

# SATZUNG DER WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße"

für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße

## TEXT (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO  
 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)  
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzung der Höhen erfolgt über Höhennull (Höhensystem DHHN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Traufhöhe (TH) des Hauptdaches als Höchstmaß festgesetzt (§ 18 BauNVO).

### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 entspricht Maßnahmen M1 des Artenschutzfachbeitrages  
 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  
 Bibernelle - Rosa pimpinellifolia  
 Hundsrose - Rosa canina

Artenliste 2: Großsträucher Höhe 60-100 cm  
 Schlehe - Prunus spinosa  
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
 Schneeball - Viburnum opulus  
 Strauchhassel - Corylus avellana  
 Weißdorn - Crataegus laevigata  
 Strauchhassel - 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

3.2 entspricht CEF1 des Artenschutzfachbeitrages  
 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.gwp-pasewalk.de) alternativ Fa. Schwegler

3.3 entspricht CEF2 des Artenschutzfachbeitrages  
 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall-/Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen 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.

3.4 entspricht CEF3 des Artenschutzfachbeitrages  
 Vor Fällungen und Beginn weiterer Umbauten ist 1 Fledermaus-Ersatzquartier Erzeugnis: Fledermausfachkasten 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.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und den Betrieb der Gas Hochdruckleitung zuständigen Unternehmens zu belasten.

### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude.  
 1. Gebäudestellung  
 Die Gebäude sind traufständig zur Straße einzuordnen.

2. Dachform  
 Bei den Hauptgebäuden sind nur symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

### III. Hinweise

1) Bodendenkmale  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### 2) Artenschutz

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 Fallarbeiten auf vorkommende Individuen zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und um zu siedeln und die Fallarbeiten anzuleiten. Er hat mögliche Baumhöhlen mit Eremitenbesatz zu sichern und diese Baumhöhlen im Umfeld geeigneter Eremitenbäume abzuliegen zu lassen. Abligationsort und Art ist mit den Eigentümern der zur Ausbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Ablage der Baumschnitte 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.

## PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1 : 1.000



Es gilt die 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. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro A. Buse vom 08/2017 (Höhensystem: DHHN 92)

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reine Wohngebiete (in Nutzungsschablone oben) § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone dritte Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

FH 136,2 m maximale Firsthöhe in m über HN (in Nutzungsschablone vierte Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

TH 131,2 m maximale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone unten)

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) § 22 BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts) § 23 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung hier Elektrizität

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gas Hochdruckleitung

Mittelspannungsstromkabel

7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche hier Hecke

private Grünfläche hier Hecke bzw. Obstwiese

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzungen Nr. 3 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Erhaltung: Bäume

Sträucher

9. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzone III § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Trinkwasserschutzone nach Änderungsverfahren

### III. Hinweis

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Böschung

Lagepunkt mit Höhenangabe über HN

Feuerlöschhydrant Nr. 4

stillgelegte Gasleitung der EDIS AG

stillgelegtes Fernmalkabel der EDIS AG

Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Es gilt die PlanZV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

## Satzung der Windmühlenstadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ für das Gebiet im Osten der Fritz-Reuter-Straße und Westen der Bergstraße (Gemarkung Woldegk, Flur 2 Flurstücke 73/7 (teilweise), 77/1 (teilweise), 83 (teilweise), 84/11, 90/72 (teilweise) und 91/136 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in 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, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abridruck im „Woldegker Landbote“ Nr. 10/17 am 18.10.2015 erfolgt.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 27.10.2017 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.11.2017 vor.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 18.10.2017 bis zum 09.11.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
- 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.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2019.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 06.03.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.01.2019 im „Woldegker Landbote“ Nr. 01/19 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 28.01.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ Stand November 2019 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2020.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.03.2020 bis zum 14.04.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.02.2020 im „Woldegker Landbote“ Nr. 02/20 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.05.2020 von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.2020 gebilligt.

Woldegk, den 18.01.21  
  
 Bürgermeister

Neubrandenburg, den 11.01.21  
  
 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

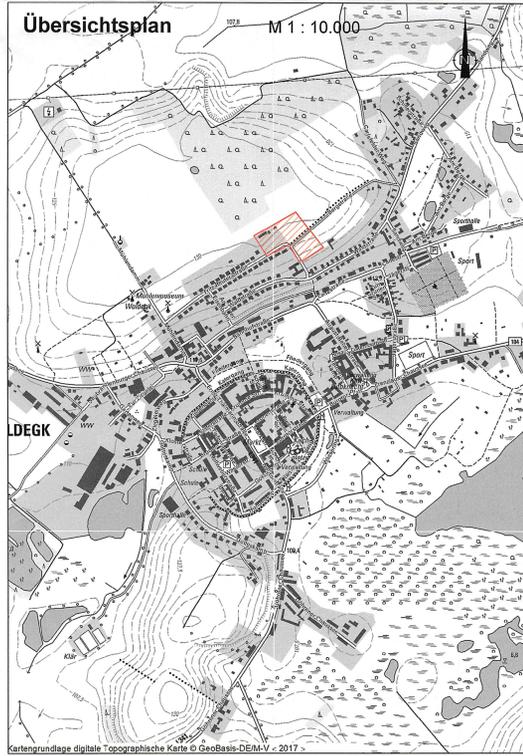
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 15.09.2020 mit Maßgabe, Auflagen und einem Hinweis erteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat die Maßgabe mit Beschluss vom 08.12.2020 erfüllt, die Auflagen und der Hinweis sind beachtet. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat die Erfüllung der Maßgabe mit Schreiben vom 14.09.21 bestätigt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Woldegk, den 18.01.21  
  
 Bürgermeister

Woldegk, den 07.03.21  
  
 Bürgermeister



Kartengrundlage digitale topographische Karte © GeoBasis-DETM-V - 2017

## Bebauungsplans Nr. 11 "Wohnen in der Fritz-Reuter-Straße" der Windmühlenstadt Woldegk

Stand: April 2020 (geändert Oktober 2020)

Planverfasser: Gudrun Trautmann