

# **Windmühlenstadt Woldegk**

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“**

### **Begründung**

Anlage 1	Artenschutzfachbeitrag
----------	------------------------

**Stand:**

April 2020 (geändert Oktober 2020)

**Auftraggeber:**

Windmühlenstadt 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 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGE .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES .....	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	6
2.3	PLANVERFAHREN .....	6
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>8</b>
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	8
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG .....	8
3.3	ERSCHLIEßUNG .....	9
3.4	NATUR UND UMWELT .....	10
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	10
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	<b>10</b>
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	10
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	10
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
4.4	LANDSCHAFTSPLAN .....	12
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>12</b>
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	12
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	13
<b>6.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>13</b>
6.1.	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
6.2	VERKEHR .....	14
6.3	VERSORGUNGSFLÄCHEN .....	14
6.4	VERSORGUNGSLEITUNGEN .....	14
6.5	GRÜNFLÄCHEN .....	14
6.6	MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFSFOLGEN .....	15
6.6.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
6.6.2	Kompensationsmaßnahmen .....	15
6.7	GESTALTUNGSREGELUNGEN .....	17

<b>6.8</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>6.9</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>18</b>
<b>6.10</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>19</b>
6.10.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	19
6.10.2	Neue Trinkwasserschutzzonen.....	19
6.10.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt .....	19
6.10.4	Untere Wasserbehörde.....	19
6.10.5	Untere Bodenschutzbehörde .....	21
6.10.6	Brandschutz .....	21
6.10.7	Untere Straßenverkehrsbehörde .....	22
6.10.8	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	22
6.10.9	E.DIS Netz GmbH .....	22
6.10.10	Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.....	23
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>23</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN .....	23
7.2	VERKEHR.....	23
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	23
7.4	NATUR UND UMWELT .....	24
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	24
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	25
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>25</b>

Anlage 1 Bestandsplan Biotoptypen

Anlage 2 Konfliktplan Biotoptypen

## 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 durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- 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 1,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 73/7 (teilweise), 77/1 (teilweise), 83 (teilweise), 84/11, 90/72 (teilweise) und 91/136 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Woldegk. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Woldegk. Es wird im Südwesten von der Fritz-Reuter-Straße begrenzt. Im Osten durchquert die Bergstraße, ebenfalls eine Gemeindestraße, den Planbereich. Im Norden und Osten grenzt der Planbereich an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstücke 73/7 und 90/72),
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen und die Bergstraße (Flurstücke 73/7, 83 und 84/9),
- im Süden: durch Wohngrundstücke (Waldstraße 22, 24, 26 und 28 und Fitz-Reuter-Straße 30, 32, 34, 36, 38 und 40) und dem Verbindungsweg zwischen Fritz-Reuter-Straße und Waldstraße (Flurstücke 1, 2, 3, 4, 77/1, 91/136, 90/36, 90/37, 90/41, 90/42, und 90/44) und
- im Westen: durch Wohngrundstücke (Fritz-Reuter-Straße 25 und 40) und die Fritz-Reuter-Straße (Flurstücke 90/41, 90/45, 90/69, 90/72, 91/82 und 91/88).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Woldegk beabsichtigt eine Fläche am Siedlungsrand als Wohngebiet zu überplanen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung attraktiver Wohngrundstücke geschaffen werden. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen ist derzeit hoch.

Die Stadt Woldegk beschäftigt sich seit Jahren mit der Wohnungsbaustrategie, sowohl im Rahmen der Flächennutzungsplanung als auch beim Integrierten Stadtentwicklungskonzept, wobei das ISEK auf den gesamten Amtsbereich ausgedehnt wurde. Auf der Grundlage des Monitorings und der Fortschreibung der Prognosen des Wohnungsbedarfs, des Leerstandes und der Einwohnerentwicklung wurde die Wohnungsbaustrategie der Stadt Woldegk erarbeitet und am 30.01.2018 von der Stadtvertretung beschlossen. „Der Schwerpunkt der Wohnungsbaustrategie richtet sich auf die Kernstadt Woldegk und beinhaltet v. a. Maßnahmen in der Innenstadt.“ Hier wurden u. a. Abriss-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Neubau von Mehrfamilienhäusern geplant. Für den erforderlichen Neubau von Einfamilienhäusern bietet die Innenstadt kein Potenzial. Dafür wurden in der Strategie zur Wohnungsentwicklung die Eigenheimstandorte Fritz-Reuter-Straße mit 9 Baugrundstücken und der Bebauungsplan „Sandweg“ mit 11 Baugrundstücken vorgesehen. Die Baugrundstücke im Sandweg sind vollständig verkauft und bis auf ein Eigenheim auch bebaut. Somit ist die Entwicklung der Standortes Fritz-Reuter-Straße am Siedlungsrand erforderlich. Die Sicherung des erforderlichen Wohnbaulandes ist ein dringender städtebaulicher Grund. Die städtebauliche Ordnung wird nicht gefährdet, durch die Lage am Siedlungsrand und die angrenzende Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan Woldegk, der nicht genehmigt wurde, sah an dem Standort ebenfalls eine Wohnbaulandentwicklung vor.

## 2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Fritz-Reuter-Straße und die Bergstraße erschlossen. Gärten und landwirtschaftliche Flächen sollen für Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,9 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $(12.256 \text{ m}^2 \times 0,3) + (797 \text{ m}^2 \times 0,4) = 3.996 \text{ m}^2$  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.

