Windmühlenstadt Woldegk

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bredenfelde der Stadt Woldegk

Begründung

Stand: Dezember 2018

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-5824051
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen 4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes 4
3. Beschreibung des Plangebietes 4
4. Planungsanlass und Planungsziel 5
5. Verfahren 5
6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung 6
6.1 Landes- und Regionalplanung 6
6.2 Flächennutzungsplan 7
6.3 Verfahrensvoraussetzungen 8
7. Planinhalt und Festsetzungen 9
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze 9
7.3 Erschließung 10
7.4 Immissionsschutz 10
7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
7.6 Maßnahmen zur Vermeidung 11
7.7 Örtliche Bauvorschriften 11
8. Kennzeichnungen 11
9. Nachrichtliche Übernahmen 11
9.1 Bundesstraße B198 11
9.2 Wasserschutzgebiet 11
9.3 Gewässer zweiter Ordnung 12
9.4 Bodendenkmale 12
9.5 Baudenkmale 12
9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern 13
10. Hinweise 14
10.1 Bodendenkmale 14
10.2 Geschütze Biotope 14
10.3 Munitionsfunde 14
10.4 Untere Bodenschutzbehörde 14
10.5 Strom- und Gasversorgung 15
10.6 Telekommunikationslinien 15
10.7 Trinkwasserversorgung 15
10.8 Abwasserentsorgung 15
10.9 Straßenverkehrsbehörde 16
11. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB 16

1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung basieren u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Bredenfelde und hat eine Größe von 26 ha.
Die neue Ergänzung durch Einbeziehung umfasst einen Teilbereich im Südwesten des Ortes. Das 1.992 m² große Gebiet umfasst das Flurstücke 7/4 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Bredenfelde.
Der südliche Teilbereich wird wie folgt umgrenzt:
Im Norden: durch Ackerfläche (Flurstück 7/4),
im Osten: durch ein Wohngrundstück Strelitzer Straße 50 (Flurstück 1),
im Süden: durch die Bundesstraße B198 Strelitzer Straße (Flurstück 20/7) und
im Westen: durch Ackerflächen (Flurstück 7/4).

3. Beschreibung des Plangebietes

Bredenfelde liegt ca. 13 km vom Stadtzentrum Woldegk entfernt an der B198. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst den Ortsteil Bredenfelde. Die Ortsstruktur setzt sich aus Wohngebäuden teilweise mit großen Nebengebäuden entsprechend dem dörflichen Charakter, Gewerbebetrieben (Möbelmanufaktur Weiher, RB Richter Bauunternehmen GmbH und Baubetrieb Drews) und einigen Gemeinbedarfseinrichtungen z. B. evangelische Kita König Joas zusammen. Das Bredenfelder Sägewerk GmbH existiert nicht mehr. Das ehemalige Sägewerk steht seit Jahren leer.
Der Einbeziehungsbereich hingegen ist unbebaute Ackerfläche.

Bredenfelde wird durch die Bundesstraße B198, die Strelitzer Straße, erschlossen. Im Norden zweigt die Kreisstraße MST 40, Balliner Straße, und im Süden MST 4, Krummbecker

Straße, von der Bundesstraße ab. Ergänzt wird das System durch die örtlichen Straßen Am Presterpohl, Am Speicher und Am Wanderweg.
Südlich des Ortes befinden sich Trinkwasserbrunnen.
Im Planbereich befinden sich Gas- und Stromleitungen des e.dis und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.
Nach dem übergeordneten Brandschutzbedarfsplan für den Amtsbereich Woldegk (Stand 18.05.2018; Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Hans-Joachim Möwes M. Eng.) ist die unabhängige Löschwasserversorgung im Innenbereich von Bredenfelde durch offene Gewässer sichergestellt.

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb der Wasserfassung Bredenfelde Zone 2 und 3. Im Plangeltungsbereich befinden sich Gewässer 2. Ordnung.
Der neue Einbeziehungsbereich ist ein Lehm- bzw. Tonacker (ACL).
Das Vorhaben befindet sich nicht in der Dichtezonen des und in keinem Rastgebiet.
Es sind Bau- und Bodendenkmale bekannt.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Woldegk kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden. Mit der Einbeziehungssatzung soll Baurecht für neue Eigenheime im Ortsteil Bredenfelde geschaffen werden.
Bei einigen Standorten der Abrundungssatzung gibt es Probleme mit den Festsetzungen. Deshalb sollen diese einer Überprüfung unterzogen werden.

