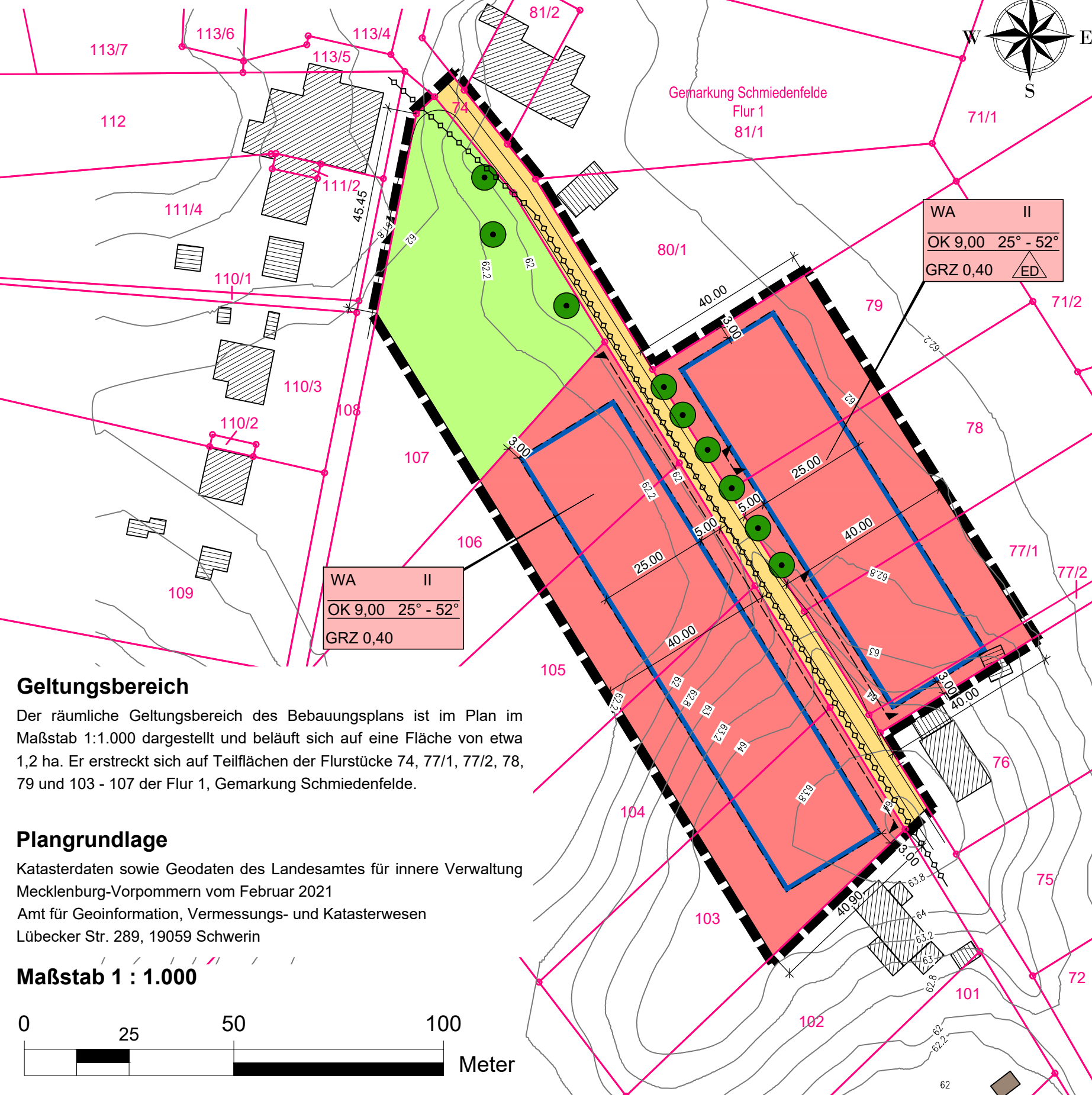


# SATZUNG DER GEMEINDE WOLDE

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "WOHNBEBAUUNG SCHMIEDENFELDE"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung Schmiedenfelde" der Gemeinde Wolde, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG - TEIL A