Im reinen Wohngebiet wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete (DE 2547-374 Wald- und Kleingewässerlandschaft Helfer Berge; Arten: Rotbauchunke und Kammmolch) ist vom Standort ca. 2.800 m entfernt. Das Plangebiet beinhaltet keine Lebensräume für die geschützten Arten des FFH-Gebietes. Das nächstgelegene SPA-Gebiet (DE 2547-471 Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands) ist mindestens 2.600 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“*

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, um zu prüfen ob das Vorhaben auch auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirkt, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ gefasst.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.10.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 20.11.2017 und 17.01.2019 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Information der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 18.10.2017 bis 09.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung des Plankonzeptes informieren.

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.02.2019 bis einschließlich 06.03.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landboten Nr. 01/19 am 25. Januar 2019 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes eingestellt. Bis zum 06.03.2019 gingen 2 Stellungnahmen mit Hinweisen im Amt Woldegk ein.

### **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 03.01.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.01.2019 von der Planung unterrichtet. Bis zum 27.03.2019 gingen 21 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden gingen keine Bedenken oder Hinweise ein.

### **Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf im Bereich der Obstwiese sowie im Zusammenhang mit dem Artenschutzfachbeitrag geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11/2019 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk am 28.01.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

**Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Stand 11/2019 wurde in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 14.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landboten Nr. 02/2020 vom 28.02.2020 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Woldegk eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 15.04.2020 gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

**Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.02.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 09.04.2020 äußerten sich 4 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Im Artenschutzfachbeitrag wurde eine Vermeidungsmaßnahme zu Fledermäusen ergänzt.

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 28.05.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**Genehmigung mit Maßgabe und Auflagen, Beitrittsbeschluss**

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom 15.09.2020 mit Maßgabe und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgabe und Auflagen wurden die Satzung und die Begründung geändert. Die Stadtvertretung trat der Maßgabe am 08.12.2020 bei. Die höhere Verwaltungsbehörde hat durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgabe und Auflagen bestätigt.

### **3. Ausgangssituation**

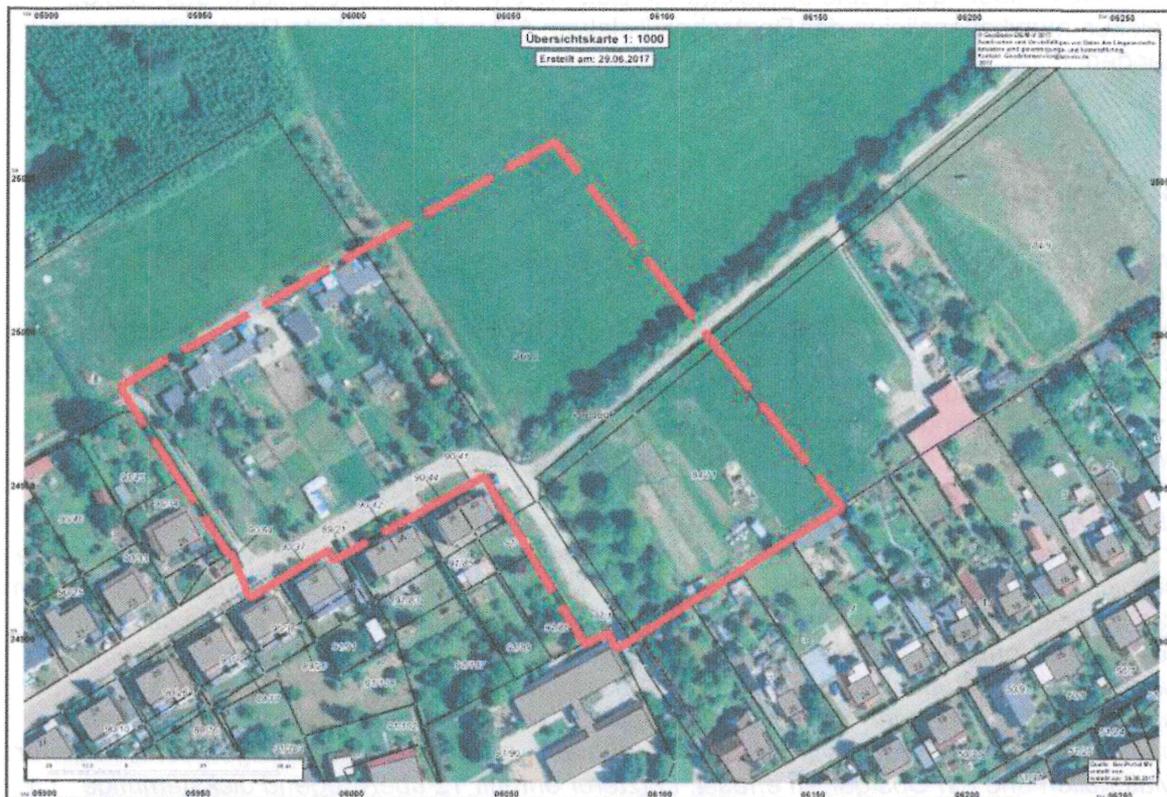
#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ befindet sich nördlich des Altstadtkernes von Woldegk und der Bundesstraße B104.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Im Westen des Planbereiches befinden sich Gärten, die nicht mehr genutzt werden. Hier ist auch Bebauung vorhanden. Der Nordosten ist Teil der ehemaligen Obstplantage, der heute als ruderale Staudenflur einzustufen ist. Im Südosten befindet sich eine Streuobstwiese und Intensivgrünland sowie ein Lagerplatz.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 29.06.2017

Angrenzend an den Planbereich gibt es Wohnnutzung im Westen und Süden (Fritz-Reuter-Straße 25, 30, 32, 34, 36, 38 und 40 und Waldstraße 22, 24, 26 und 28) sowie die evangelische Kindertagesstätte „Sankt Martin“ (Waldstraße 49).

