“ Nutzungsbrachen vorhanden sind. Über den Gartenverein werden die Interessen der Nutzer vertreten.

Die Kleingartenanlage mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha ist gegliedert in 55 Parzellen, die über die umgebenden öffentlichen Wege erschlossen werden und rückwärtig angrenzen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Planbereich keine Bau- und Bodendenkmale. Auch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.



### 3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Der „Sandweg“ ist in diesem Bereich als Kreisstraße Nr. 53 gewidmet, die die Nachbargemeinde Helpt mit der Stadt Woldegk verbindet.

Der Planbereich wird entsprechend der derzeitigen Nutzung mit Wasser und Elektroenergie über ein privates Leitungsnetz versorgt.

Im Bereich des Sandweges und der Straße Am Berge befinden sich öffentliche Leitungssysteme des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserentsorgung Strasburg, der E.ON / edis AG und der Deutschen Telekom.

Ein Niederspannungskabel der E.ON edis AG quert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von West nach Ost.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben, Klärgruben und Kleinkläranlagen. Öffentliche Schmutz- und Regenwasseranlagen sind derzeit nicht vorhanden.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken verbracht.

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Bereich des Sandweges über Hydranten.

### 3.4 Begrünung / Freiflächen

Die Flächen des Plangebietes werden als Gärten genutzt. Einzelne Gartenflächen liegen brach. Es hat sich bisher jedoch auf keiner Fläche ein natürlicher Bewuchs entwickelt. Der Großgrünbestand im Plangebiet beschränkt sich auf die Baumreihe entlang des Sandweges und Obstgehölze verschiedener Größe und Alters in den Gartenparzellen. Auf fast allen Parzellen sind überwiegend im hinteren Drittel kleine Garten- bzw. Gerätehäuser vorhanden, die massiv oder in Leichtbauweise errichtet wurden.

## 4. PLANUNG

### 4.1. Übergreifende Planungen

Die Stadt Woldegk befindet sich im Osten des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, an der Grenze zum Bundesland Brandenburg und wird vom Amt Woldegk verwaltet.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP)** i.d.F. vom 08.09.1998 erfolgt eine regionale Ausformung der Grundsätze und Ziele des „Ersten Landesraumordnungsprogramms für Mecklenburg–Vorpommern“.

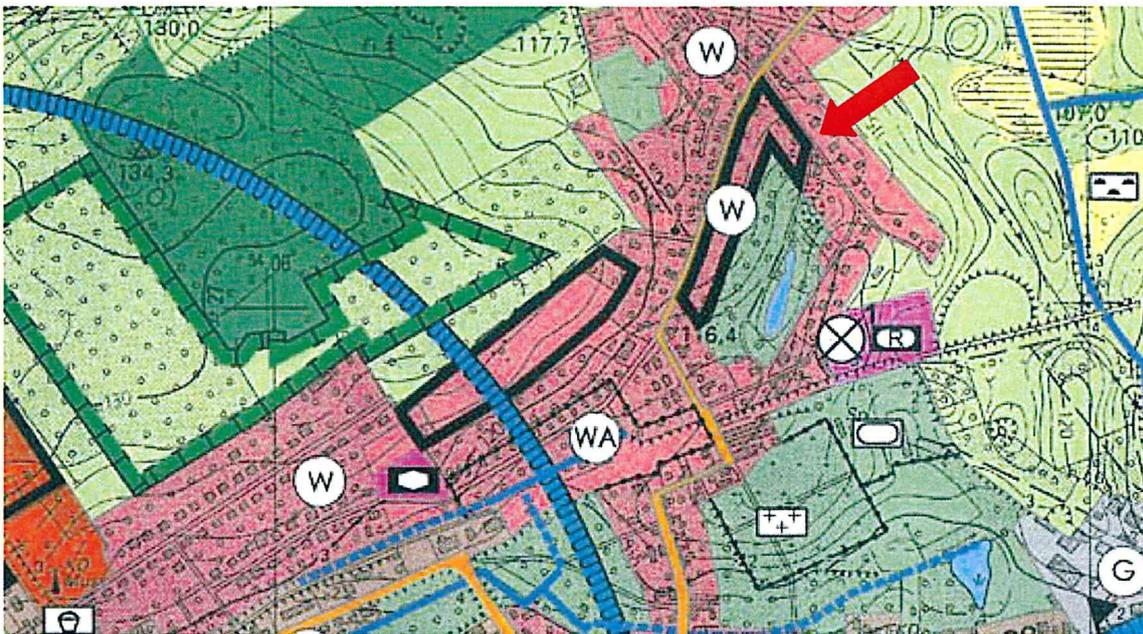
Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ übernimmt die Stadt Woldegk als Grundzentrum Versorgungs- und Betreuungsfunktion für den gesamten Amtsbereich.

