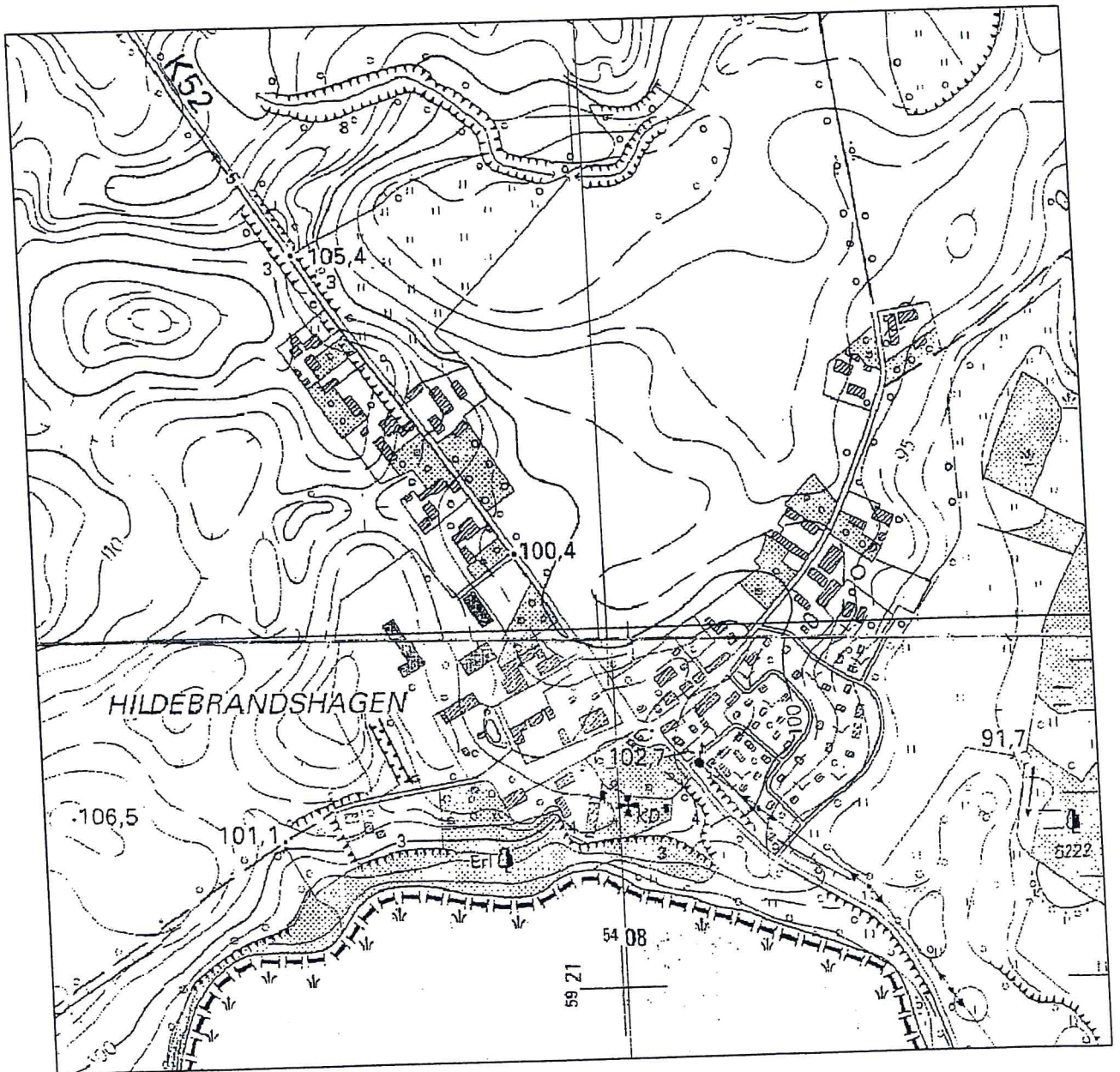


# STADT WOLDEGK ORTSTEIL HILDEBRANDSHAGEN



**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG**

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER STADT WOLDEGK, OT HILDEBRANDSHAGEN**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftraggeber:** Stadt Woldegk  
Landkreis Mecklenburg-Strelitz

