

Windmühlenstadt Woldegk

Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg“

Begründung

Anlage1

Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Juni 2019

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

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

6.7.3	Untere Wasserbehörde.....	15
6.7.4	Untere Denkmalbehörde.....	16
6.7.5	Bautechnischer Brandschutz.....	17
6.7.6	Untere Straßenverkehrsbehörde	17
6.7.7	Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg	17
6.7.8	E.DIS Netz GmbH	17
6.7.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	17
6.7.10	Diekgraben	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	18
7.2	VERKEHR.....	18
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
7.4	NATUR UND UMWELT	19
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	19
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	19
8.	FLÄCHENVERTEILUNG.....	19

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 38/2, 43 und 120 (teilweise) der Flur 12 Gemarkung Woldegk. Das Plangebiet befindet sich am Nordrand des Altstadtkernel von Woldegk südlich der Bundesstraße B104. Es wird im Süden vom Fliedergang und im Westen vom Birkenweg, in Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße, begrenzt. Im Osten und Norden grenzen Gärten an den Planbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Gärten (Flurstück 53),
im Osten: durch Gärten (Flurstück 44),
im Süden: durch den Fliedergang und Wohnbebauung (Rudolf-Breitscheid-Straße 22) (Flurstücke 120 und 124/2) und
im Westen: durch den Birkenweg und eine Pumpstation (Flurstücke 36 und 38/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Woldegk beschäftigt sich seit Jahren mit der Wohnungsbaustrategie, sowohl im Rahmen der Flächennutzungsplanung als auch beim Integrierten Stadtentwicklungskonzept, wobei das ISEK auf den gesamten Amtsbereich ausgedehnt wurde. Auf der Grundlage des Monitorings und der Fortschreibung der Prognosen des Wohnungsbedarfs, des Leerstandes und der Einwohnerentwicklung wurde die Wohnungsbaustrategie der Stadt Woldegk erarbeitet und am 30.01.2018 von der Stadtvertretung beschlossen. „Der Schwerpunkt der Wohnungsbaustrategie richtet sich auf die Kernstadt Woldegk und beinhaltet v. a. Maßnahmen in der Innenstadt.“ Hier wurden u. a. Abriss-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Neubau von Mehrfamilienhäusern geplant. Der Neubaustandort Krumme Straße/Ernst-Thälmann-Straße befindet sich in Privatbesitz. Da der Eigentümer nicht zum Verkehrswert

verkaufen will, steht der Standort der Stadt Woldegk nicht zur Verfügung. Das Wohnhaus am Gartenweg ist fertig gestellt. Hier sind 8 Wohnungen entstanden. Am dritten geplanten Neubaustandort Kronenstraße/Breitscheidstraße befindet sich ein Wohngebäude mit 9 Wohnungen im Bau. Außerdem wurde in der Wohnungsbaustrategie noch der Standort Ernst-Thälmann-Straße/Klosterstraße vorgesehen. Da hier der bestehende Wohnblock Ernst-Thälmann-Straße 21-29 erst abgebrochen werden muss, steht der Standort derzeit noch nicht zur Verfügung. Trotz der realisierten bzw. in Bau befindlichen Neubaumaßnahmen als auch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen kann dem derzeitigen Bedarf an betreutem Wohnen nicht entsprochen werden und Betreiber solcher Einrichtungen, mit sehr langen Wartelisten, und private Investoren fragen Standorte für solche Einrichtungen in der Stadt nach.

Die Stadt Woldegk beabsichtigt eine Fläche im Innenbereich als Wohngebiet zu überplanen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einrichtung des betreuten Wohnens (Wohngruppe) geschaffen werden. Der hohen Nachfrage kann derzeit nicht entsprochen werden.

Die Entwicklung des Innenbereichsstandortes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Birkenweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt am Altstadtrand. Eine Lückenbebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Wegen der Größe des geplanten Gebäudes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Planbereich ist durch den Fliedergang und den Birkenweg erschlossen. Nicht mehr genutzte Gärten sollen für Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $2.232 \text{ m}^2 \times 0,4 = 893 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete (DE 2547-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft Hinrichshagen-Wrechen; Arten: Bauchige Windelschnecke, Eremit, Europäische Sumpfschildkröte, Fischotter, Großes Mausohr, Große Moosjungfer, Kammolch, Mopsfledermaus, Schmale Windelschnecke und Rotbauchunke; ist vom Standort ca. 3.100 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Das nächstgelegene SPA-Gebiet (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands“; Arten: Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Goldregenpfeifer, Heidelerche, Kampfläufer, Kornweihe, Kranich, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Trauerseeeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Wanderfalke, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Gänsesäger, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe, Wachtel, Waldschnepfe und Wendehals; ist mindestens 2.600 m vom Standort entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

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

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in öffentlicher Sitzung am 11.09.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Birkenweg“ gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgt im Woldegker Landbote Nr. 12/2018 vom 21.12.2018.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte erfolgte mit Schreiben vom 26.11.2018 vor. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.12.2018 mitgeteilt und mit Schreiben vom 07.05.2019 bestätigt.