Nach § 5 Landesplanungsgesetz sind bei Planungen und Maßnahmen im Planungsraum die im RROP formulierten überfachlichen und fachlichen Ziele von Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie den sonstigen Planungsträgern zu beachten.

Im RROP wurden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

- In den zentralen Orten wird eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben.  
Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.
- Natur und Landschaft sollen im besiedelten Raum in ihrer besonderen und regionaltypischen Vielfalt, Schönheit und Eigenart geschützt, gepflegt und entwickelt werden.

### Flächennutzungsplan



Auszug FNP der Stadt Woldegk von 02/2009

#### 4.2 Nichtbeeinträchtigung von Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)

Mit dem Umweltbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplan der Stadt Woldegk wurde nachgewiesen, dass das Planungsziel des B-Planes Nr.7 mit den Umwelt- und Naturschutzbelangen vereinbar ist und keine Umweltbelange nachhaltig betroffen sind.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Eingriffe sind im Planbereich ausgleichbar. Aus diesem Grunde soll hierfür eine Festsetzung getroffen werden.

### 4.3 Nutzungskonzept

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung im Süden, Westen und Norden soll der Wohncharakter entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Das Plangebiet mit ca. 15.370 m<sup>2</sup> wird vollständig als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 4.4 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dem beabsichtigten Nutzungskonzept entsprechend wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung hierzu getroffen:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss erfolgt, da der Standort in seiner Kleinteiligkeit kein ausreichendes Flächenangebot bietet, die städtebauliche Ordnung durch diese gewerblichen Nutzungen gestört werden würde und darüber hinaus andere Standorte im Stadtgebiet für derartige Nutzungen besser geeignet sind.

Damit sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

### 4.5 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan Nr. 7 „Sandweg“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte des Baugebietes prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Planungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wären rechnerisch von den 15.370 m<sup>2</sup> Baufläche 6.148 m<sup>2</sup> überbaubar. Zur Absicherung des Stellplatzbedarfes soll gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ zugelassen werden. Die Überschreitung ist im Einzelfall bei Nachweis eines erhöhten Stellplatzbedarfes durch Nutzungseinlagerung oder minimale

Flächenverfügbarkeit (Grundstücksgröße) möglich. Bei einer möglichen Überschreitung der GRZ wäre damit theoretisch insgesamt eine Versiegelung von 9.222 m<sup>2</sup> im Gebiet zu erwarten.

Auf die Festsetzung von Trauf- und / oder Firshöhen wurde verzichtet, da durch die Festsetzung von max. einem Vollgeschoss die Höhenentwicklung begrenzt ist.

Eine gewisse Freiheit in der Gestaltung ist durchaus gewünscht, um dem Bedürfnis nach individuellem Wohnen zu entsprechen.

#### **4.6 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen**

Die durch Baugrenzen bezeichnete Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Eine teppichartige Grundstücksüberbauung durch Nebenanlagen soll vermieden werden.