**Bearbeitung:** Dipl.- Ing. Eveline Schütze  
Dipl.- Ing. Beate Wagner  
  
Arch. für Stadtplanung  
Ziegelbergstraße 8  
17033 Neubrandenburg

**Stand:** August 2006

## **Inhalt**

1. Grundlagen
  2. Veranlassung und Ziele
  3. Geltungsbereich
  4. Bestandsangaben
    - Nutzungs- und Ortsstruktur
    - Erschließung
  5. Planungsvorgaben
    - Strukturentwicklung
    - Erschließung
    - Umweltschutz
    - Gewässerschutz
    - Begründung der Festsetzungen
    - Naturräumlicher Ausgleich
- 

## **1. Grundlagen**

Die Stadt Woldegk erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hildebrandshagen und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. das Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
5. die Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M- V S. 29) geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss der Satzung durch die Stadtvertretung vom 02.03.2006
2. die im Amt Woldegk vorhandenen Flurkarten der Fluren 2, 3 und 4 der Gemarkung Hildebrandshagen

3. die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 34 Abs.5 BauGB
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2), geändert durch das Gesetz vom 02.03.1993
5. das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Gehölzschutzverordnung der Stadt Woldegk vom 27.05.2003
8. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
9. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte , Juli 1998

## 2. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Woldegk bildet den Kern des Amtsbereiches Woldegk, der weiterhin aus den Gemeinden Mildnitz, Groß Daberkow, Petersdorf, Schönbeck, Schönhausen, Voigtsdorf, Kublank, Groß Miltzow, Neetzka und Helpt besteht und mit insgesamt ca. 10.000 Einwohnern eine territoriale Fläche von ca. 301,04 km<sup>2</sup> umfasst.

Nach dem RROP Mecklenburgische Seenplatte übernimmt die Stadt Woldegk für diesen Einzugsbereich die Funktion eines Unterzentrums.

Auf dem Territorium der Stadt Woldegk leben derzeit 4.300 Einwohner, davon ca. 70 im Ortsteil Hildebrandshagen.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Woldegk und zur dauerhaften Sicherung des Dorfes Hildebrandshagen als Wohnstandort hat die Stadtvertretung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindliche Grundstücke einzubeziehen.

Die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Erarbeitung (Aufstellung der Satzung) kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden.

Daher wird auch von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, im vereinfachten Verfahren abgesehen.

Die Stadt Woldegk verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung im Bereich Hildebrandshagen. Der Flächennutzungsplan wird in Parallelaufstellung diesen angepasst.

### **3. Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die Einbeziehung des Gutshauses, der Siedlergrundstücke in nördlicher und nordöstlicher Ortslage sowie die in den 70'er Jahren entstandene Bungalowsiedlung, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lässt.

Einbezogen wurden auch die für den Ort wichtigen Grünflächen, die Teilbereiche der Ortsstruktur verbinden.

Die leer stehenden Ställe der ehemaligen Schweineanlage verbleiben im Außenbereich, da weder Nutzung noch Baustrukturen einen baulichen Zusammenhang erkennen lassen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 2, 3 und 4 der Gemarkung Hildebrandshagen.

## 4. Bestandsangaben

### Nutzungs- und Ortsstruktur

Entstanden als Bauerndorf mit Rittergut bewirkte der Verkauf des Gutes an eine Siedlungsgesellschaft ab 1932 einschneidende Veränderungen für die Dorfstruktur. Eine lebhafte Bautätigkeit und die zugezogenen Siedler verwandelten das abgewirtschaftete Gut in ein blühendes Bauerndorf.

Eine weitere bauliche Entwicklung vollzog sich mit dem Bau der Schweinemastanlage im Bereich des ehemaligen Gutshofes.

Auf Grund der reizvollen Landschaft und der Lage am Dammsee wurde Hildebrandshagen bereits in den 70er Jahren attraktiv für den Wochenendtourismus. So entstand südlich der Dorfstraße eine Bungalowsiedlung, die entsprechend ihrer Nutzung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet „Wochenendhaus“ einzustufen ist. Weitere Wochenendhäuser sind auf Wohngrundstücken vorhanden.

Auch die individuelle Tierhaltung auf den z.T. großen Grundstücken ist heute noch prägend für das dörfliche Leben. Neben mehreren Nebenerwerbslandwirten wird in östlicher Ortslage eine Milchviehanlage (ca.140 Tiere, davon 80 Milchkühe) im Haupterwerb betrieben.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand treten ursächlich durch diese Anlage keine unzumutbaren Immissionsbelastungen auf.

