

Windmühlenstadt Woldegk

Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“

Begründung

Anlage1

Artenschutzfachbeitrag

Stand: Entwurf

September 2021

Auftraggeber:

Stadt 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

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	10
6.2	Flächen für Sportanlagen	10
6.3	Verkehrsflächen	11
6.4	Grünflächen	11
6.5	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	11
6.5.1	Artenschutzfachbeitrag	11
6.6	Immissionsschutz	12
6.7	Hinweise	13
6.7.1	Bodendenkmale	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
7.2	Verkehr	13
7.3	Ver- und Entsorgung	13
7.4	Natur und Umwelt	14
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.6	Kosten und Finanzierung	14

8. FLÄCHENVERTEILUNG14

I. BEGRÜNDUNG

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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,79 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 79, 80 (teilweise), 97/4, 99 (teilweise), 100, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 und 112/2 der Flur 14 Gemarkung Woldegk. Im Süden tangieren die Prenzlauer Chaussee (Bundesstraße B104) und im Westen die Jägerstraße (Kreisstraße MSE103) den Plangeltungsbereich. Im Norden und Osten begrenzen Bauflächen den Plangeltungsbereich bzw. Gärten.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohngrundstücke Jägerstraße 2 und Prenzlauer Chaussee 1 und 3 sowie Gärten und einen Weg (Flurstücke 50, 51, 56, 57/2, 58, 62, 63, 74, 75, 78, 80, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 95, 96, 97/2 und 175),
- im Osten: durch ein Wohngrundstück Prenzlauer Chaussee 5 und einen Weg (Flurstücke 99 und 101/1),
- im Süden: durch die Prenzlauer Chaussee (Flurstück 102) und

im Westen: durch die Jägerstraße (Flurstück 12/).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Baracke am Fußballplatz Prenzlauer Chaussee/Jägerstraße wurde 1950 errichtet, die sanitären Anlagen sind veraltet. Das Gebäude entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen für den Vereins-Fußball.

Die Kegelbahn am Karl-Liebknecht-Platz ist ca. 1976 erbaut worden und verfügt über 2 Bahnen. Auch dieses Gebäude ist verschlissen und für den Kegelsport nicht turniergerecht. Die Stadt Woldegk beabsichtigt ein Sportzentrum am Fußballplatz zu errichten. Angestrebt wird die Errichtung eines neuen Gebäudes auf dem Standort der alten Spotplatzbaracke. Auf ca. 1.000 m² soll eine Kegelbahn mit 4 Bahnen und ein Vereinsgebäude für die Fußballer entstehen. Wichtig ist auch die schlechte Parkplatzsituation zu verbessern. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung der Funktionen schaffen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,8 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $1.000 \text{ m}^2 + 587 \text{ m}^2 \times 0,7 = 1.411 \text{ m}^2$ 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.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegenen FFH-Gebiete (DE 2547-302 Wald- und Kleingewässerlandschaft Hinrichshagen-Wrechen; Arten: Bauchige Windelschnecke, Eremit, Europäische Sumpfschildkröte, Fischotter, Große Moosjungfer, Großer Mausohr, Kammmolch, Mopsfledermaus, Rotbauchunke und Schmale Windelschnecke) ist vom Standort ca. 3.200 m entfernt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet (DE 2547-471 Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellands) ist mindestens 2.270 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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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.

Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2021 im Woldegker Landbote Nr. 02/21 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.01.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch die Landesplanerische Stellungnahme vom 04.02.2021 mitgeteilt.

Information über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich durch Auslegung des Plankonzeptes des Bebauungsplanes vom 01.03.2021 bis zum 12.03.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Auslegung wurde am 26.02.2021 im Woldegker Landbote Nr. 02/21 bekannt gemacht.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ befindet sich östlich des Altstadtkernes nördlich der Bundesstraße B104 (Prenzlauer Chaussee) und östlich der Kreisstraße MSE103 (Jägerstraße) von Woldegk.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist mit der Baracke am Sportplatz und zwei ehemaligen Scheunen, die heute gewerblich genutzt werden, bebaut. Die Baracke soll abgebrochen werden. Es gibt ein Kunstrasenspielfeld, welches vom Fußballverein genutzt wird. Die Flächen hinter den Scheunen liegen brach.