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Gemeindestraßen Fritz-Reuter-Straße und Bergstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Ergänzt wird das System durch den Verbindungsweg zur Waldstraße.

In der Fritz-Reuter-Straße liegen Trinkwasserleitung sowie Schmutz- und Regenwasserleitung. Vor dem Wohnhaus Fritz-Reuter-Straße 40 befindet sich der Feuerlöschhydrant.

*„Für die Bereitstellung des Feuerlöschwassers im Stadtgebiet Woldegk ist der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg verantwortlich.“*

*Im Bereich des o. a. Bauvorhabens befinden sich im Kreuzungsbereich Fritz-Reuter-Straße und Waldstraße Feuerlöschhydranten DN 0j80 Nr. 01557 und 01607. Die Hydranten werden über Trinkwasserversorgungsleitungen PE-HD 125v11,4 versorgt, die im Brandfall gleichzeitig genutzt werden können.*

*Über das Trinkwasserversorgungssystem können derzeit an den vorgenannten Hydranten jeweils eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.“<sup>1</sup>*

Die E.DIS AG hat in der Fritz-Reuter-Straße Stromkabel (Schaltschrank) und Gasleitung, die das Gebiet versorgen. In der Bergstraße liegt ein Mittelspannungskabel, das dann in Richtung Norden über das Dauergrünland verläuft. Nördlich der Hecke liegt eine Gashochdruck-

<sup>1</sup> E-Mail der Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg vom 29.09.2020

leitung, die dann ebenfalls in Richtung Norden über das Dauergrünland verläuft. Von Nordwest nach Südost quert eine stillgelegte Gasleitung und ein Fernmeldekabel das Gebiet. Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG sind in der Fritz-Reuter-Straße vorhanden.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts und keine geschützten Bäume.

Am Nordrand der Bergstraße besteht eine Strauchhecke aus heimischen Gehölzen, die nach § 20 NatSchAG M-V ein geschütztes Biotop ist.

Der natürliche Baugrund besteht aus sickerwasserbestimmten Lehmen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt größtenteils in der Trinkwasserschutzzone III und ist nicht überflutungsgefährdet.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

*„Das Plangebiet umfasst im Nordwesten eine aufgelassene Kleingartenanlage die eine Vielzahl von relativ dünnstämmigen Obstgehölzen, vorwiegend Apfelbäume, vereinzelte jüngere strauchartige heimische Gehölze, Ziergehölze wie Säulenwacholder, gemauerte Kleinbauten wie Lauben, Ställe, Schuppen und ruderale Staudenflur beinhaltet. Der Norden des Plangebietes wird von einer Grünfläche, auf der vorwiegend Landreitgras wächst und von einer überschirmten Strauchhecke mit Schutzstatus dominiert, die vor Allem folgende Arten enthält: Apfel, Ahorn, Hasel, Birne, Weide, Pappel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Alpenjohannisbeere, Liguster. Im Süden wurden Intensivgrünland, geordnete Ablagerungen verschiedener Materialien und ein Obstgarten erfasst. Letzterer enthält 12 überwiegend dickstämmige Obstbäume. Die meisten sind Apfelbäume, von denen 5 Höhlen aufweisen.“<sup>2</sup>*

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 73/7, 77/1, 83, 84/11, 90/72 und 91/136 liegen im Eigentum der Stadt Woldegk.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Woldegk. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet gehört bisher zum Außenbereich. Eine Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

---

<sup>2</sup> Kunhart Freiraumplanung: Artenschutzfachbeitrag

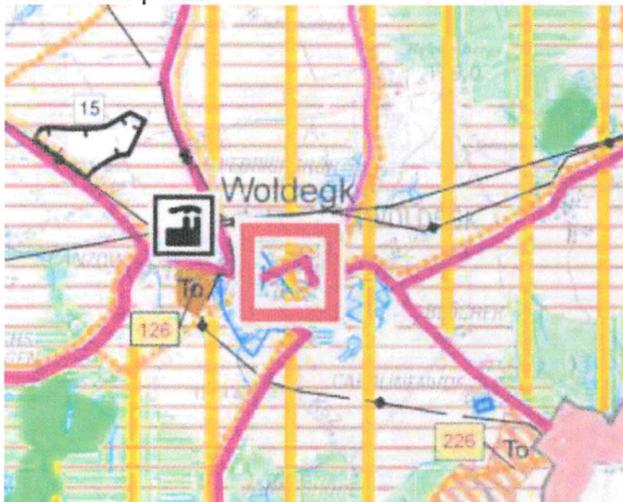
#### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 liegt die Stadt Woldegk in einem ländlichen Gestaltungsraum, hat also keine zentralörtliche Funktion. (Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesraumentwicklungsprogramm nur Ober- und Mittelzentren festgelegt werden.) Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und ist an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Im Westen der Stadt liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege gibt es in einem Abstand zur Stadt selbst.