Die Stadt Woldegk beabsichtigt südwestlich des Innenbereiches Bredenfeldes eine Fläche von insgesamt fast 0,2 ha in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Durch die Ausweisung von ca. 2 neuen (bisher unbebauten) Bauplätzen, die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.
Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für die geplanten Standorte im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehung zu schaffen.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat auf ihrer Sitzung am 19.09.2017 den Beschluss über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bredenfelde der Stadt Woldegk gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte im Woldegker Landboten Nr. 10/17 am 18.10.2017.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.04.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 14.05.2017 und 27.11.2018 vor.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat auf ihrer Sitzung am 20.03.2018 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 02.05.2018 bis zum 04.06.2018 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 20.04.2018 im „Woldegker Landboten" Nr. 04/2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bis zum 18.06.2018 gingen 18 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Änderung des Geltungsbereichs, Überarbeitung des Entwurfs
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung miteinbezogen. Der Einbeziehungsbereich am Sportplatz wurde aus der Planung rausgenommen. Der geänderte Entwurf wurde von der Stadtvertretung am 11.09.2018 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 Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.10.2018 im „Woldegker Landboten" Nr. 10/18 ortsüblich bekannt gemacht. Im Amt Woldegk ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bis zum 18.12.2018 gingen 16 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beim Amt Woldegk ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahme der beteiligten Behörden und Träger öffentliche Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 05.02.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bredenfelde der Stadt Woldegk in der Fassung vom Dezember 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

6. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

6.1 Landes- und Regionalplanung

„Gemäß Programmsatz 3.2.3(1) RREP MS ist der Stadt Woldegk die Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben. Grundzentren sollen als Ankerpunkte zur Daseinsvorsorge in den Ländlichen Räumen gesichert, entwickelt und ausgebaut werden.
Raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielen darauf ab, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Nach Programmsatz 4.1(4) RREP MS ist die Wohnflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)
Des Weiteren ist festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)
...
Es wird festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung aus den o. g. Programmsätzen entspricht."[1]

6.2 Flächennutzungsplan

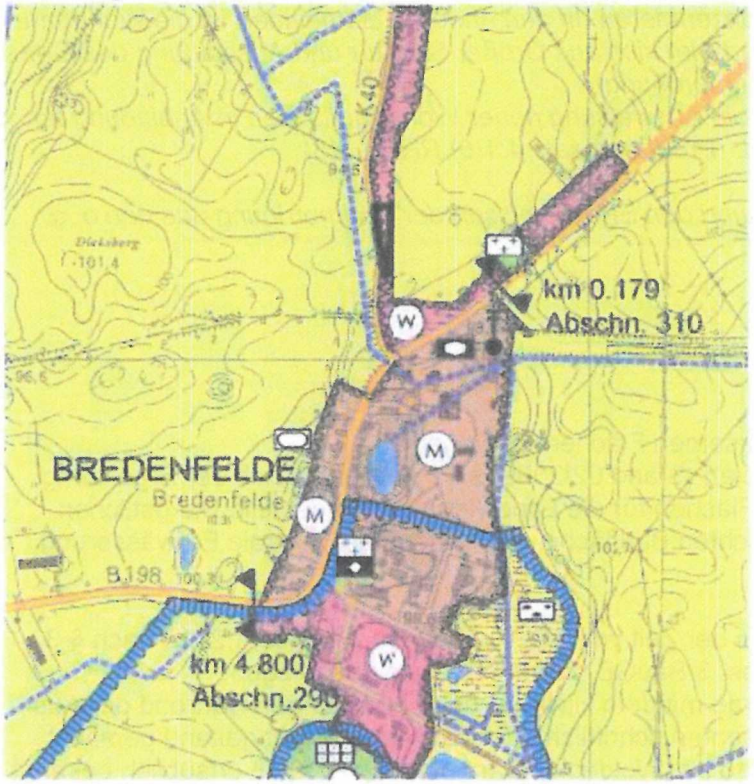
Die Stadt Woldegk hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan.
Im Entwurf des Flächennutzungsplan (Stand 02/2009) sind im Planbereich der Ergänzung durch Einbeziehung größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlichen Randbereiche liegen in der gemischten Baufläche, die nicht an die zentrale Entwässerung angeschlossen ist.

1. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 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 19.10.2018 im „Woldegker Landboten" Nr. 10/18 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

[1] Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Sennplatte vom 14.05.2018

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



6.3 Verfahrensvoraussetzungen

Für den Planbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.