Die verschiedenen Nutzungen, die im Geltungsbereich der Satzung vorhanden sind, prägen das Dorf und sind als Gemengelagen zu bezeichnen. Hier existieren wie zuvor beschrieben, gewerbliche-, mischgewerbliche- und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft, deren Fortbestand auch künftig nicht eingeschränkt werden soll.

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch heute präsentieren, stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend § 5 DSchG M-V sind nachfolgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz eingetragen:

- 1221 Woldegk, OT Hildebrandshagen Dorfstr. 20 / 22, Landarbeiterhaus
- 1222 Woldegk, OT Hildebrandshagen Dorfstraße, Transformatorenhaus
- 1223 Woldegk, OT Hildebrandshagen Gutsanlage mit Gutshaus und Park
- 1224 Woldegk, OT Hildebrandshagen Kirche mit historischen Grabkreuzen

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Denkmale sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an diesen Objekten sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befindet sich darüber hinaus ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Über die in

Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Nordöstlich der Ortslage befindet sich die Bergbauberechtigung BWE 217/90 Hildebrandshagen/Woldegk (Ton), die unter Umständen die bebaute Ortslage berührt.

### Erschließung

Ca. 4 km südlich von Woldegk gelegen erfolgt die Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Kreisstraße MST 52, die den Ort in Nord-Süd-Richtung quert und eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet.

Im Zentrum des Dorfes bildet die Ost-West querende Gemeindestraße mit der Kreisstraße ein Wegekreuz. Hier angelagert befinden sich die Gutsanlage mit Park, die historische Bebauung und weitere heute noch intakte Siedlungsgrundstücke.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserzuführung erfolgt aus dem Wasserwerk Göhren.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt zur Zeit dezentral über Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben.

Das Regenwasser wird größtenteils versickert. Für einige Straßenabschnitte bestehen Leitungssysteme. Das anfallende Regenwasser wird über Vorfluter abgeleitet. Die Versorgung von Hildebrandshagen mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **5. Planungsvorgaben**

### Strukturentwicklung

Hildebrandshagen grenzt im Südwesten an den Dammsee an, dessen Ufer gleichzeitig Landesgrenze zu Brandenburg ist. In dieser landschaftlich äußerst reizvollen Lage bietet Hildebrandshagen idyllische Wohnverhältnisse und für die Gemeindebevölkerung der Stadt Woldegk ein Potenzial zur Neuansiedlung.

Ziel ist es, die Ortsstruktur zu erhalten bzw. strukturverträglich zu ergänzen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Erschließungsbedingungen genutzt werden.

Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ortsabrundung erreicht werden.

Ergänzungsflächen im Nordosten des Ortsteils und östlich der Kreisstraße verbinden den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit etwas außerhalb liegenden Grundstücken und stellen somit eine sinnvolle Schließung der Ortsstruktur dar.

Im Südwesten befindet sich eine weitere Ergänzungsfläche, die aufgrund der hohen landschaftlichen Qualität gute Entwicklungspotenziale aufweist. Hier befindet sich auch das denkmalgeschützte Gutshaus mit Park, welcher als Grünfläche festgesetzt wird.

Die bestehende Wochenendhaussiedlung wird in ihrem Bestand gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Die Siedlungstätigkeit orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt Woldegk.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen hat sich die Bebauung straßenseitig orientiert, ohne feste Baufluchten zu bilden. Hofformen oder ein Vor- und Zurückspringen auch im Wechsel mit Nebengebäuden ist im Umgebungsbereich der Satzung ortstypisch. Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

## Erschließung

### *Verkehr*

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz. Sämtliche Ergänzungsflächen befinden sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten. Bei Grundstücksanbindungen an das Kreisstraßennetz (MST 52) ist gemäß § 32 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V vor Bauausführung die Zustimmung des Baulastenträgers, hier des Fachdienstes Hoch- und Tiefbau des Landkreises Mecklenburg-Strelitz erforderlich.

Darüber hinaus ist bei einer Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

### *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entspr. Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Abwasserentsorgung soll nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen.

