

Windmühlenstadt Woldegk

Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“

Begründung

Anlage1

Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Mai 2022, Verfahrensablauf ergänzt 04/2023

Auftraggeber:

Stadt Woldegk
Der Bürgermeister
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadräumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	11
6.2	Flächen für Sportanlagen	12
6.3	Verkehrsflächen	12
6.4	Grünflächen	12
6.5	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	13
6.5.2	CEF-Maßnahmen	13
6.6	Immissionsschutz	14
6.7	Hinweise	14
6.7.1	Bodendenkmale	14
6.7.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	14
6.7.3	Arbeitsschutz und technische Sicherheit	15
6.7.4	Untere Wasserbehörde	15
6.7.5	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde	16
6.7.6	Untere Verkehrsbehörde	16
6.7.7	E.DIS Netz GmbH	17
6.7.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	17

7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
7.2	Verkehr	17
7.3	Ver- und Entsorgung	17
7.4	Natur und Umwelt	18
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	18
7.6	Kosten und Finanzierung	18
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	18

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,79 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 79, 80 (teilweise), 97/4, 99 (teilweise), 100, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 und 112/2 der Flur 14 Gemarkung Woldegk. Im Süden tangieren die Prenzlauer Chaussee (Bundesstraße B104) und im Westen die Jägerstraße (Kreisstraße MSE103) den Plangeltungsbereich. Im Norden und Osten begrenzen Bauflächen den Plangeltungsbereich bzw. Gärten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohngrundstücke, Jägerstraße 2 und Prenzlauer Chaussee 1 und 3 sowie Gärten und einen Weg (Flurstücke 50, 51, 56, 57/2, 58, 62, 63, 74, 75, 78, 80, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 95, 96, 97/2 und 175),
- im Osten: durch ein Wohngrundstück Prenzlauer Chaussee 5 und einen Weg (Flurstücke 99 und 101/1),
- im Süden: durch die Prenzlauer Chaussee (Flurstück 102) und

im Westen: durch die Jägerstraße (Flurstück 12/).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Baracke am Fußballplatz Prenzlauer Chaussee/Jägerstraße wurde 1950 errichtet, die sanitären Anlagen sind veraltet. Das Gebäude entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen für den Vereins-Fußball.

Die Kegelbahn am Karl-Liebknecht-Platz ist ca. 1976 erbaut worden und verfügt über 2 Bahnen. Auch dieses Gebäude ist verschlissen und für den Kegelsport nicht turniergerecht.

Die Stadt Woldegk beabsichtigt ein Sportzentrum am Fußballplatz zu errichten. Angestrebt wird die Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem Standort der alten Spotplatzbaracke. Auf ca. 1.000 m² soll eine Kegelbahn mit 4 Bahnen und ein Vereinsgebäude für die Fußballer entstehen. Wichtig ist auch die schlechte Parkplatzsituation zu verbessern.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung der Funktionen schaffen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,8 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 1.000 m² + 587 m² × 0,7 = 1.411 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiete (DE 2547-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft Hinrichshagen-Wrechen; Arten: Bauchige Windelschnecke, Eremit, Europäische Sumpfschildkröte, Fischotter, Große Moosjungfer, Großer Mausohr, Kammmolch, Mopsfledermaus, Rotbauchunke und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort ca. 3.200 m entfernt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet (DE 2547-471 Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands) ist mindestens 2.270 m vom Standort entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2021 im Woldegker Landbote Nr. 02/21 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.01.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Landesplanerischen Stellungnahmen vom 04.02.2021 und 08.11.2021 mitgeteilt.

Information über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich durch Auslegung des Plankonzeptes des Bebauungsplanes vom 01.03.2021 bis zum 12.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Auslegung wurde am 26.02.2021 im Woldegker Landbote Nr. 02/21 bekannt gemacht.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 12.10.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.10.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 17.03.2022 gingen 19 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Im Artenschutzfachbeitrag wurde eine CEF-Maßnahme zu Fledermäusen ergänzt. Diese Maßnahme wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Trinkwasserversorgungsleitung des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Stralsburg tangiert im Nordwesten die Flächen für Sport- und Spielanlagen. Dementsprechend wurde die Baugrenze geringfügig verkleinert.

Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.03.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung Stand 03/2022 aufgefordert. Bis zum 29.04.2022 gingen die beiden Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 28.06.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Betrittsbeschluss

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 22.11.2022 mit einer Maßgabe erteilt. Die Stadtvertretung ist mit Beschluss vom 31.01.2023 der Genehmigung beigetreten und hat die erneute Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2023 bis zum 31.03.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2023 im „Woldegker Landbote“ Nr. 02/23 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Webseite des Amtes Woldegk eingestellt. Bis zum 31.03.2023 gingen keine Stellungnahmen beim Amt Woldegk ein.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ befindet sich östlich des Altstadtkernes nördlich der Bundesstraße B104 (Prenzlauer Chaussee) und östlich der Kreisstraße MSE103 (Jägerstraße) von Woldegk.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist mit der Baracke am Sportplatz und zwei ehemaligen Scheunen, die heute gewerblich genutzt werden, bebaut. Die Baracke soll abgebrochen werden. Es gibt ein Kunstrasenspielfeld, welches vom Fußballverein genutzt wird. Die Flächen hinter den Scheunen liegen brach.

Der Geltungsbereich ist im Osten, Süden und Westen von Bebauung (Gewerbe und Wohnen) umgeben. Nördlich des Plangebietes liegt eine Kleingartenanlage.

3.3 Erschließung

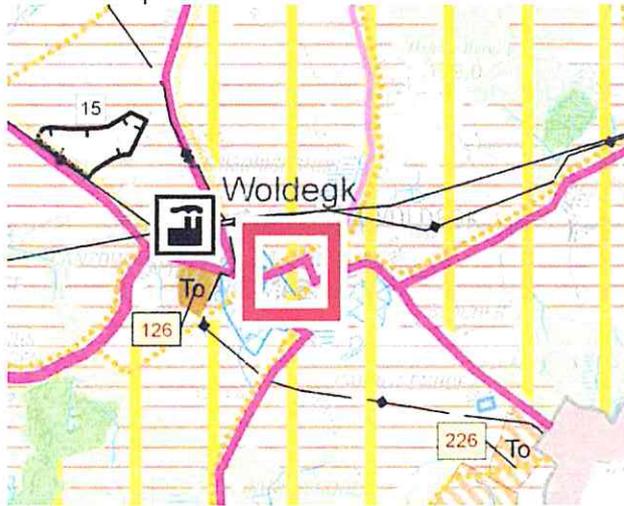
Der Geltungsbereich wird durch die Bundesstraße B104 (Prenzlauer Chaussee) und die Kreisstraße MSE103 (Jägerstraße) erschlossen. Die Bundesstraße verursacht Emissionen. Ergänzt wird die Erschließung durch Wege am Ost und Nordrand und einen Fußweg von der Bundesstraße zum Friedhof.

In der Prenzlauer Chaussee und der Jägerstraße sind Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Innerhalb des Plangeltungsbereichs verläuft im Norden eine Trinkwasserversorgungsleitung und im Osten eine Druckrohrleitung Schmutzwasser.

In der Prenzlauer Chaussee sind Gasleitungen, Mittel- und Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH vorhanden; in der Jägerstraße sind Gasleitungen und Niederspannungsstromkabel vorhanden. Im Plangeltungsbereich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gibt es im Osten Gasleitung und Niederspannungsstromkabel und von Nordwest nach Südost ein Mittelspannungsstromkabel.

Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege gibt es in einigem Abstand zur Stadt selbst. Die Stadt liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Westen der Stadt liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.2 (1) „Zentrale Orte sollen überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der

- wirtschaftlichen Entwicklung,
 - Versorgung,
 - Siedlungsentwicklung,
 - kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur,
 - Verwaltungsinfrastruktur
- vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 04.02.2021 wird festgestellt, „dass die Planungsabsichten innerhalb der bebauten Ortslage Woldegks einer Nachverdichtung sowie Erneuerung eines erschlossenen Standorts dienen. Mithin ist die Planung darauf ausgerichtet die Sportinfrastruktur des Grundzentrums zu sichern und zeitgemäß auszubauen. Somit werden die raumordnerischen Erfordernisse aus den o.g. Programmsätzen ... hinreichend berücksichtigt. ...