Zur Erhöhung der Flexibilität bei der Plandurchführung wird die mögliche straßenbegleitende Bebauung des Plangebietes mit einem zusammenhängenden Baufeld beschrieben, welches sich in 5 m Abstand zur Verkehrsfläche und 20 m in die Tiefe parallel zur Erschließungsstraße hin ausdehnt. Eine mögliche Parzellierung soll nicht rechtswirksam festgesetzt und soll auch nicht informell Gegenstand des B-Planes sein.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und der Prägung durch die umgebende Bebauung ist eine offene Bauweise zwingend vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch Einzel- als auch durch Doppelhausbebauung erzeugt werden, welche in dieser Stadtlage straßenbegleitend dominieren. Auf eine Festsetzung der Firstrichtung für Hauptgebäude wurde verzichtet, da dies eine hohe Flexibilität und Individualität bei der Grundstücksbebauung ermöglicht. Die städtebauliche Ordnung entspricht der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung.

#### **4.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da die vorhandenen Grundstücksverhältnisse dies zulassen, eine straßenbegleitende Bebauung entstehen soll und ein hoher Grünanteil in der Grundstückstiefe erhalten bleiben soll.

Bei der Ausweisung eines 20 m tiefen Baufeldes wird damit eine harmonische aber lockere Überbauung entlang der Erschließungsstraße gewährleistet. Eine Verbauung im rückwärtigen Bereich wird damit eingeschränkt und Ruhezeiten werden weniger belastet. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dennoch ebenerdige Stellplätze und die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen möglich.

#### **4.8 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen. Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landkreises Mecklenburg-Strelitz einzuholen.

Bei der Anlage von Zufahrten an die Kreisstraße ist die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast, hier des Landkreises Mecklenburg-Strelitz Fachdienst Hoch- und Tiefbau, erforderlich.

Die vorgesehenen Anbindungen an die Kreisstraße MST 53 haben höhengleich zu erfolgen. Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße gelangen kann.

Bei den Grundstückszufahrten im Bereich des Sandweges ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

#### **4.9 Höhenlage**

Das Gelände ist leicht bewegt und steigt vom Süden bis zur Mitte des Plangebietes leicht an. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 117 – 119 m über HN.

Um dennoch eine geländenahe Einordnung der Gebäude zu erreichen, soll die Höhenlage dahingehend einschränkt werden, dass die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von den Hauptgebäuden mit maximal 0,5 über dem mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnitt festgesetzt wird.

#### **4.10 Technische Erschließung**

##### Regenwasser

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann. Daher wird durch die Gemeinde nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers genehmigungsfrei erfolgen kann.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde. 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.

Sollten beim Betrieb von Wärmepumpen, Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist jeweils ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine

genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist darüber gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

#### Schmutzwasser / Trinkwasser

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entspr. Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserfassung Woldegk. Die vorhandene Trinkwasserleitung (GG80) ist ausreichend, um weitere Grundstücke anzuschließen, so dass bis zur Erneuerung eine Sicherung der Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann. Im langfristigen Investitionsplan des Zweckverbandes Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg ist eine zentrale Erschließung dieses Stadtgebietes für 2011-2012 vorgesehen. In diesem Rahmen sollen für die Medien Trink-, Schmutz- und Regenwasser neue Leitungssysteme verlegt werden. Die Bebauung würde in diesem Zusammenhang mit berücksichtigt werden. Bis zur zentralen Erschließung sind abflusslose Sammelgruben zu errichten. Der Zweckverband hat keinen Einwand, solange keine Versorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird.

#### Löschwasser

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gemäß § 5 LBauO M-V abzusichern.

Die Löschwasserbereitstellung wird durch Hydranten gesichert.

#### Straßenbeleuchtung

Eine DIN- gerechte Straßen- und Wegebeleuchtung erfolgt vonseiten der angrenzenden öffentlichen Straßen.

#### Telekommunikation

Der Telefonanschluss erfolgt durch Hausanschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind bei Bauarbeiten zu beachten. In dem öffentlichen Bauraum sind neue Telekommunikationslinien zu verlegen.

