

# **Stadt Woldegk**

## **BEBAUUNGSPLAN - NR. 03**

**" Ladestraße " für das Gebiet in Woldegk**

**Gemarkung Woldegk**

**Flur 13 , Flurstück 51/11 , 51/16**

# **Bebauungsplan Nr. 3 " Ladestraße " für das Gebiet in Woldegk**

---

## **Begründung der Satzung zum Bebauungsplan (Teil C)**

---

Woldegk, den 08.05.1995

zuletzt geändert:  
Woldegk, den 04.06.1996

### **Begründung der Satzung**

#### **1. Erfordernis**

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfes in der Stadt Woldegk beabsichtigt die Stadt Woldegk durch die Aufstellung eines B-Planes Baurecht zu schaffen.

#### **2. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,00 ha der Gemarkung Woldegk, Flur 13, Flurstücke 51/11 und 51/16 und wird begrenzt von Grundstücken der Waldstraße im Norden, vom Sandweg im Osten, von der Ladestraße im Süden und von den ehemaligen Bahnhofsgebäuden im Westen.

Die Fläche wird zur Zeit als Parkfläche für Lastkraftwagen, als gewerbliche Fläche und zum Teil kleingärtnerisch genutzt. Der Standort schließt sich südlich an ein allgemeines Wohngebiet an, welches bereits mit Einfamilienhäusern bebaut bzw. beplant ist.

Da die Grundstücksaufteilung in der Planzeichnung nur Vorschläge sind, werden die Baugrenzen großzügig geführt, so daß die Variabilität der Grundstücksaufteilung und damit der Anzahl der Wohngebäude gegeben ist.

#### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Vorentwurf 06/93 des Flächennutzungsplanes ist der o.a. Standort als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die in der Satzung festgelegte Nutzung nach § 4 BauNVO fügt sich in diese Planung ein.

#### **4. Umwelt- und Naturverträglichkeit Eingriffe in die Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen**

Die zu bebauende Fläche besteht zur Zeit aus 1900 m<sup>2</sup> Abstellfläche (Betonstraßenplatten), aus 1600 m<sup>2</sup> ehemaligem Gartenland und aus 6500 m<sup>2</sup> Ödland.

Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im geplanten Bebauungsgebiet stellt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in den vorhandenen Naturhaushalt dar.

Entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es daher:

- die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß zu beschränken und
- durch Bebauungsplanfestsetzungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baufläche und Grünfläche zu schaffen.

Als Ausgleich zu diesem Eingriff in den Naturhaushalt sind im Grünbereich zur Straße zwischen den einzelnen Grundstücken pro Grundstück 1 Laubbaum (*Tilia cordata* "Rancho"- Linde) zu pflanzen. So wird der Straßenraum durch eine Allee begleitet.

Zum Graben hin im Norden und im Westen sollen durch die Grundstücksbesitzer Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen gepflanzt werden.

Die Auswirkung der Entwicklung des Wohngebietes am Standort sind relativ gering, da die Erheblichkeit der Eingriffsfolgen und die angetroffenen Potentiale (Gartenland, Ödland, versiegelte Fläche) vergleichsweise gering sind.

Auf der Eingriffsseite müssen indirekte und direkte Auswirkungen unterschieden werden.

#### Direkte Auswirkungen:

- Flächennutzung durch die Bebauung
- Silhouettenveränderungen durch entstehende Gebäude
- Flächenversiegelung
- Beseitigung vorhandener Vegetation
- veränderter Oberflächenabschluß des Niederschlagswassers.

#### Indirekte Auswirkungen:

- Bautelleneinrichtung
- teilweiser Abtrag von Mutterboden
- Versorgungsanlagen
- Erschließungsstraße.

#### Eingriffsfolgen:

##### 1. Landverbrauch

Die Flächen werden als Garten- und Ödland zunächst der Natur entzogen, werden aber später als Gartenland wieder zurückgeführt.

##### 2. Ökologische Funktion

Geschützte Biotope sowie geschützte Tier- und Pflanzenarten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Vegetationsfläche verringert sich durch die bebaute und befestigte Fläche nur sehr unwesentlich, da die Versiegelung durch den Parkplatz (Betonstraßenplatten) aufgehoben wird.

##### 3. Boden

Der Bau von Straßen, Wegen, Stellplätzen, Lagerflächen und Terrassen ist mit einer Verdichtung sowie bei Verwendung offener Beläge einer teilweisen Versiegelung des Bodens verbunden. Durch ein effektives Verkehrssystem wird die verdichtete Fläche minimiert. Durch flächenseperate Ablagerung von Baustoffen, eine optimale Baustellenentsorgung bezüglich der Baustoffe sowie eine sorgfällige Trennung von Ober- und Unterboden lassen sich die baubedingten Wirkungen eingrenzen.

##### 4. Die Überbauung und Versiegelung von Flächen bedingt die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie eine Verringerung der Evaporation durch die Pflanzen und den Boden.

Da das anfallende Abwasser vorschriftsmäßig entsorgt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

## 5. Klima

Die geplante Bebauung bewirkt eine erhebliche Veränderung des Lokalklimas. Die geplanten Baum- und Heckenbepflanzungen können das im Zuge der Baumaßnahmen gestörte Mikroklima wieder verbessern.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden neben den Pflanzbindungen Hecken und Bäume weitere Festsetzungen getroffen:

1. Der Versiegelungsgrad der Fläche ist zu minimieren durch:
  - Beschränkung von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
  - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatische Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken.
2. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Ansonsten wird der Bau von Zisternen mit möglichen Überlauf in die Regenentwässerung empfohlen.  
Die entsprechende Lösung obliegt dem Grundstückseigentümer.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern.