Durch die Einbeziehung des Teilbereichs südwestlich der Ortslage in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.
Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude sowie ortstypische Nebengebäude. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Wohnbebauung geschaffen.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das DE 2546-301 „Schlavkensee“ (Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Eremit) dessen Entfernung über 800 m beträgt. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind aufgrund der großen Abstände nicht zu erkennen. Der Abstand zum SPA DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“ beträgt für den südlichen Teilbereich 278 m. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind angesichts der

trennenden Wirkung der Bundesstraße und der angrenzenden Siedlungsbereiche nicht zu erkennen.
Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben in die Einbeziehungsbereiche im Westen von Bredenfelde regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.
Die prägende Bebauung wird als Mischgebiet eingestuft. Es sind sowohl Wohngebäude als auch ein Gewerbebetrieb in der direkten Nachbarschaft vorhanden.
Die Gebäude der prägenden Bebauung sind alle eingeschossig.

Die Höhenfestsetzung für die Abrundungsbereiche der wirksamen Satzung (Die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens bei Hauptgebäuden darf maximal 0,5 m über dem gewachsenen Gelände gemessen an der Bergseite des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße, befinden.) ist rechtlich unbestimmt und mindestens für das Flurstück 13/8 sehr problematisch, da die Straße hier deutlich über dem gewachsenen Gelände liegt. Die Festsetzung wird daher gestrichen.

Abbildung 2: Foto vom Flurstück 13/8 vom 15.11.2017

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

Im Einbeziehungsbereich wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.
Das Baufeld hat eine Tiefe von 15 m.
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite haben die Baufelder mindestens 14 m Abstand zum Straßengrundstück. Bei Einordnung des Baufeldes im Einbeziehungsbereich in der gleichen Entfernung zum Straßengrundstück ergibt sich durch die Verkehrsbelegung auf der

Bundesstraße ein Wert von 59,5 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Damit wären die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete tags gerade so eingehalten und nachts um 1 dB(A) überschritten. Zur Vermeidung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde das Baufeld 10 m weiter weg von der Straße eingeordnet. Der Abstand des Baufeldes zum Straßengrundstück beträgt 25 m.

7.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Der südliche Teilbereich liegt direkt an der Bundesstraße 198 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Bäume und Nähe der Kurve) und auf Hinweis des Straßenbauamtes wurde für den westlichen Teil des Anschlusses an die Bundesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

7.4 Immissionsschutz

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 1733, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt, 1.736 Kfz-Verkehr /Tag und 284 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der vor der Baugrenze zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt überall über 35 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts für den Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt und 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Baugrenze für die Wohnhäuser. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bei Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten, da am Standort der Ortsdurchfahrtsgrenze von den Mittelwerten auszugehen ist.

Da das Sägewerk nicht mehr existiert, ist die Festsetzung der wirksamen Abrundungssatzung zum Immissionsschutz bezüglich desselben hinfällig geworden.

7.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 120 m² versiegelter Fläche 2 hochstämmige Obstbäume StU 8 - 10, 2 x verpflanzt mit Ballen (z.B. Baumschule Dembski Boitzenburg; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf einem 3 bzw. 5 m breiten Streifen am Rand der Bauflächen ist eine freiwachsende Hecke anzulegen. In der Mitte sind in zwei Reihen Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher soll 2 m betragen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen.

Mit der Hecke wird eine Grünzäsur am Ortsrand geschaffen und Ersatzlebensräume für Vögel und andere Tierarten; gleichzeitig wird die Versiegelung des Bodens kompensiert.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung

Für die Ausweisung von Bauland wurde ein Bereich am Ortsrand und entlang einer vorhandenen Straße gewählt, so dass zusätzliche Flächen für die Erschließung in der freien Landschaft nicht beansprucht werden (Vermeidung).
Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01.09. bis zum 28.02. durchzuführen.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die wirksame Abrundungssatzung enthält für die Abrundungsbereiche eine Reihe von örtlichen Bauvorschriften. Im Ortsbild von Bredenfelde ist eine Vielzahl von Dachformen und Materialien zur Dacheindeckung zu finden. Eine Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten erscheint daher unangemessen. Nach Überprüfung der Gestaltungsregelungen wurden die Festsetzungen 2.3.Festssetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften) 1. bis 4. Anstrich gestrichen.