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Die landesplanerische Stellungnahme vom 08.11.2021 bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist der Umbau des Sportzentrums einschließlich der Schaffung von Parkmöglichkeiten.

Es ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um die Sportinfrastruktur des Grundzentrums Woldegk sichern zu können.

Die Stadt Woldegk wird das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans einleiten.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also vom Grundsatz her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,7 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für den kleinen Gewerbegebietsteil wird abweichende Bauweise wie im Bestand vorhanden festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der halboffenen Bauweise (hier wird an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut und zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze Abstand gehalten).

Der Typik der Gründerzeit entsprechend sind die Gebäude auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, weshalb hier eine Baulinie festgesetzt wurde.

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen setzt die Baugrenze einen Rahmen für die Stellung des Gebäudes. Die Trinkwasserleitung liegt außerhalb der Baugrenze.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Abrisse oder Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden und vor Fällung der Robinien sind diese vorher auf Vorkommen von gebäude- und nischenbewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

6.5.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkästen Kleiber ø 32 mm-45 mm
 - 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.
- CEF 3 Durch 4 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren. Die Umsetzung

der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.6 Immissionsschutz

Die Prenzlauer Chaussee ist die Bundesstraße B104. Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 1719, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Bundesstraße B104, 2.506 Kfz-Verkehr /Tag und 295 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der Baulinie zur Mitte des nächstgelegenen Fahrtstreifens beträgt 12 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts, was die zulässigen Werte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1: im Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts jeweils um 2 dB überschreitet, aber die Werte von Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) unterschreitet. Um Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung im Osten auszuschließen, wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 18.11.2021 hin:

„Bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht mögliche oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

6.7.3 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 28.10.2021 hin:

- *„Mit der Begründung, dass zukünftig mind. eine Arbeitsstätte (Kegelbahn) an dem besagten Standort entstehen soll, bitte ich folgendes zu beachten: Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg, Neustrelitzer Straße 120, 17033 Neubrandenburg, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitsschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 – „Bauarbeiten“ – zu berücksichtigen.*
- *Bei Abbruch-, Sanierungs- oder Instandsetzungsarbeiten von Asbest und asbesthaltigen Materialien ist die Technische Regel für Gefahrstoffe (TRGS) 519 zu berücksichtigen.“*

6.7.4 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.01.2022 hin:

„Nördlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer zweiter Ordnung, Rohrleitung Z05/30. ... Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, vierrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert wird, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. ...

Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen.“

6.7.5 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.01.2022 hin, dass das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten sind.

„Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallende Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) ...

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzung und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingearbeitet werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung und Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.“

6.7.6 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.01.2022 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen.“

6.7.7 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 02.11.2021 auf Gasleitungen, Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel hin.

„Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.“

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist gegebenenfalls eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bau- raum gemäß Din 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.“

6.7.8 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.11.2021 auf Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsfläche hin.

„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom aG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, RS. PTI23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.“

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikations- linien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jeder- zeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Gewerbenutzungen bleiben bestehen. Auch die Sportanlage kann weiterhin genutzt wer- den. Das Vereinsgebäude wird erneuert und nimmt zusätzlich die Kegelbahn mit auf.

7.2 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Neu hinzu kommt die Parkfläche im Os- ten des Plangeltungsbereichs.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Vereinsgebäude ist an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Ver- eins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Erschließung ist vorhanden.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Baum- und Strauchhecke bleibt erhalten. Teilweise bleiben geschützte Bäume erhalten. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

Mittels dezentraler Versickerung des Regenwassers wird das Verschlechterungsverbot nicht berührt und dem Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie entsprochen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan 16 „Sportzentrum Woldegk“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden durch die Stadt Woldegk getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamtflä- che
Eingeschränktes Gewerbegebiet	587 m ²	3,3 %
Flächen für Sport- und Spielanlagen	11.158 m ²	62,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.759 m ²	32,1 %
Grünflächen	411 m ²	2,3 %
Gesamt	17.915 m²	100 %

Woldegk, 27.04.2023

Der Bürgermeister