Gemäß § 8 BNatSchG ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn nach Beendigung der Baumaßnahme keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnstruktur. Durch die geplante Bebauung und Begrünung wird eine biotope Verbesserung der Flächen geschaffen.

Eine erhebliche Mehrbelastung der vorhandenen Ladestraße ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), § 3 und Anlage zum § 3 ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## 4a Bestandsaufnahme, Nachweis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Bebauungsplan Ladestraße

### Ausgangsbilanz

Das Plangebiet umfaßt 1900 m<sup>2</sup> Abstellfläche (Betonstraßenplatten), 1600 m<sup>2</sup> ehemaliges Gartenland und aus 6500 m<sup>2</sup> Ödland.

Schutzwert 1,00

F <sub>a</sub>	=	1900 m <sup>2</sup>	x	3 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	5700 Pkt.
F <sub>g</sub>	=	1600 m <sup>2</sup>	x	14 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	22400 Pkt.
F <sub>ö</sub>	=	6500 m <sup>2</sup>	x	13 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	84500 Pkt.
-----								
	=	10000 m <sup>2</sup>					=	112600 Pkt.

## Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachfolgende Flächen werden für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes zur Verfügung gestellt.

FA Hecke	=	300 m <sup>2</sup>	x	27 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	8100 Pkt.
FA Baumreihe	=	56 m <sup>2</sup>	x	31 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	1736 Pkt.
FA Versiegelung	=	2824 m <sup>2</sup>	x	3 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	8472 Pkt.
FA Gehölzfläche	=	420 m <sup>2</sup>	x	27 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	11340 Pkt.
FA Intensivrasen	=	4100 m <sup>2</sup>	x	10 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	41000 Pkt.
FA Nutzgarten	=	2300 m <sup>2</sup>	x	19 Pkt/m <sup>2</sup>	x	1	=	43700 Pkt.
-----								
		=	10000 m <sup>2</sup>				=	114348 Pkt.

FK = 112600 - 114348 = - 1748 Wertpunkte

=====

In den Grenzen des Bebauungsplanes können demnach an Ausgleichsmaßnahmen für verursachte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, einschließlich der Flächen für Versiegelung und Überbauung 114348 Wertpunkte anerkannt und realisiert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen überschreiten die Beeinträchtigungen um 1748 Wertpunkte, was eine Verbesserung des Naturhaushaltes nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen bedeutet.

### 4b Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich mitzuteilen, um eine evt. Begutachtung von Mitarbeitern des Landesamtes zu ermöglichen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und bis zum Eintreffen eines Zuständigen keine Veränderung vorzunehmen.

### 5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 1 - 8 BauGB erfolgt durch die Einordnung der Wohnsiedlung in dieses Gebiet eine städte-bauliche Entwicklung, die sich in die Art der Bebauung der Umgebung einpaßt.

Mit der Einordnung des Wohngebietes entstehen dringend erforderliche Wohnungen in Woldegk.

### 6. Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgelegten Maße, Höhen und Dachformen waren die im Norden vorhandenen Siedlungsstrukturen, wie Sattel- und Walmdächer und eine offene durchgrünte Bebauung. Für die Wohnsiedlung wurde daher die eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Das Dachgeschoß ist so zu gestalten und auszubilden, daß in jedem Fall Dachschrägen entstehen.

Differenziert gestaltete Gebäudeabmaße tragen den Charakter einer offenen Bebauung.

## 7. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Standortes werden erforderlich:

**Wasserversorgung:**

Anschluß einer neu auszuführenden Ringleitung im Bereich des Sandweges und im Bereich der ehemaligen Bahngelände.

**Energieversorgung:**

Die einzelnen Gebäude werden über ein Zuleitungskabel von einer neu zu errichtenden Trafostation eingespeist.

**Fernmeldeversorgung:**

Der Fernmeldeanschluß für das geplante Gebiet ist an das örtliche Netz der Deutschen Bundespost Telekom vorgesehen.

**Entsorgung:**

Für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind im Gehwegbereich neue Entsorgungsleitungen vorgesehen, an welche die einzelnen Grundstücke angeschlossen werden. Diese Leitungen münden in Pumpschächte. Von diesen Pumpschächten werden Druckleitungen zu vorhandenen öffentlichen Entsorgungsleitungen geführt.

**Müllentsorgung:**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

**Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten aus dem öffentlichen Wassernetz.

Der Erschließungsbereich vor den Grundstücken wird nach der Fertigstellung der öffentlichen Hand übergeben.

## 8. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet, welches überplant werden soll, liegt im Norden der Stadt Woldegk in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Bahnhofs. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha der Gemarkung Woldegk, Flur 13, Flurstück 51/11 und 51/16 und wird begrenzt von Grundstücken der Waldstraße im Norden, vom Sandweg im Osten, von der Ladestraße im Süden und von den ehemaligen Bahngeländen im Westen.

## 9. Gründe der Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfes in der Stadt Woldegk beabsichtigt die Stadt Woldegk in der Ladestraße Grundstücke zur Wohnbebauung zu überplanen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebaulich geordnete Bebauung für das Plangebiet gewährleistet werden.

In dem neuen Baugebiet soll die städtebauliche Vorsorge für eine Einfamilienhausbebauung als Einzel- und Doppelhäuser getroffen werden, um somit der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung nachzukommen.  
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca 14 Wohnungseinheiten.

### 10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S 466)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) GS Mecklenburg-Vorpommern GI. Nr. 2130-3 vom 26.04.1994
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 i.d.F. vom 12.03.1987, geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S 466
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M-V (1. NatSchG M-V) vom 10.01.1992 (GS M-V GI. Nr. 791-1)

*Ch. Höhn*

Chr. Höhn  
Bürgermeister der  
Stadt Woldegk



*M. Höhn*  
Unterschrift