Ein Anschluss der Ortslage Hildebrandshagen an das zentrale Entwässerungssystem ist vorerst nicht geplant, da mit überdurchschnittlich hohen

Investitionskosten für eine zentrale öffentliche Schmutzwassererschließung zu rechnen ist. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt hier mittels Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben auf privaten Grundstücken. Hierbei sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann. Daher wird durch die Stadt nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser genehmigungsfrei erfolgen kann.

#### *Löschwasser*

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

#### *Energieversorgung*

Die vorhandenen Kabelanlagen der E.DIS AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen / Freileitungen der E.DIS AG“ zu beachten.

#### *Telekommunikation*

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

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 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

*Allgemein gilt:*

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen.

Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LG-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Umweltschutz

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu

gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Die Schutzzone III wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei künftigen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. In den Trinkwasserschutz zonen ist den Belangen des Trinkwasserschutzes (gemäß Arbeitsblatt W 101- Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1) Rechnung zu tragen. Festgeschriebene Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbl. Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.

Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbV.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Es ist zu beachten, dass die Verwertung von Abfällen Vorrang vor der Beseitigung hat. Entsprechend der Abfallverzeichnisverordnung sind zur Bezeichnung die Abfälle den im Abfallverzeichnis sechsstelligen Abfallschlüssel zuzuordnen. Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde eingesammelt werden.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sind einzuhalten.

### Gewässerschutz

Beschränkungen infolge wasserrechtlicher Vorschriften sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflicht von Einzelvorhaben nach §§ 86 und 82 LWaG M-V ist im Baugenehmigungsverfahren abzuprüfen und wenn erforderlich, die zuständige Behörde zu beteiligen.

Für das Bauen in den Gewässerschutzstreifen wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt, da bereits in dem nördlichen Ortsgebietsteil ein nicht unerheblicher Anteil der Höfe in dem genannten Schutzstreifen liegt.

### Begründung der Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude im Straßenbereich.

Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Wo natürliche Grenzen fehlen, wurde der Geltungsbereich eingemäßt. Damit kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

### Naturräumlicher Ausgleich

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Zur Erhaltung von Bäumen und Hecken gilt die Gehölzschutzverordnung der Stadt Woldegk vom 27.05.2003. Der Schutzstatus von Alleebäumen und Baumreihen wird darüber hinaus im § 27 LNatSchG M-V geregelt. Unbedingt notwendige Eingriffe sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; ggf. sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 LNatG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Das betrifft die Flurstücke der Flur 2: 38/2 (tlw.), 56 (tlw.), 57/1 (tlw.), 57/2, 57/3  
der Flur 3: 20, 21, 22, 23/1, 44/4 und teilweise 44/7, 44/8,  
44/9, 44/10,  
der Flur 4: 19 (tlw.), 20/4.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen.

Die Flächen, für die die Ergänzungssatzung Anwendung findet, werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt.

Es sollen Pflanzungen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgenommen werden. Fremdländische Ziergehölze bieten in aller Regel keinen geeigneten Lebensraum für heimische Tierarten, so dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht eintreten würde.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische ökologisch wirksame Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist.

Die vorgesehene Bebauung führt zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da auf bisher unbebauten Grundstücken der naturräumliche Eingriff durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper durch den Bauherrn auszuführen, um eine schnelle Einbindung der Neubebauung in das Dorf- und Landschaftsbild zu erreichen.



# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG WOLDEGK, ORTSTEIL HILDEBRANDSHAGEN



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte Hildebrandshagen, Originalmaßstab 1 : 1000 vom 12.04.2006.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 23.7.07 *[Signature]* Referentsleiter

Anmerkung: Die Übernahme der Uferkarte erfolgte auf der Grundlage der topografischen Karte M 1 : 10 000

## SATZUNG DER STADT WOLDEGK Über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hildebrandshagen und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der am 12.07.07 gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Woldegk die nachfolgende Satzung für die Ortsteile Hildebrandshagen erlassen.