8. Kennzeichnungen

Innerhalb des Ergänzungsbereichs zur Einbeziehung sind keine Altlasten bekannt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bundesstraße B198

Bredenfelde wird von der Bundesstraße B198 erschlossen.
„Der Geltungsbereich der gültigen Abrundungssatzung erstreckt sich entlang der B 198 von km 4.800 im Abschnitt 290 – ca. km 0.530 im Abschnitt 310.
Die B 198 ist von km 4.800 im Abschnitt 290 – km 0.179 im Abschnitt 310 als Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD) Bredenfelde festgesetzt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die gesamte Ortsdurchfahrt und erstreckt sich darüber hinaus entlang der B 198 auch an der freien Strecke.
Bei den weiteren Planungen an der B 198 im Bereich der freien Strecke zu den Einzelvorhaben im Geltungsbereich sind hinsichtlich der Erschließung und der Bebauung die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.“[2]
Der Einbeziehungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

9.2 Wasserschutzgebiet

Im Süden des Ortes liegt das Wasserschutzgebiet Bredenfelde mit den Schutzzonen II und III im Planbereich.

[2] Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 07.05.2018

„Trinkwasser ist lebensnotwendig und muss jederzeit die Anforderungen der Trinkwasserschutzverordnung erfüllen. Zur Sicherung der Wassergüte sind mikrobiologische und chemische Verunreinigungen sowie Veränderungen, Bebauungen und Nutzlungen im Wasserschutzgebiet zu vermeiden, wenn diese Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben können. Zu diesem Zweck sind für Grundwasservorkommen (hier Wasserfassung Bredenfelde) Wasserschutzgebiete mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen und Verboten (Wasserschutzgebietsverordnung) ausgewiesen.
Zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung sind daher die sich für das Wasserschutzgebiet Bredenfelde ergebenden Forderungen gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz entsprechend umzusetzen.“[3]

9.3 Gewässer zweiter Ordnung

Im Plangeltungsbereich der Abrundungssatzung gibt es mehrere verrohrte Gewässer zweiter Ordnung. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 18.12.2018 hin: *„Die einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen sind von den Bauherren im Vorfeld mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ abzustimmen. Die entsprechenden Stellungnahmen sind mit dem Bauantrag einzureichen.“*

9.4 Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme vom 30.05.2018 mit, dass in deren Bereich die Genehmigung an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden ist:
„Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der … Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffes (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals/der Bodendenkmale ist das Landesamt rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. …
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 19055 Schwerin. …
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftlichen, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.“

9.5 Baudenkmale

Im Plangeltungsbereich sind mehrere Baudenkmale bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2018 mit, dass im Planbereich folgende Baudenkmale bekannt sind:

[3] Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2018

MST_50_2_Bredenfelde OT Woldegk		Teich
MST_51_1_Bredenfelde OT Woldegk	Am Wanderweg 1	Bahnhof Woldegk
MST_51_2_Bredenfelde OT Woldegk	Am Wanderweg 1	Bedürfnisanstalt des Bahnhofes
MST_53_1_Bredenfelde OT Woldegk	Krumbecker Straße	Spritzenhaus
MST_54_0_Bredenfelde OT Woldegk	Am Speicher 17	Gutsanlage mit
MST_54_1_Bredenfelde OT Woldegk	Am Speicher 18	Gutshaus
MST_54_2_Bredenfelde OT Woldegk	Am Speicher 7	Speicher
MST_55_1_Bredenfelde OT Woldegk	Strelitzer Straße	Kirche mit
MST_55_2_Bredenfelde OT Woldegk		Feldsteinmauer
MST_55_3_Bredenfelde OT Woldegk		Grabmal von 1843, 1860
MST_55_4_Bredenfelde OT Woldegk		2 Grabmale Mitte 19. Jh.
MST_55_5_Bredenfelde OT Woldegk		Eisenkreuzen
MST_56_1_Bredenfelde OT Woldegk		Kriegerdenkmal 1914/1918 (auf dem Friedhof)

„Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind Genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Genehmigungsbehörde."[4]

9.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangeltungsbereich befinden gesetzlich geschützte Festpunkte:

Höhenfestpunkt 254604160	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt 254602070	NivP(2) – Nivellementpunkt 2. Ordnung
Höhenfestpunkt 254602080	NivP(2) – Nivellementpunkt 2. Ordnung
Lagefestpunkt 87428100	TP(3) – Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung

„In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt"). Lagefestpunkte („TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte"[5]

[4] Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2018
[5] Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 16.05.2018

10. Hinweise

10.1 Bodendenkmale

Werden bei 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. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 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 Bergung des Denkmals dies erfordert.