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Stadt Woldegk als Grundzentrum sowie als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege gibt es in einem Abstand zur Stadt selbst. Die Stadt liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Im Westen der Stadt liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4) RREP MS: „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“ und 4.1(6) RREP MS: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

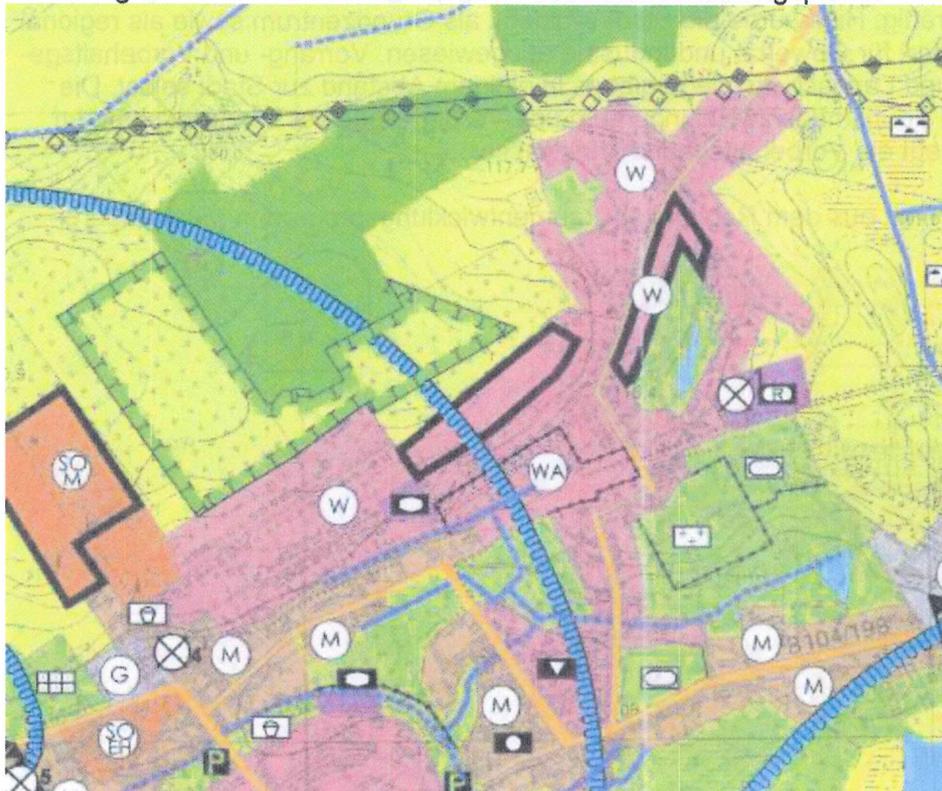
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.11.2017 führt die raumordnerische Bewertung des Vorhabens zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Woldegk. Im Bereich der Fritz-Reuter-Straße sollen Wohnbauflächen (bisherige Nutzung: Gartenland und landwirtschaftliche Flächen) zur Verdichtung und Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung geschaffen werden, um die stetige Nachfrage zu bedienen. Das Vorhabengebiet befindet sich in unmittelbarer Anbindung zur bebauten Ortslage des Grundzentrums und ist voll erschlossen. Die Stadt und das Amt Woldegk verfolgen ein nachhaltiges Planungskonzept hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung im Amtsbereich. Hierzu fanden in der Vergangenheit unter Teilnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zwei Veranstaltungen mit Trägern öffentlicher Belange sowie Planern und Investoren statt. Die nun angezeigte Planung im Bereich der Fritz-Reuter-Straße ist u. a. im Ergebnis als realisierbares Wohnflächenpotential herausgearbeitet worden. Es wird festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung aus den o. g. Programmsätzen entspricht.“

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan.  
Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 02/2009) sind im Planbereich größtenteils Wohnbauflächen dargestellt und in dem Bereich nördlich der Bergstraße Flächen für die Landwirtschaft. Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



### 4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen Landschaftsplan.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen insbesondere für den Eigenheimbau. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ wird das Wohnbau-gebiet Fritz-Reuter-Straße ergänzt. Die Stadt Woldegk möchte die Bergstraße beidseitig bebauen, um die erforderliche Erschließung wirtschaftlicher nutzen zu können. Es wird von Standorten für 9-10 Eigenheime ausgegangen  
Die Hecke bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.

## **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 den Wohnbedarf decken zu können, was ein dringender städtebaulicher Grund ist. Die städtebauliche Ordnung wird nicht gefährdet, durch die Lage am Siedlungsrand und die angrenzende Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan Woldegk, der nicht genehmigt wurde, sah an dem Standort ebenfalls eine Wohnbaulandentwicklung vor.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 auf die Genehmigungspflicht des vorzeitigen Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB hin.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist nur möglich, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Dies bedeutet, dass im Grundsatz nur die Wohnnutzung festgesetzt werden darf. Die Festsetzung eines WA wird daher hier nicht zulässig sein.

Die nach § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Bebauungsplangebiet unzulässig. Dadurch sind auch Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt, die unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegen. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Abweichend gilt für das Grundstück mit der Obstwiese wegen der geringen Baufläche die GRZ 0,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Die festgesetzte Obergrenze der Traufhöhen fällt zur Mitte hin ab, die Gebäudehöhen passen sich also dem Gelände an.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Planbereich wurden 18 m tiefe Baufelder festgesetzt.

Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Beide Hausformen bestehen in der Fritz-Reuter-Straße angrenzend an den Planbereich.

#### **6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Stadt Woldegk hat keine Stellplatzsatzung.

#### **6.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Fritz-Reuter-Straße und Bergstraße. Ergänzt wird das System durch den Verbindungsweg zur Waldstraße.

Die Fritz-Reuter-Straße ist 4,6 m breit mit Betonpflaster befestigt. Hinzu kommt ein 1,50 m breiter Gehweg, der ebenfalls mit Betonsteinen befestigt ist und im Begegnungsfall überfahrbar ausgebildet wurde. Der Gehweg befindet sich im Westteil auf der Nordseite und wechselt im Planbereich auf die Südseite der Fahrbahn.

Die Bergstraße ist bisher unbefestigt.

Der Verbindungsweg zur Waldstraße ist als Einbahnstraße nur von Nord nach Süd befahrbar. Er ist im Süden mit Beton befestigt und dann ebenfalls unbefestigt.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht.