Der Geltungsbereich ist im Osten, Süden und Westen von Bebauung (Gewerbe und Wohnen) umgeben. Nördlich des Plangebietes liegt eine Kleingartenanlage.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Bundesstraße B104 (Prenzlauer Chaussee) und die Kreisstraße MSE103 (Jägerstraße) erschlossen. Die Bundesstraße verursacht Emissionen. Ergänzt wird die Erschließung durch Wege am Ost und Nordrand und einen Fußweg von der Bundesstraße zum Friedhof.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Es gibt Gehölze am Standort. Von den Bäumen sind einige nach §§ 18 und 19 NatSchAG geschützt. Am Ostrand des Fußballplatzes verläuft eine Baum- und Strauchhecke. Im Osten der Jägerstraße steht eine Baumreihe außerhalb des Plangeltungsbereichs. Das Bodengefüge ist aufgrund der Bestehenden Nutzung anthropogen beeinflusst. Der Baugrund besteht aus einem Gemenge bindiger und torfiger Böden sowie aus Auffüllungen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in der Trinkwasserschutzzone.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 105 und 106 befinden sich im Privateigentum. Alle anderen Flurstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Eigentum der Stadt.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ liegt im Innenbereich. Wegen der geplanten strukturellen Neuordnung ist der Bebauungsplan erforderlich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

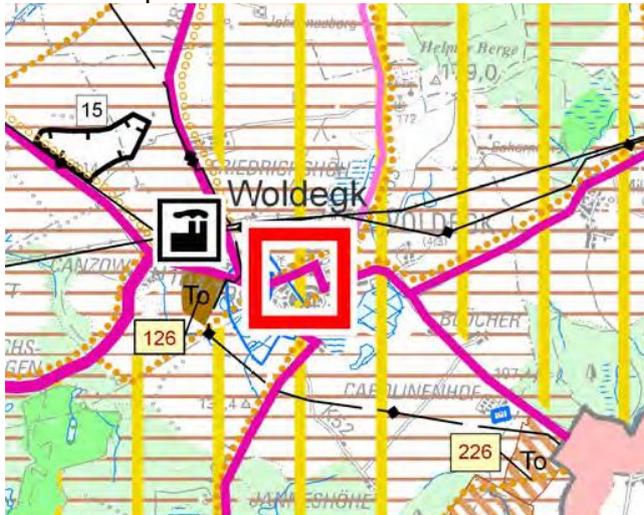
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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.

4.2.2 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 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte



Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.2 (1) „Zentrale Orte sollen überörtliche Bündlungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der

- wirtschaftlichen Entwicklung,
 - Versorgung,
 - Siedlungsentwicklung,
 - kulturellen, Bildungs-, sozialen und Sportinfrastruktur,
 - Verwaltungsinfrastruktur
- vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 04.02.2021 wird festgestellt, „dass die Planungsabsichten innerhalb der bebauten Ortslage Woldegks einer Nachverdichtung sowie Erneuerung eines erschlossenen Standorts dienen. Mithin ist die Planung darauf ausgerichtet die Sportinfrastruktur des Grundzentrums zu sichern und zeitgemäß auszubauen. Somit werden die raumordnerischen Erfordernisse aus den o.g. Programmsätzen ... hinreichend berücksichtigt. ...

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportzentrum Woldegk“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Woldegk hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist der Umbau des Sportzentrums einschließlich der Schaffung von Parkmöglichkeiten.

Es ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich, um die Sportinfrastruktur des Grundzentrums Woldegk sichern zu können.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind, die also vom Grundsatz her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,7 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Für den kleinen Gewerbegebietsteil wird abweichende Bauweise wie im Bestand vorhanden festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der halboffenen Bauweise (hier wird an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut und zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze Abstand gehalten).