10.2 Geschütze Biotope

Im Plangeltungsbereich sind mehrere geschützte Biotope kartiert:

MST08850	Baumgruppe; Esche; Weide; Pappel (Naturnahe Feldgehölze),
MST08854	permanentes Kleigewässer; Wasserlinsen; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht (Stehendes Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation) und
MST08858	Gebüsch/Strauchgruppe; Weide (Naturnahe Feldgehölze).

10.3 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seinem Schreiben vom 18.05.2018 darauf hin, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.
„Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen."

10.4 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 18.12.2018 hin:
„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 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 von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeitsres-

te, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren."

10.5 Strom- und Gasversorgung

Die E.DIS Netz GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 14.06.2018 auf Strom-/Gasleitungs-Anlagenbestand im Planbereich hin.
„ Sollte eine Umlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. … Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung….
Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt."

10.6 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 23.04.2018 auf Telekommunikationslinien im Planbereich hin *„ die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.*
Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AB, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich."

10.7 Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg weist in seiner Stellungnahme vom 05.11.2018 hin, dass die Grundstückseigentümer zum Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Wasserversorgung berechtigt und verpflichtet sind.
„Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist beim Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg zu beantragen."

10.8 Abwasserentsorgung

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg weist in seiner Stellungnahme vom 24.05.2018 hin, dass die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen, Klärgruben oder abflusslose Sammelgruben erfolgt. *„Die Abfuhr des Fäkalschlammes aus Kleinkläranlagen und der Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben sowie der Transport zur vollbiologischen Weiterbehandlung auf Kläranlagen Woldegk und Strasburg erfolgt im Auftrag des Zweckverbandes."*

10.9 Straßenverkehrsbehörde

Die untere Straßenverkehrsbehörde weist in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom15.06.2018 hin *„ dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anlegerverkehrs, 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 seiner Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen."

11. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Für das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.
Für Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen).
Die Straßenverkehrsfläche ist bereits vorhanden.

a) Bestandsaufnahme
Der Einbeziehungsbereich (bisher unbebauter Bereich) wird als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) eingestuft.

b) Prognose über die Entwicklung
Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen erhöhen sich die Immissionen durch Lärm und Schadstoffe für den Menschen; die Erholungsfunktion bleibt unverändert. Die Versiegelung des Intensivgrünlandes wird durch die Hecke kompensiert. Durch die Umnutzung und Versiegelung gehen potenzielle Lebensräume von Vögeln und anderen Arten verloren. Ersatzlebensstätten werden durch die Hecken und Begrünung der Wohngrundstücke geschaffen.

c) Vermeidung und Ausgleich
Der Planbereich ergänzt die vorhandene Bebauung.
Für die Schaffung neuen Baurechts (Einbeziehungsbereich) ist der Eingriff zu bewerten und der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Ausgangsdaten
Freiraum-Beeinträchtigungsgrad
Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (S. 97). Der Eingriffsbereich befindet sich in einem Abstand von bis zu 50 m von vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohngebäude). Es handelt sich damit um den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad „1".

Betroffene Biotoptypen
Tabelle 1

Intensivgrünland	1.992 m²
Summe	1.992 m²

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad der prägenden Bebauung in der Umgebung beträgt im Durchschnitt 20 %. Da nach § 19 BauNVO die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf, wird mit einer Versiegelung von 30 % gerechnet.

Kompensationsbedarf

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Tabelle 2

	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent (m²) für Kompensation (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Lehm- bzw. Tonacker (ACL; 12.1.2)	1.992 x 0,3 = 598	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	673
			Gesamt:	673

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 3

	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent (m²) für Kompensation (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Lehm- bzw. Tonacker (ACL; 12.1.2)	1.992 – 598 = 1.394	1	1 x 0,75 = 0,75	1.046
			Gesamt:	1.046

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) und die Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen und abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Tabelle 4

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	673 m²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.046 m²
Summe	1.719 m²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Tabelle 5

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m²) (Produkt aus Spalten 2, 4, 5)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Hecke	358	2	3	0,8	859
Grundstücke	598 / 120 x 70 = 349	2	3	0,8	838
Summe	567				1.697

Bilanzierung

Tabelle 6

Ist-Zustand	Planung
Kompensationsflächenäquivalent (in m²) **1.719**	Kompensationsflächenäquivalent (in m²) **1.697**

Damit kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

Woldegk, 27.02.19

Der Bürgermeister

Siegel