#### **6.3 Versorgungsflächen**

Bei der Beratung mit den Versorgungsträgern im Amt Woldegk am 20.03.2018 erklärte die E.DIS Netz GmbH, dass für die Versorgung des Plangebietes eine neue Trafostation erforderlich ist. Ein entsprechender Standort wurde festgesetzt.

#### **6.4 Versorgungsleitungen**

Die vorhandene Hochdruckgasleitung dn 250 PE-100 MOP 10bar mit einem Schutzstreifen von 6 m Gesamtbreite und das Mittelspannungsstromkabel (20kV) haben Bestand. Da die Leitungen des EDIS AG künftig über private Baugrundstücke verlaufen, ist hier die Festsetzung eines Leitungsrechtes erforderlich.

#### **6.5 Grünflächen**

Am Nordrand der Bergstraße wurde die Hecke aus heimischen Gehölzen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmeflächen im Norden und Süden werden als private Grünflächen festgesetzt.

## 6.6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes so auf die Umweltbelange auswirken, dass Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung zum Ausgleich von Eingriffsfolgen erforderlich werden.  
Der Erhalt der Hecke aus heimischen Gehölzen, die einen wertvollen Lebensraum darstellt, und der Obstwiese vermindert den Eingriff.

### 6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Vor Fällung der 3 Apfelbäume im Obstgarten und vor Beginn der Abrissarbeiten ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat die Bäume und Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Ggf. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Vor Fällung der 3 Apfelbäume im Obstgarten ist ein anerkannter Sachverständiger für den Eremiten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat diese während der Fällarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Fällarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzulegen zu lassen. Ablegungsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumabschnitte zu begleiten. Er hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an die uNB, den Bauherrn und die Gemeinde weiterzuleiten.
- V4 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Obstgartens, im Süden des Plangebietes sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Fläche ist einmal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

### 6.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Für den Artenschutz sowie das Landschaftsbild wurde die Heckenpflanzung am Nordrand festgesetzt.

- M1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist eine insgesamt ca. 150 m lange und ca. 10 m breite Hecke entsprechend Abbildung 7 des AFB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1: Decksträucher Höhe 60-100 cm  
Brombeere - *Rubus fruticosus*  
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*

Bibernellrose	- Rosa pimpinellifolia
Hundsrose	- Rosa canina

Artenliste 2: Großsträucher Höhe 60-100 cm

Schlehe	- Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Schneeball	- Viburnum opulus
Strauchhasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus laevigata
Strauchhasel	- Corylus avellana

Artenliste 3: Heister 150 bis 200 cm hoch

Stieleiche	- Quercus robur
Vogelkirsche	- Prunus avium
Wildbirne	- Pyrus communis
Holzapfel	- Malus sylvestris
Eberesche	- Sorbus aucuparia

### 6.6.3 CEF – Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den verbleibenden Bäumen des Obstgartens 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 Nistkasten Kohlmeise, Haussperling ø 32 mm

1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 8 des AFB Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH ([www.gww-pasewalk.de](http://www.gww-pasewalk.de)) alternativ Fa. Schwegler

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll-/Abrissmaßnahmen im Plangebiet installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu begleiten, abzunehmen und zu dokumentieren.

Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen des Obstgartens von insgesamt:

2 Nistkästen für Bachstelze mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 9. Erzeugnis z. B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

CEF 3 Vor Fällungen und Beginn weiterer Umbauten ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen des Obstgartens 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.

