

# SATZUNG DER STADT Woldegk ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

## "Sportzentrum Woldegk"

### TEXT (TEIL B)

Satzung der Windmühlenstadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ für das Gebiet östlich des Stadtkerns (Gemarkung Woldegk, Flur 14 Flurstücke 79, 80 (teilweise), 97/4, 99 (teilweise), 100, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 und 112/2)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2. Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Als abweichende Bauweise wird die halboffene Bauweise festgesetzt bei der die Einzelhäuser mit Abstand nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

- 1 Nistkasten Blaumeise ø 26-28 mm
  - 1 Nistkasten Feldsperling ø 32 mm
  - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit
  - 1 Nistkasten Haussperling ø 32 mm-34 mm
  - 1 Nistkasten Kleiber ø 32 mm-45 mm
  - 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet 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.

- Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8.

#### II. Hinweise

##### 1) Bodenkennlinie

Wenn während der 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

##### 2) Artenschutz

- V1 Abrisse oder Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden und vor Fällung der Robinien sind diese vorher auf Vorkommen von gebäude- und nischenbewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

#### Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am 18.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Woldegker Landbote“ Nr. 02/21 am 26.02.2021 erfolgt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 17.03.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 04.02.2021 vor.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 01.03.2021 bis zum 12.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
4. Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im „Woldegker Landbote“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Woldegk hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Woldegk als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Woldegk, den .....

Siegel

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Maßgabe, Auflagen und einem Hinweis erteilt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Woldegk, den .....

Siegel

Bürgermeister

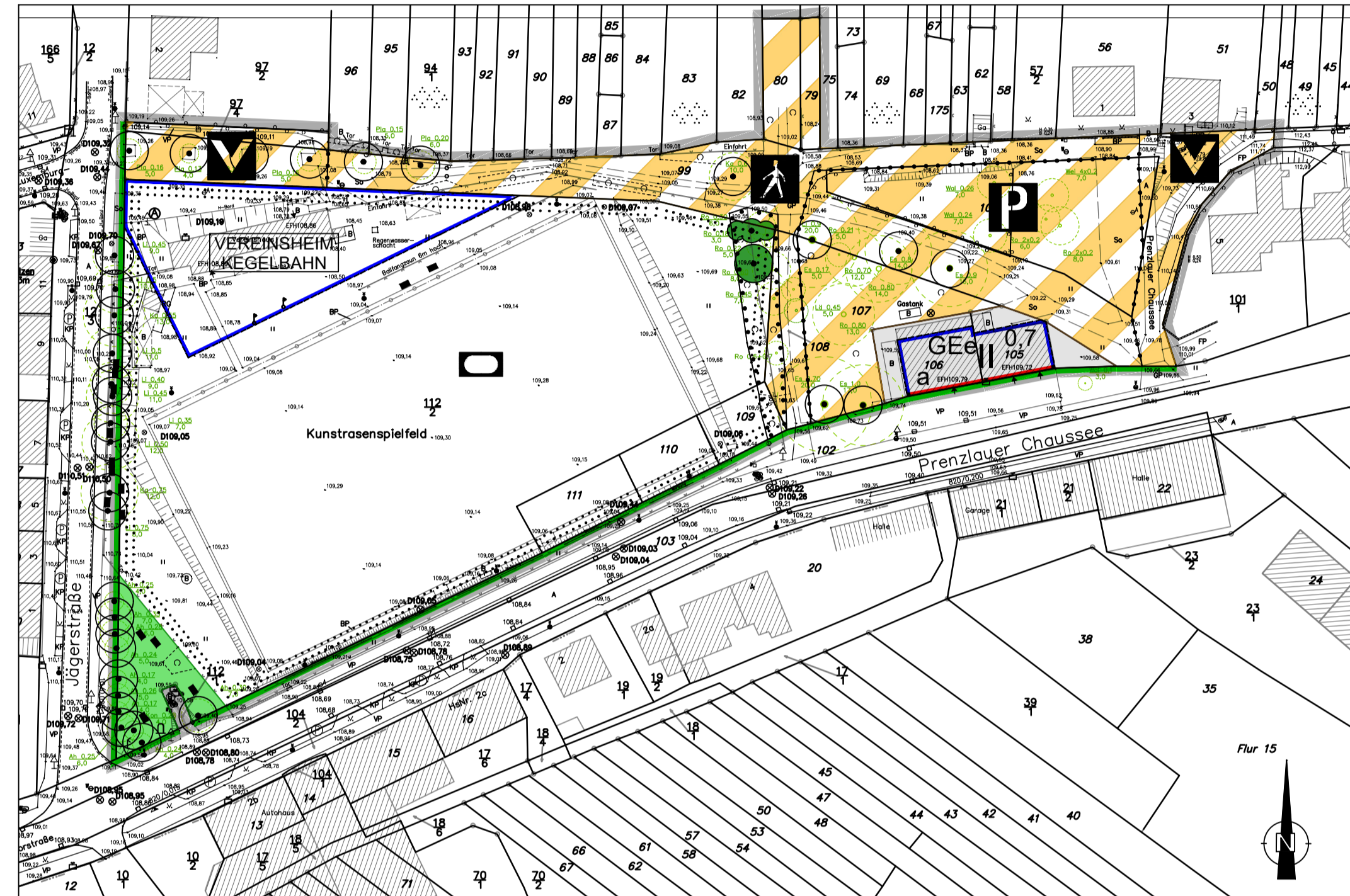
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Woldegker Landbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Woldegk, den .....