Information der Öffentlichkeit

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 auf einer Einwohnerversammlung am 22.11.2018 Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Erweiterung des Geltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Plangeltungsbereich wird um den Zufahrtbereich am Fliedergang erweitert. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslage und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 23.04.2019 bis zum 27.05.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landboten Nr. 04/19 vom 12.04.2019 bekannt gemacht. Während der Auslegung war der Entwurf auch auf der Webseite des Amtes Woldegk einsehbar. Bis zum 07.06.2019 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.04.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet. Bis zum 07.06.2019 äußerten sich 19 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahme der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 02.07.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von Juni 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Birkenweg“ liegt am Nordrand des Altstadtkernes von Woldegk und südlich der Bundesstraße B104.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich befinden sich Gärten, die teilweise nicht mehr genutzt werden.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 10.08.2018

Angrenzend an den Planbereich gab es gemischte Nutzungen. Zwischenzeitlich ist es jedoch mehrheitlich die Wohnnutzung (Bahnhofstraße 16, 16a, 18, 20, 20a und 22, Fliederweg 3 und Rudolf-Breitscheid-Straße 22) sowie zwei Arztpraxen in der Bahnhofstraße 20 und 20a, die sich in Nachbarschaft zum Planbereich befinden.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Gemeindestraßen Rudolf-Breitscheid-Straße, den Fliederweg sowie den Birkenweg (Verlängerung der Rudolf-Breitscheid-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen. Von Süden kommend ist die Rudolf-Breitscheid-Straße bis an den Fliederweg befestigt. Nördlich des Fliederweges ist der Birkenweg, der durch eine Birkenallee geprägt wird, als Fußweg ausgebildet. Der Fliederweg ist in westlicher Richtung unbefestigt, aber befahrbar und wird in östlicher Richtung als Geh- und Radweg genutzt.

Am westlichen Geltungsbereichsrand befindet sich eine Pumpstation der GKU. Im öffentlichen Bereich im Birkenweg sind Trinkwasser als auch Schmutz- und Regenentwässerung vorhanden, an die der Plangeltungsbereich angeschlossen werden kann. In diesem Bereich befindet sich auch ein Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH.

Ein Hydrant ist im Birkenweg am Planbereich vorhanden, ein weiterer nördlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße 11.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

In den teils aufgelassenen Gärten sind Gehölze (9 Kopfweiden, eine Birne und eine Pflaume) vorhanden. Im Fliedergang steht eine geschützte Linde deren Durchmesser 1,1 m beträgt. *„Die relativ dünnstämmige Pflaume (25 cm Std) weist eine Stammhöhle auf... Es bestehen Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sowie für Gebüsch- und Baumbrüter.“¹*

Das Gelände des Plangebietes liegt ca. 1-2 m tiefer als der Birkenweg.

Nach dem vorliegenden Geotechnischen Bericht zum Bauvorhaben vom Ingenieurbüro W. Seidler vom 31.07.2018 ist der Boden anthropogen verändert. Unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer Tiefe um etwa 1 m stehen Auffüllungen an. Daran schließt sich Torf mit einer Mächtigkeit zwischen 20 cm und 1m an. Darunter wurde Geschiebemergel und -lehm angetroffen, die nahezu wasserundurchlässig sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und ist nicht überflutungsgefährdet. Es gibt keine Gewässer II. Ordnung, die in der Unterhaltslast des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ liegen. Das Flurstück 53, welches den Planbereich im Norden begrenzt war früher ein offener Graben. Hier wurde zu DDR-Zeiten eine Drainage verlegt und der Graben verfüllt. Eine Anschlussleitung der Drainage an den Diekgraben über das Flurstück 43 kann nicht abgeschlossen werden.