## **6.7 Gestaltungsregelungen**

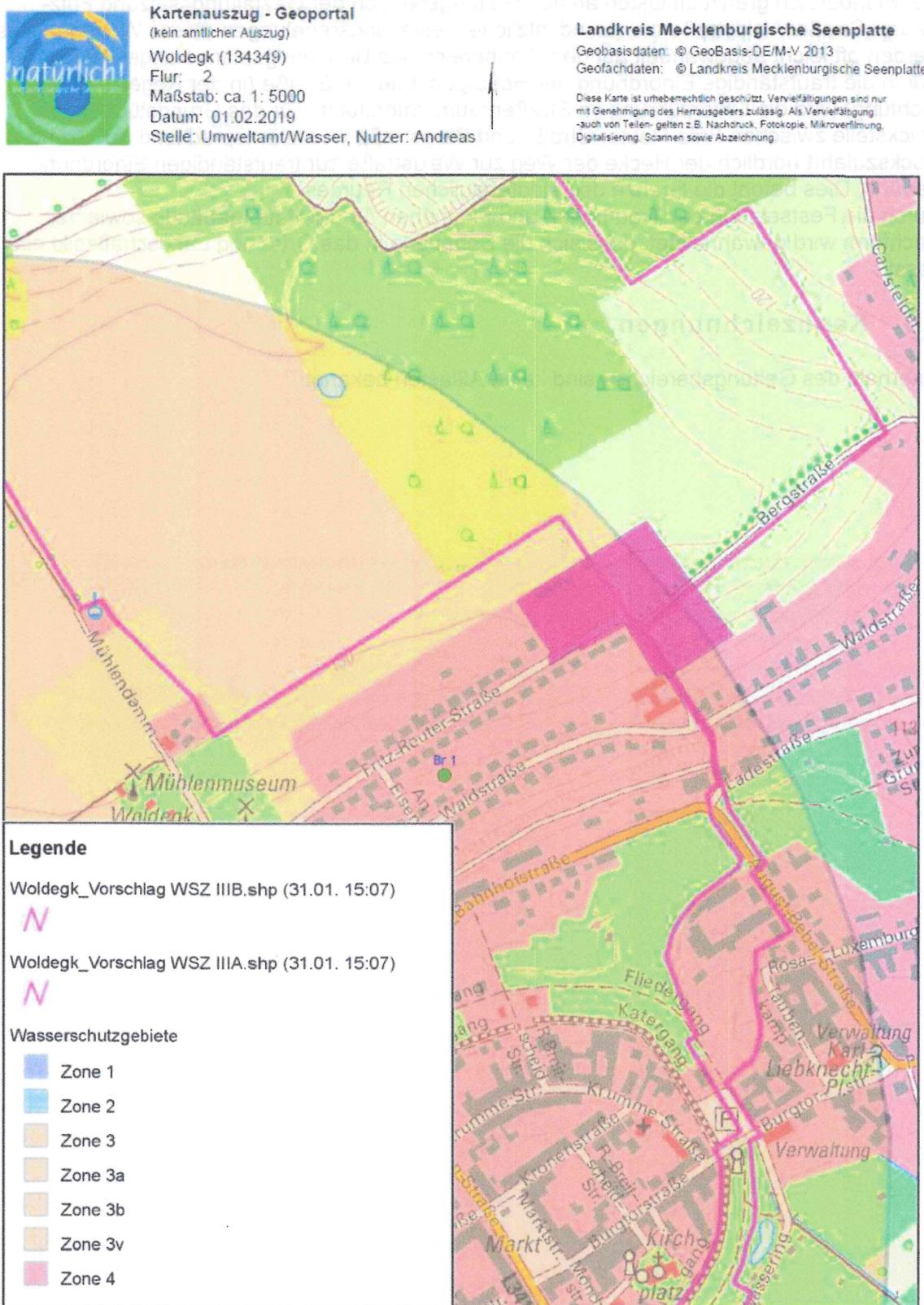
Der Planbereich grenzt im Osten an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Fritz-Reuter-Straße/Waldstraße an. Grundsätzliche Gestaltungsregelungen dieses Wohngebietes werden oft leicht abgewandelt auf den Planbereich des Bebauungsplanes angewendet. Durch die traufständige Einordnung der Hauptgebäude zur Straße (in der Regel Ost-West Richtung) wird die Linienführung im Straßenraum unterstützt. Für das Grundstück an der Knickstelle zwischen Fritz-Reuter-Straße und Bergstraße wurde entsprechend der Grundstückszufahrt nördlich der Hecke der Weg zur Waldstraße zur traufständigen Einordnung gewählt. Dies betont die Grenze des städtebaulichen Raumes. Durch die Festsetzung der Traufhöhen und Firsthöhen für die Hauptgebäude sowie der Dachform wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

## **6.8 Kennzeichnungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## 6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiet



Quelle: [Landkreis Mecklenburgische Seenplatte](#)

Der Planbereich liegt größtenteils in der Trinkwasserschutzzone III gemäß Beschluss Nr. 51-15/72 des Kreistages Strasburg vom 06.07.1972, ergänzt durch Nr. 0004 vom 22.01.1981.

Nur der östliche Randbereich liegt außerhalb der derzeitigen Festlegung der Trinkwasserschutzzone.

*„Die Neufestsetzung dieses Wasserschutzgebietes ist beantragt und der aktuelle, räumliche Geltungsbereich der Wasserschutzzone III als III.A und III.B vorbehaltlich Änderungen im Verlauf des Festsetzungsverfahrens bestätigt. Mit der Wasserschutzzone III.A soll das weitere Einzugsgebiet der Wasserfassung bis zur 50 a-Isochrone mit der III.B bis 100 a unter Schutz gestellt werden. Für das B-Plangebiet ist unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes zu den Gefährdungspotentialen sind die Schutzzonenbestimmungen in der Wasserschutzzone III.A maßgeblich.“<sup>3</sup>*

## **6.10 Hinweise**

### **6.10.1 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümern und den zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### **6.10.2 Neue Trinkwasserschutzzonen**

Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für Woldegk ist beim LUNG beantragt. Nachdem beantragten Stand liegt künftig der Bereich westlich des Verbindungsweges Waldstraße/Bergstraße/Fritz-Reuter-Straße in der Trinkwasserschutzzone IIIA und der Bereich östlich des Verbindungsweges und nördlich der Bergstraße in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Der Teilbereich östlich des Verbindungsweges und südlich der Bergstraße soll künftig nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone liegen. Auf die künftigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen wird hingewiesen insbesondere bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen und Erdwärmesonden)

### **6.10.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2019 hin:

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

### **6.10.4 Untere Wasserbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 hin, dass die Vorgaben der RiStWag zu beachten sind. *„Die Notwendigkeit und der Umfang*

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11.02.2019

*der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.*

*Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden. Die Eignung des für den Bau geplanten Materialeinsatzes in einem Trinkwasserschutzgebiet ist nachzuweisen.*

*Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten.*

*Die Grundstücke sind antragsgemäß an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren; die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Es sind nur Entwässerungsanlagen zulässig, die entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK A 142 als allgemein anerkannte Regeln der Technik errichtet und betrieben werden.*

*Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist entweder der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen oder schadlos auf dem Grundstück zu versickern, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden und weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen. Bei Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).*

*Bohrungen für Erdwärmesonden sind verboten, wobei Einzelfallentscheidungen nach Ausschluss einer Grundwassergefährdung möglich sind. Der genutzte Grundwasserleiter darf nicht durchteuft werden. Das Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren erfordern ein separates Wasserrechtliches Verfahren, dass beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt werden muss.*

*Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.*

*Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen.*

*Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nur zulässig, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutz- und Düngemittelrechtes und die Gebrauchsanleitungen für Wasserschutz eingehalten werden.*

*Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.*

*Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden.*

*Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen.*

*Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.“*

### **6.10.5 Untere Bodenschutzbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 hin, „*dass Maßnahmen, die den Bereich des BBodSchG berühren, mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen sind.*“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 02.04.2020 hin:

*„Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.*

*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.*

*Zur Sicherung und Durchführung der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen sollten im Rahmen der/von Projekt- und Planungsvorbereitungen (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal erfolgen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen sollte das BVB Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ herangezogen werden. Darüber hinaus wird die Anwendung der LABO-Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ und Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren empfohlen.*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen 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.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierfür zu berücksichtigen.*

*Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.*

*Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.*

*Ich weise darauf hin, dass nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einzustufen sind, die nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden dürfen.“*

### **6.10.6 Brandschutz**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 hin:

*„Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Bei Nutzung der Trinkwasserleitung wird die Einhaltung der Hydranten - Richtlinie vorausgesetzt... Einschränkungen in den Verkehrsflächen wie Parkplätze oder Sperrvorrichtungen dürfen nicht die Arbeit der Rettungskräfte behindern.“*

#### **6.10.7 Untere Straßenverkehrsbehörde**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 hin:

*„Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs 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 Straßenbaustraßenverkehrsbehörde 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.*

*Für eine erforderliche Beschilderung bzw. Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde in 2-facher Form vorzulegen.“*

#### **6.10.8 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.01.2019 hin:

*„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate von Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: [TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de](mailto:TI-NL-NO-PTI-23_PM_L@telekom.de) angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien 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 von Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17 094 Burg Stargard, informiert.“*

#### **6.10.9 E.DIS Netz GmbH**

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.01.2019 auf Leitungen und Anlagen im Plangeltungsbereich hin:

*„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“*

### **6.10.10 Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg**

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung weist in seiner Stellungnahme vom 11.01.2019 auf unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangeltungsbereich in der östlichen Fritz-Reuter-Straße hin:

*„Der Zweckverband wird sich an den Erschließungsarbeiten für die Medien Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser beteiligen.*

*Der Zweckverband hat zum Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ der Stadt Woldegk keinen Einwand, solange keine Versorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden. Bei Annäherung mit Nutzungsänderungen bzw. Baumaßnahmen jeglicher Art an die Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.*

*ergänzend möchten wir darauf verweisen, das Grundstückseigentümer gemäß der „Rumpfsatzung des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung“ vom 12.03.2001, zuletzt geändert 02.12.2014 sowie der Abwassersatzung des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung und deren Nutzung vom 13.03.2002, zuletzt geändert am 13.12.2007 zum Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung berechtigt und verpflichtet sind.*

*Der Anschluss an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung ist beim Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg zu beantragen.“*

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen müssen aufgegeben werden.

### **7.2 Verkehr**

Die notwendige verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Die Bergstraße im Planbereich ist zu befestigen. Der Ausbau soll wie in der Fritz-Reuter-Straße erfolgen.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Diese sind in der Fritz-Reuter-Straße vorhanden.

*„Die Dimension der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend, um weitere Grundstücke in diesem Bereich anzuschließen. Im Geltungsbereich des B-Planes in der Bergstraße müssen die Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anschluss der Grundstücke errichtet werden.“<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg vom 11.01.2019

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen soll über die Leitungen des Zweckverbandes entsorgt werden.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Der Wasserver- und Abwasserverband hat bestätigt, dass zwei Hydranten am Plangeltungsbereich jeweils Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bereitstellen können. *„Mit Herstellung des geplanten Ringschlusses zwischen Fritz-Reuter- und Waldstraße können dann an beiden Hydranten 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.“*

*Im Zuge der Erschließung des B-Plan Nr. 11 werden für das neue Wohngebiet weitere Hydranten zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser errichtet.“*

#### Stromversorgung

In der Fritz-Reuter-Straße sind Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH zur Stromversorgung vorhanden. Bei einer Beratung im Amt Woldegk am 20.03.2018 erklärte der Versorgungsträger, dass für den geplanten Wohnungsbau eine neue Trafostation erforderlich wird. *„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...“*

*Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert“<sup>5</sup>*

#### Rückbau stillgelegter Leitungen

Die stillgelegte Gasleitung und ein Fernmeldekabel, die das Gebiet von Nordwest nach Südost queren, werden zurückgebaut. Dies sollte vor Baubeginn erfolgen.

#### Telekommunikationslinien

*„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.“<sup>6</sup>*

### **7.4 Natur und Umwelt**

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Hecke am Nordrand der Bergstraße bleibt erhalten.

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

### **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

<sup>5</sup> Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 08.01.2019

<sup>6</sup> Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.01.2019

## 7.6 Kosten und Finanzierung

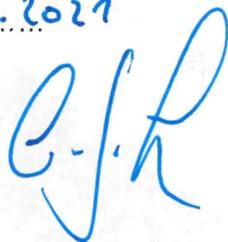
Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Woldegk getragen.