Der Typik der Gründerzeit entsprechend sind die Gebäude auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten, weshalb hier eine Baulinie festgesetzt wurde.

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen setzt die Baugrenze einen Rahmen für die Stellung des Gebäudes.

6.2 Flächen für Sportanlagen

Es wird eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Es ist bereits ein Kunstrasenspielfeld vorhanden, das dem Fußballverein als Spiel- und Trainingsstätte dient. Nördlich des Spielfeldes wird als besondere Zweckbestimmung Vereinsheim und Kegelbahn festgesetzt. Die Baugrenze bestimmt den Standort des Gebäudes.

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Geltungsbereiches erfolgt über die Prenzlauer Chaussee und die Jägerstraße.

Die Prenzlauer Chaussee ist die Bundesstraße B104. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Abfahrt im Osten zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die auch die Prenzlauer Straße 1,3 und 5 verkehrlich erschließt bleibt bestehen. Sie wird künftig auch die geplante Parkfläche für das Sportzentrum erschließen. Westlich der Bebauung in der Prenzlauer Chaussee ist eine zweite Zufahrt für die Parkfläche geplant.

Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nordwesten des Plangeltungsbereichs an die Jägerstraße ist ebenfalls vorhanden.

Zwischen den verkehrsberuhigten Bereichen im Osten und Westen des Plangeltungsbereichs verläuft im Norden ein Fußweg, der auch die nördlich des Plangeltungsbereichs liegenden privaten Gärten erschließt. Ein weiterer Fußweg verläuft von Süd (Prenzlauer Chaussee) nach Nord zum Friedhof.

6.4 Grünflächen

An der Einmündung der Jägerstraße in die Prenzlauer Chaussee liegt eine kleine öffentliche Grünfläche.

6.5 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die Baum- und Strauchhecke am Ostrand des Fußballplatzes ist zu erhalten, ebenso die zur Erhaltung festgesetzten geschützten Bäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Baumreihen am Westrand, deren Wurzeln und Kronen bis in den Plangeltungsbereich hineinragen.

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.

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

- 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 Maßnahme 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.

6.5.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- 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 \varnothing 26-28 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling \varnothing 32 mm
 - 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkästen Haussperling \varnothing 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkästen Kleiber \varnothing 32 mm-45 mm
 - 1 Nistkasten Kohlmeise \varnothing 32 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler.
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- 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. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.

6.6 Immissionsschutz

Die Prenzlauer Chaussee ist die Bundesstraße B104. Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 1719, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Bundesstraße B104, 2.506 Kfz-Verkehr /Tag und 295 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der Baulinie zur Mitte des nächstgelegenen Fahrtstreifens beträgt 12 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts, was die zulässigen Werte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1: im Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts jeweils um 2 dB überschreitet, aber die Werte von Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) unterschreitet. Um Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung im Osten auszuschließen wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Gewerbenutzungen bleiben bestehen. Auch die Sportanlage kann weiterhin genutzt werden. Das Vereinsgebäude wird erneuert und nimmt zusätzlich die Kegelbahn mit auf.

7.2 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Neu hinzu kommt die Parkfläche im Osten des Plangeltungsbereichs.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Vereinsgebäude ist an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Löschwasser

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

Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die Baum- und Strauchhecke bleibt erhalten. Teilweise bleiben geschützte Bäume erhalten. Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

Mittels dezentraler Versickerung des Regenwassers wird das Verschlechterungsverbot nicht berührt und dem Zielerreichungsgebot nach EG-Wasserrahmenrichtlinie entsprochen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan 16 „Sportzentrum Woldegk“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamtflä- che
Eingeschränktes Gewerbegebiet	587 m ²	3,3 %
Flächen für Sport- und Spielanlagen	11.158 m ²	62,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.759 m ²	32,1 %
Grünflächen	411 m ²	2,3 %
Gesamt	17.915 m²	100 %

Woldegk,

Der Bürgermeister

Siegel