Im Planbereich sind keine Baudenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 38/2, 43 und 120 liegen im Eigentum der Stadt Woldegk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Birkenweg“ liegt am Nordrand der Altstadt von Woldegk. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet gehört zum Innenbereich. Eine Wohnbebauung ist nach § 34 BauGB nur am Birkenweg und kleinteilig möglich. Für die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu 48 m Länge ist ein Bebauungsplan erforderlich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

¹ Kunhart Freiraumplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

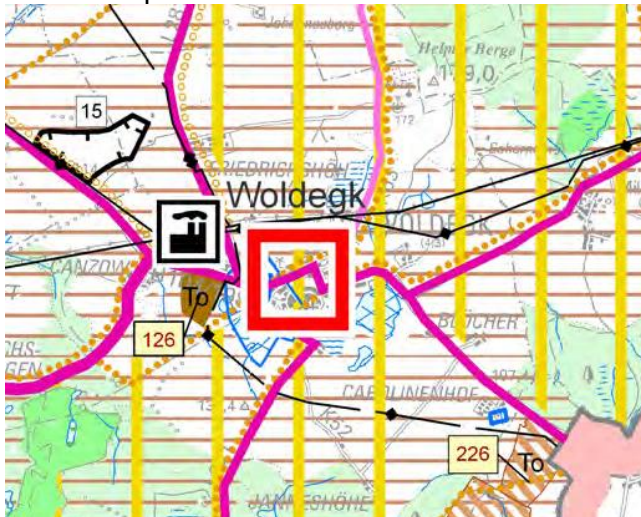
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (2) RREP MS: „Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“ und 4.1(4) RREP MS: „Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte liegt mit Schreiben vom 20.12.2018 vor.

„Gemäß Programmsatz 6.3.2 (1) RREP MS soll in allen Teilräumen ein qualitativ hochwertiges Angebot an ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen zur Pflege älterer Menschen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen auf den individuellen Hilfebedarf ausgerichtete Hilfsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung des Vorrangs ambulanter Leistungen vorrangig ausgebaut werden. ...

Das Vorhaben entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen zur Pflege älterer Menschen gemäß Programmsatz 6.3.2 (1) RREP MS. ...

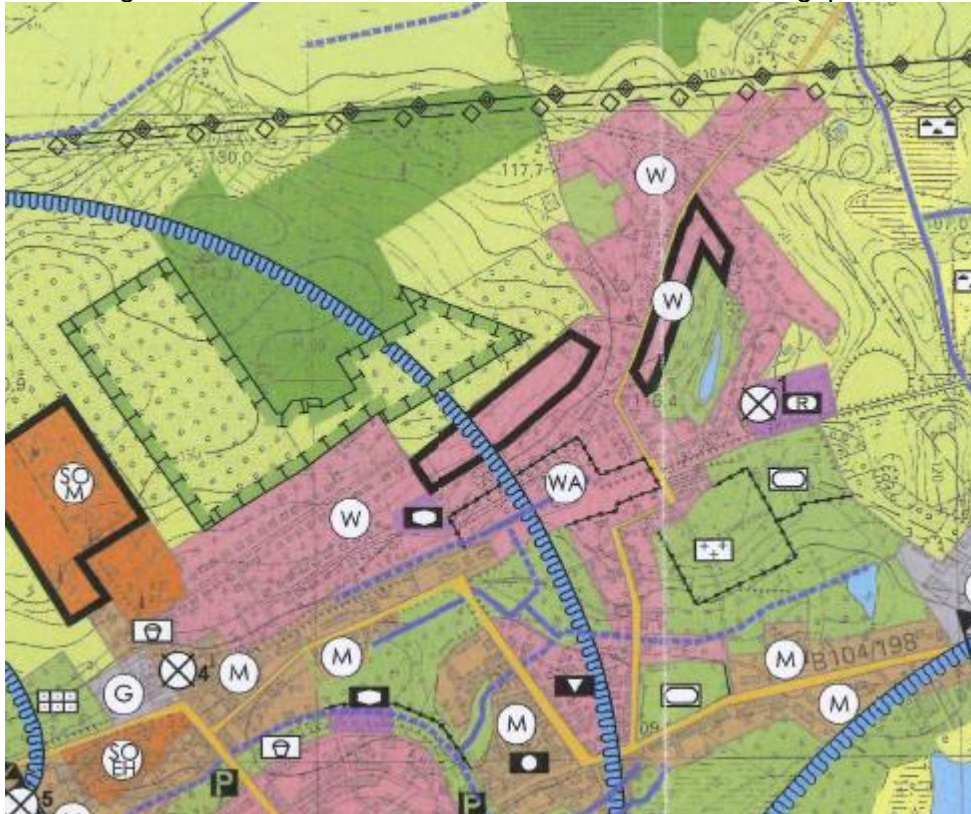
Der Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg“ der Stadt Woldegk entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