## 8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Reines Wohngebiet	13.053 m <sup>2</sup>	68,12 %
Verkehrsflächen	2.995 m <sup>2</sup>	15,63 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.681 m <sup>2</sup>	
davon private Verkehrsfläche	314 m <sup>2</sup>	
Grünflächen	3.055 m <sup>2</sup>	15,94 %
Flächen für Versorgungsanlagen	60 m <sup>2</sup>	0,31 %
<b>Gesamt</b>	<b>19.163 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Woldegk, 04.01.2021

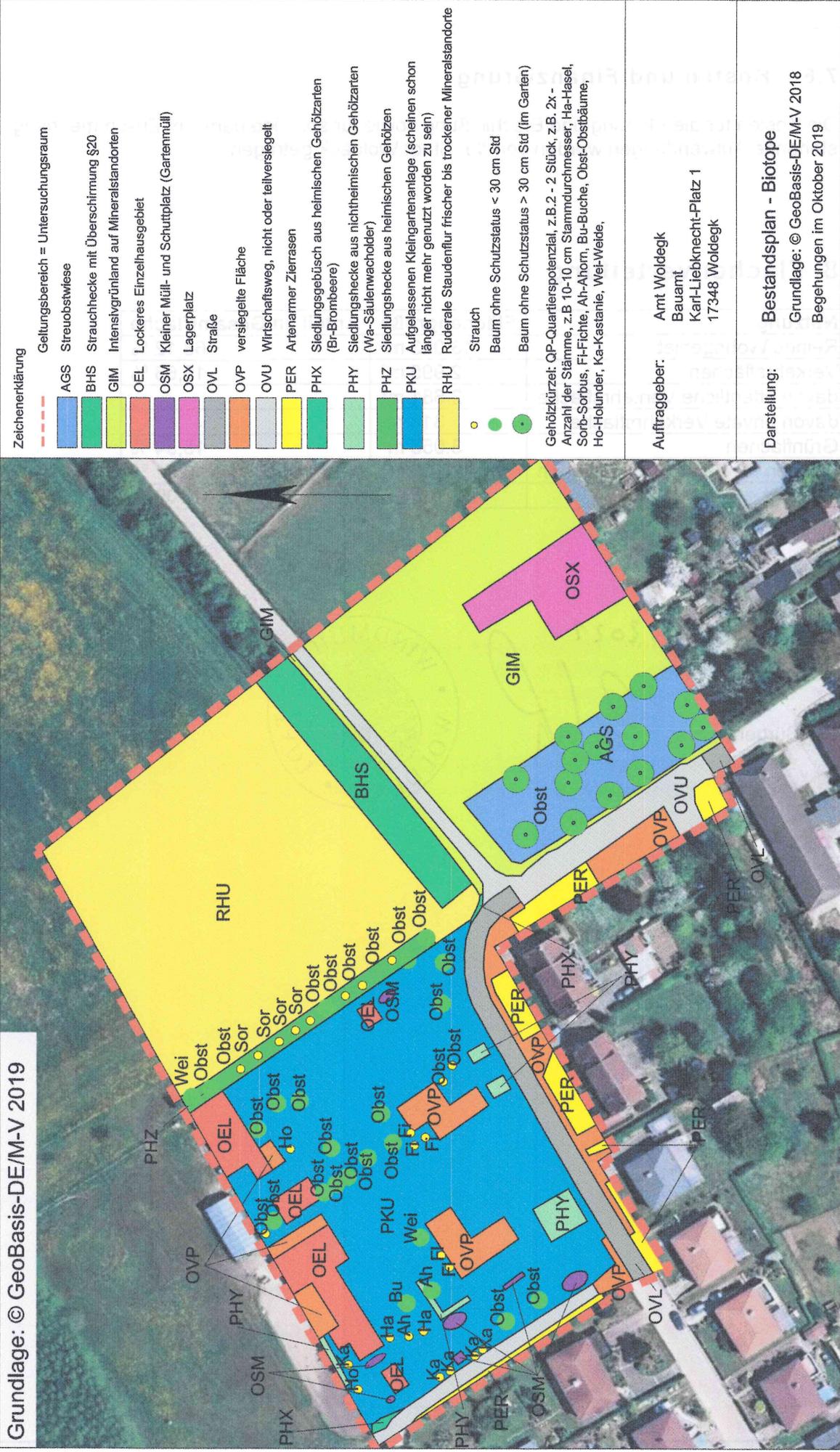
Der Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ der Windmühlenstadt Woldegk

## Bestandsplan - Biotoptypen

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2019



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt - Nummer: 1 Datum: 25.11.19

Maßstab: 1: 1.250

Bearbeiter: Bianka Siebeck

# Bebauungsplan Nr.11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ der Windmühlenstadt Woldegk

## Konfliktplan - Biotoptypen

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2019



**Zeichenerklärung**

---	Geltungsbereich = Untersuchungsraum
AGS	Streuobstwiese
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung §20
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet
OSM	Kleiner Müll- und Schutzplatz (Gartenmüll)
OSX	Lagerplatz
OVL	Straße
OVP	versiegelte Fläche
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt
PER	Artenarmer Zierrasen
PHX	Stedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (Br-Brombeere)
PHY	Stedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (Wa-Stäulenwacholder)
PHZ	Stedlungshecke aus heimischen Gehölzen
PKU	Aufgelassenen Kleingartenanlage (schießen schon länger nicht mehr genutzt worden zu sein)
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
○	Strauch
●	Baum ohne Schutzstatus < 30 cm Std
●	Baum ohne Schutzstatus > 30 cm Std (im Garten)

**Gehölzdicke:** QP-Quartierspotenzial, z.B. 2 - 2 Stück, z.B. 2x - Anzahl der Stämme, z.B. 10-10 cm Stammdurchmesser, Hs-Hasel, Sorb-Sorbus, Fh-Fichte, Ah-Ahorn, Bu-Buche, Obst-Obstbäume, Hh-Holunder, Ka-Kastanie, We-Weide.

Planung	Bauflächen
⊘	Baugrenze
⊘	Verkehrsflächen
⊘	Grünflächen
⊘	Erhaltung
⊘	Flächen für Naturschutzmaßnahmen
⊘	Flächen für Gefr-, Fahr- und Leitungsrecht
⊘	Allgemeines Wohngebiet
⊘	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zulässige Versiegelung (45 %)
⊘	BAUMFÜLLUNGEN

WA  
GRZ 0,3  
X