**§ 1**  
Räumlicher Geltungsbereich  
Die Satzung umfasst das Gebiet, das in der Planzeichnung innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.  
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

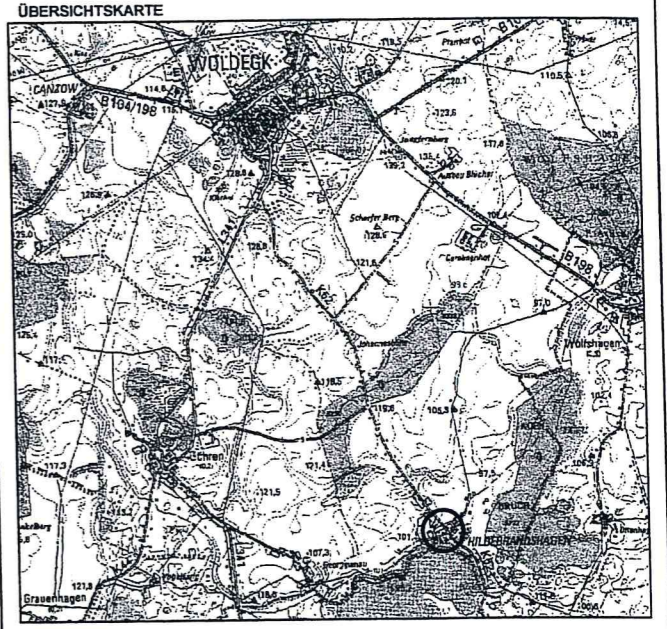
**§ 2**  
Festsetzungen  
Grünordnerische Festsetzungen (Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz) (§ 1a Abs.3 Satz 1 und § 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.1a BauGB):  
Auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:  
\* 30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens 2 Straucharten  
\* 1 Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen (einschließlich hochstämmige Obstgehölze) vorzunehmen.

**§ 3**  
Inkrafttreten  
Die Satzung tritt nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

- Hinweise**
- Baumfällungen sind nur auf der Grundlage der Gehölzschutzverordnung der Stadt Woldegk zulässig und entsprechend zu beantragen.
  - Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.
  - Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Erichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Im Bereich des 100- m-Gewässerschutzstreifens dürfen gemäß § 19 (1) LNatG M-V bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Die untere Naturschutzbehörde kann gemäß § 19 (3) Ziffer 4 LNatG M-V Ausnahme zu lassen. Ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist durch den Vorhabenträger an die untere Naturschutzbehörde zu richten.
  - Bebauungen in Grabennähe bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes.
  - Eine Wohnbebauung innerhalb eines Abstandes von 100 m um den Milchviehstall (in der Planzeichnung gekennzeichnet) ist nur zulässig, wenn durch eine Einzelatmosphäre einer Sachverständigenstelle nachgewiesen werden kann, dass keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Wohnnutzung auftreten.

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen nach § 34 BauGB**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB)
  - Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsfächen)
- Festsetzungen (nach § 9 BauGB)**
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - Parkanlage
    - Friedhof
  - Sondergebiet (§ 10 BauVVO) WOCH - Wochenendhäuser
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Bodendenkmale
  - Denkmale
  - Gewässerschutzzone (100 m)
  - Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel/ Obere Tollense" mit Bezeichnung
  - 100 m- Zone ab Zentrum des möglichen Immissionsortes (Milchviehanlage)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Bebauungsbestand laut Flurkarte (Haupt / Nebengebäude)
  - Bebauungsergänzung nach Ortsbegehung
  - Flurstückseingrenzung mit Flurstücksnummer
  - Flurgrenze
  - Bemaßung in Meter



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Stadtvertretung hat am 19.03.06 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
  - Die berührten Träger öffentlicher Belange sind am 23.10.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
  - Der Entwurf der Satzung und Begründung sind in der Zeit vom 22.11.06 bis zum 22.12.06 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Woldegker Landboten Nr. 12/06 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
  - Die Stadtvertretung hat die vorzubereitenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.04.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand an Flurstücken wird als richtig bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Katasteramt

- Der geänderte Entwurf der Satzung und die Begründung haben in der Zeit vom 16.05.07 bis zum 02.07.07 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Woldegker Landboten Nr. 25/07 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind am 08.05.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorzubereitenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.7.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ortsteil Hildebrandshagen" wurde am 12.7.07 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde am 12.7.07 gebilligt.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stadtvertretungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Woldegker Landboten" Nr. 28/07 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.7.07 in Kraft getreten.  
*Woldegk, 28.03.06* (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG WOLDEGK, ORTSTEIL HILDEBRANDSHAGEN

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
Stand: 07/2007  
Zugabe: 8, 17033 Neustrelitz, Tel. (0395) 544 25 80, Fax (0395) 544 25 88