Die landesplanerische Stellungnahme vom 07.05.2019 bestätigt dies.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand 02/2014) sind im Planbereich Grünflächen dargestellt und in dem westlich und nördlich angrenzenden Bereich gemischte Bauflächen sowie südlich eine Gemeinbedarfsfläche. Entlang des Fliederganges verläuft ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung. Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen Landschaftsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen für die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 14 „Birkenweg“ wird eine Lücke im Innenbereich am Rande des Altstadtkernes geschlossen. An den Standort grenzen im Norden, Westen und Süden Bauflächen an.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf, hier für betreutes Wohnen, decken zu können.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Bebauungsplangebiet unzulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 wurde die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die umgebende Bebauung ist durch offene Bauweise gekennzeichnet. Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend im Plangeltungsbereich ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze definiert. Im Planbereich wurde ein 18 m tiefes und 48 m langes Baufeld festgesetzt. Die mögliche Gebäudelänge ist größer als in der Umgebung; bleibt jedoch im der offenen Bebauung (unter 50 m). Durch die Allen im Fliedergang und Birkenweg wird die Wirkung der geplanten Bebauung aus dem öffentlichen Bereich gemindert.

6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Stadt Woldegk hat keine Stellplatzsatzung. Nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V wird festgesetzt, dass aufgrund der Nutzung ausschließlich altersgerechtes Wohnen die Anzahl der notwendigen Stellplätze hier 0,5 je Wohnung herzustellen sind.

6.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt von Süden über die Gemeindestraße Rudolf-Breitscheid-Straße. Ergänzt wird das System durch den Fliederweg und den Birkenweg.

Die Rudolf-Breitscheid-Straße besteht südlich des Fliedergangs aus einer befestigten Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen. Zwischen Fahrbahn und Gehweg stehen jeweils Bäume. Der Fliedergang wird auf der Südseite beidseits der Rudolf-Breitscheid-Straße von markanten Baumreihen und Grünflächen geprägt. Auf der Nordseite befinden sich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. In Richtung Osten war diese den Radfahrern und Fußgängern vorbehalten. Um die Zufahrt für das geplante Baugrundstück vom Fliedergang zu sichern, wird die Grenze des Bereiches, der den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleibt, von der Rudolf-Breitscheid-Straße ca. 9 m nach Osten versetzt. Im Fliedergang im Bereich des Plangeltungsbereichs werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dienen der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) im Westen und Rad- und Fußweg im Osten.

6.3 Grünflächen

Der südliche Bereich des Fliedergangs wird wie im Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Hier steht auch die markante geschützte Linde, die erhalten wird.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die nachfolgenden Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingestellt, um dem Tötungs- und Verletzungsverbot laut Bundesnaturschutzgesetz zu entsprechen und dem Tatbestand der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen zu wirken.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Als Ersatz für Gehölzbeseitigungen sind im Bereich der Anpflanzfestsetzungen pro 2 m² ein Strauch heimischer Arten 2xverpflanzt, 60 bis 100 cm hoch (z.B. Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)) und 2 Ebereschen (Sorbus aucuparia) Hochstamm, 2xverpflanzt, 12 bis 14 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

CEF – Maßnahmen

CEF 1 Mindestens 1 Jahr vor Beginn der Fällungen ist folgendes Fledermaus-Ersatzquartier an der Linde zu installieren: 1 Stück Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler. 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.

CEF 2 Mindestens 1 Jahr vor Verlust von potenziellen Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn der Fällungen an der Linde 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 28er Flugloch,
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

6.5 Gestaltungsregelungen

Regelungen für die Ausbildung von Dächern haben eine besondere Bedeutung für das Straßen und Ortsbild. Durch die Vorgabe bestimmter Dachtypen und Dachneigungen kann ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität gewährleistet werden. Die klare Firstlinie des Daches wird parallel zum Fliedergang ausgerichtet.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 hin, dass sich das Plangebiet in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III befindet.

6.7 Hinweise

6.7.1 Geschützte Bäume

Die große Linde im Plangeltungsbereich im Fliedergang ist aufgrund ihres Stammumfangs geschützt.