#### Elektroversorgung / Gasversorgung

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen befinden sich Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Gasversorgungsanlagen der E.ON / edis AG. Der Anlagenbestand ist bei den vorhabenkonkreten Planungen zu berücksichtigen. 14 Tage vor Baubeginn sind Abstimmungen zwischen Bauherrn und Versorger erforderlich.

Auf Antrag werden im Bereich des querenden NS- Kabels durch den Eigentümer der Versorgungsanlage notwendige Umverlegungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON / edis AG sind beachten.

#### Heizung

Die Brennstoffart zur Erzeugung von Heizwärme wird im B-Plan nicht festgesetzt. Es bleibt dem jeweiligen Bauherren überlassen, die Wärmeversorgung zu regeln. Alternative Energiequellen, wie Sonnenenergie oder Erdwärme sind nicht auszuschließen.

#### **4.11 Umweltschutz, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet betragen

tags	55 dB	und
nachts	45 dB.	

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter, welcher überwiegend durch eine Mischung von Wohnen und Dienstleistungen geprägt ist, werden keine unzulässigen Immissionen erwartet.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind außerdem bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

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. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei der Nutzung der Anlage.

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 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2617), in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis- Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.07.2002 (BGBl. I S. 2833), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Abfall- und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Sollten im Falle von Baumaßnahmen gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können. Sollten sich Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburg- Strelitz abzustimmen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung der bei dem Bauvorhaben anfallenden Abfälle hat entsprechend der Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Mecklenburg-Strelitz vom 08.11.2000 (AbfS) sind Abfälle zur Beseitigung dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger zu überlassen und der Ostmecklenburgisch-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH zur Beseitigung anzudienen. Dies gilt nicht für Abfälle zur Beseitigung, die von der Abfallentsorgung ausgeschlossen wurden.

Die Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt nach Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz über die vorhandenen Entsorgungssysteme.

#### **4.12. Begrünung, Ausgleich**

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches als Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies bedeutet u.a., dass keine Umweltprüfung erforderlich wird und dass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B- Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig gelten.

Dennoch ist im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung, in diesem bisherigen Grünraum den Ausgleich für zusätzliche Versiegelung auf den vorhandenen

Grundstücken zu erbringen. Aus diesem Grunde soll hierfür eine Festsetzung getroffen werden:

Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 2 Stück einheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstgehölzen (Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm mit einer offenen Baumscheibe von 25 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Alternativ kann 1 Baum und 30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 Stück pro m<sup>2</sup>, 2 x verpflanzt ohne Ballen) gepflanzt werden.

Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

Bäume:	Sträucher:
Vogelbeere, Feldahorn / Bergahorn, Gem. Roskastanie, Linde, Birke, Walnuss	Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Purpurweide, Pfaffenhütchen, Johannisbeere, Schlehe, Hundsrose, einf. Schneeball

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

Baumfällungen sind nur auf der Grundlage der Gehölzschutzverordnung der Stadt Woldegk zulässig und entsprechend zu beantragen.

#### 4.13 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat beschlossen, für das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Sandweg“ örtliche Bauvorschriften nach der zur Zeit geltenden Landesbauordnung zu erlassen.

Diese Festsetzungen betreffen vor allem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, um die Erhaltung und Gestaltung des hier vorhandenen Ortsbildes zu sichern. Das betrifft insbesondere die Festsetzungen der Dachneigung von Hauptgebäuden zwischen 22° bis 48° und die ausschließliche Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern, die dem Bestand entsprechen. Dadurch können untypische Flachdachhäuser ausgeschlossen werden.

Gemäß Landesbauordnung obliegt es den Gemeinden, den Stellplatznachweis durch Satzung festzulegen. In diesem Fall wird als Bauvorschrift erlassen, dass je Wohnung oder Nutzungseinlagerung mindestens 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage nachzuweisen sind. Damit wird sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht durch wildes oder ungenehmigtes Parken belastet wird.

#### 4.14 Sonstige Hinweise

##### Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

##### Deutsche Telekom AG:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-com angezeigt werden.

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 Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

##### Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz:

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.