Siegel

Bürgermeister

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Seehase vom 02.06.2020

#### ZEICHENERKLÄRUNG

##### I. Festsetzungen 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1  
0,6 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 6 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO  
§ 16 Abs. 2 BauNVO

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2  
Baulinie  
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 BauNVO  
§ 23 BauNVO  
§ 23 BauNVO

##### 3. Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Sport- und Spielanlagen  
Sportanlage hier Fußball Kunstrasenplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

##### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 25 b) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
zu erhaltender Baum  
zu erhaltender Strauch

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

##### 7. Sonstige Planzeichen

VEREINSHEIM KEGELBAHN  
Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsflächen

##### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

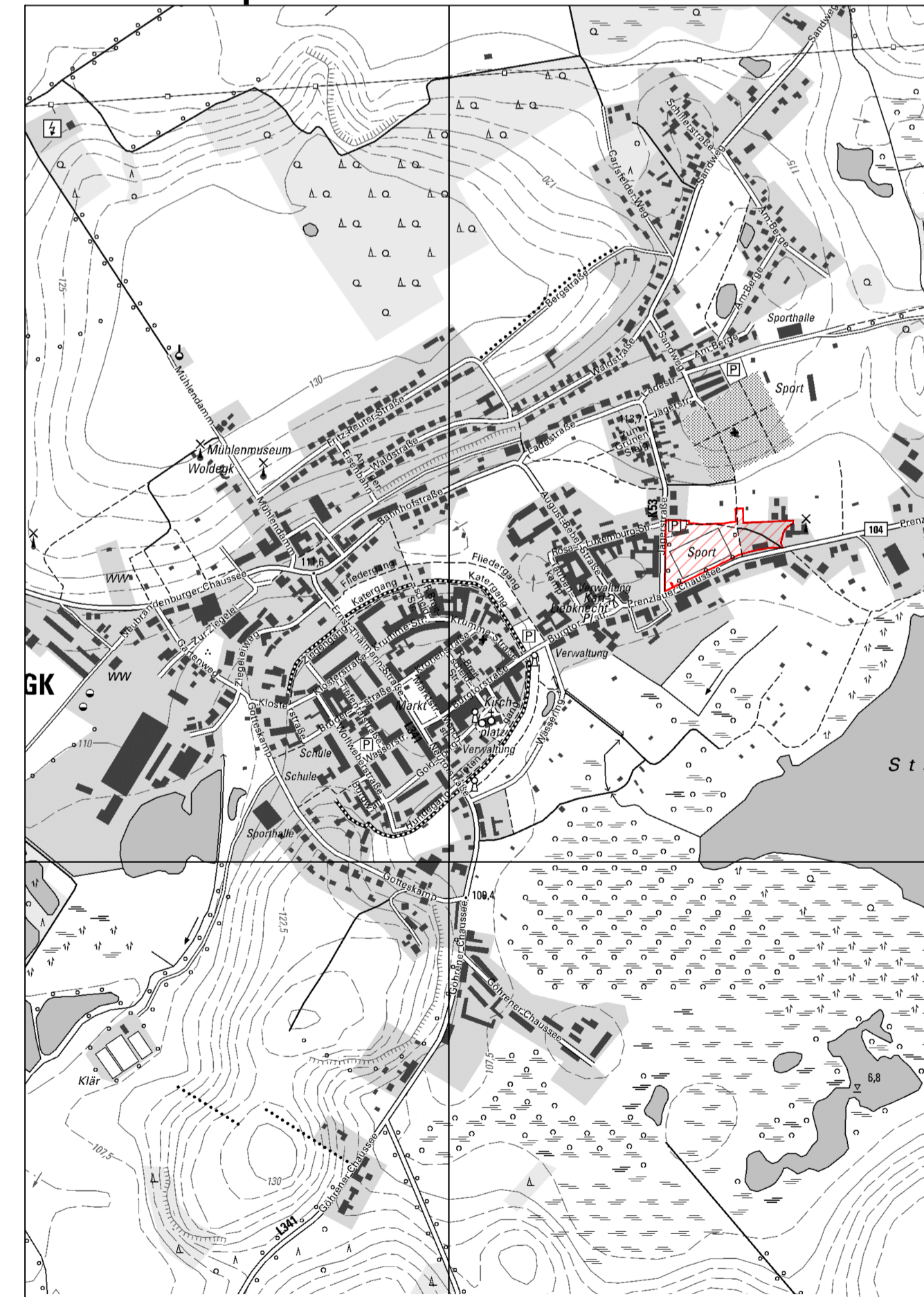
Höhenpunkt

Böschung

Gebäudebestand mit Hausnummer

Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.  
Es gilt die BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V <2013>

### Bebauungsplan Nr. 16 "Sportzentrum Woldegk" der Windmühlenstadt Woldegk

Stand: Entwurf September 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Siegel

Bürgermeister