6.7.2 Neue Trinkwasserschutzzonen

Die Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für Woldegk ist beim LUNG beantragt. Nachdem beantragten Stand liegt künftig der Plangeltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Auf die künftigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen wird hingewiesen insbesondere bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen und Erdwärmesonden)

6.7.3 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 hin, „dass die Vorgaben der RiStWag zu beachten sind.“

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

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-0-Werte

der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden. Die Eignung des für den Bau geplanten Materialeinsatzes in einem Trinkwasserschutzgebiet ist nachzuweisen. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten. Die Grundstücke sind antragsgemäß an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen. Es sind nur Entwässerungsanlagen zulässig, die entsprechend den Anforderungen des ATV-DVWK A 142 als allgemein anerkannte Regeln der Technik errichtet und betrieben werden. Das von Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist der zentralen Regenentwässerung (in Abstimmung mit dem Entsorger) zuzuführen, da eine örtliche Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Bohrungen für Erdwärmesonden sind verboten, wobei Einzelfallentscheidungen nach Abschluss einer Grundwassergefährdung möglich sind. Der genutzte Grundwasserleiter darf nicht durchteuft werden. Das Errichten und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -kollektoren erfordern ein separates Wasserrechtliches Verfahren, dass beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde beantragt werden muss. Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzone geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen. Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel sind nur zulässig, wenn die Vorschriften des Pflanzenschutz- und Düngemittelrechtes und die Gebrauchsanleitungen für Wasserschutz eingehalten werden. Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig. Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherungsvorkehrungen abgestellt werden. Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.“

6.7.4 Untere Denkmalbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 auf die Anfertigung der denkmalpflegerischen Zielstellung der Wallanlagen der Stadt Woldegk und deren Umgebung hin. „Die Erschließung, Fliedergang und der Rudolph-Breitscheid-Straße, und Einbindung der möglichen Bebauung sind in die denkmalpflegerische Zielstellung aufzunehmen.“

6.7.5 Bautechnischer Brandschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 auf die Sicherung der Löschwasserversorgung als Pflichtaufgabe der Gemeinde hin.

„Durch die Höhe des Gebäudes wird keine Feuerwehrezufahrt benötigt.

Durch die Nutzung des Gebäudes ist eine Zufahrt für den Rettungsdienst notwendig.“

6.7.6 Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 hin, *„dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.*

Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die vorhandene Straße hat eine Abstimmung mit dem Baulastträger und mit der Straßenverkehrsbehörde zu erfolgen.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.“

6.7.7 Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2019 auf im öffentlichen Bereich verlaufende Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes hin.

„Bei Anschluss des Grundstückes Flurstück 38/2 der Flur 12 in der Gemarkung Woldegk an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg fallen Kosten für die Herstellung der Hausanschlussleitungen sowie Baukostenzuschüsse an. Der Anschluss ist rechtzeitig vorab vom Grundstückseigentümer zu beantragen.“

6.7.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2019 auf ein Niederspannungskabel im Plangeltungsbereich hin.

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

6.7.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.04.2019 hin:

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

6.7.10 Diekgraben

Der „Diekgraben“ tangiert den Plangeltungsbereich als unterirdische Regenwasserleitung der GKU im Süden des Fliederganges innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Außerhalb des Plangeltungsbereichs in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist der „Diekgraben“ insbesondere während der Bauphase zu sichern. Dies ist in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Woldegk und dem Vorhabenträger zu regeln.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche ist derzeit größtenteils ungenutzt.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zur Mischverkehrsfläche für die Erschließung des Baugrundstückes über den Fliedergang ist zu verändern.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

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

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Ein Hydrant ist im Birkenweg am Planbereich vorhanden. Die GKU mbH BS Strasburg hat bestätigt, dass aus dem Hydranten Nr. 28 am Birkenweg im Brandfall 96 m³/h bereitgestellt werden können. Ein weiterer Hydrant in der Bahnhofstraße nördlich des Plangeltungsbereichs sichert die gleiche Wassermenge ab.

Stromversorgung

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“²

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17.04.2019

Telekommunikationslinien

Für die telekommunikationstechnische Erschließung durch die Telekom wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Der geschützte Baum im Fliedergang bleibt erhalten.

Die Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

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

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.231 m ²	93,5 %
Verkehrsflächen	57 m ²	2,4 %
Grünflächen	97 m ²	4,1 %
Gesamt	2.385 m²	100 %

Woldegk,

Der Bürgermeister

Siegel