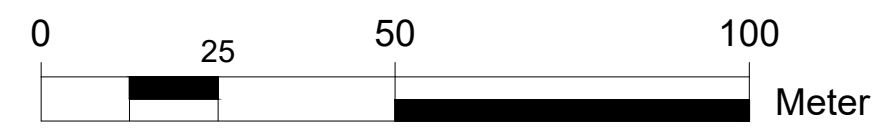
#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,2 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 74, 77/1, 77/2, 78, 79 und 103 - 107 der Flur 1, Gemarkung Schmiedenfelde.

#### Plangrundlage

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Februar 2021  
 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
 Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

#### Maßstab 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNO  
 II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 GRZ 0,40 Grundflächenzahl  
 OK 9,00 zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 GRZ 0,40 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 OK 9,00 zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche
  - Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Ein- und Ausfahrtsbereich
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 private Grünfläche  
 hier: Freifläche der Siedlungsbereiche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
 Erhalt von Bäumen
  - Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Bemaßung in Meter
  - Kataster
  - vorh. bauliche Anlage
  - vorh. Höhe in Meter über NNH im amt. Höhenbezugssystem DHHN2016
  - Nutzungsschablone
- III. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**
- 25° - 52° Dachneigung
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- Versorgungsleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin - Altentreptow

### TEXT - TEIL B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
  - Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend gemäß § 4 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmen sind unzulässig.
  - Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung nach § 19 BauNVO durch Nebenanlagen ist ausgeschlossen.
  - Die Oberkante baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der festgesetzten Verkehrsfläche.
- Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Hauptsatzung der Gemeinde Wolde** in der aktuellen Fassung

### Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Nwuatreilitz, den 11.03.2022 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel am 5. März 2020.

Mit Schreiben vom 10.02.2021 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom 15.03.2021 bis zum 16.04.2021.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 27.12.2021 während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel, sowie auf der Homepage der Stadt Altentreptow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 12. November 2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" des Amtes Treptower Tollensewinkel bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolde, den 14.03.2022 Siegel Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolde, den 21.03.2022 Siegel Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.03.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2022 gebilligt.

Wolde, den 21.03.2022 Siegel Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolde, den 07.04.2022 Siegel Die Bürgermeisterin

- Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 8. April 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.04.2022 in Kraft getreten.

Wolde, den 11.04.2022 Siegel Die Bürgermeisterin

### Hinweise

#### Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die 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. Verantwortlich hierfür sind 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.

#### Alleenschutz

Entsprechend § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Eingriffe in den Baumbestand sind im Zusammenhang mit der Baumaßnahme nicht gestattet. Aufgrabungen im Bereich von Bäumen haben außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,50 m) zu erfolgen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume (Baumtraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

#### Besonderer Artenschutz

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche, Braunkehlchen, Graumauer, Schafstelze) betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen, wie z.B. Schwarzschieber der Fläche, Flatterbänder etc. vor Baubeginn umzusetzen.

Zum Verlust des Dauergrünlandes ist als Nahrungsrevier für den Weißstorch in Altentreptow, Flur 1, Flurstück 65/8 (Ortslage Friedrichshof) eine 1,8 ha große Dauergrünlandfläche herzustellen und extensiv als Weide oder Wiese zu nutzen.

Ein sporadisches Auftreten von Reptilien, wie der Zauneidechse, ist nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sollte die Bauzeit außerhalb des Aktivitätsraumes dieser Tiere erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist während der Bauarbeiten ein fachgerecht installierter Reptilienschutzzaun aufzustellen, um das Einwandern der Tiere zu verhindern.

Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun um das Baufeld aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

#### Wasserschutz

Der Geltungsbereich betrifft das Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserfassung Groß Teetzleben, Wasserschutzzone III.B, die neu festgesetzt werden soll.

Die aus den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der festzusetzenden Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserfassung Groß Teetzleben, abgeleiteten Bedingungen, sind zu beachten.

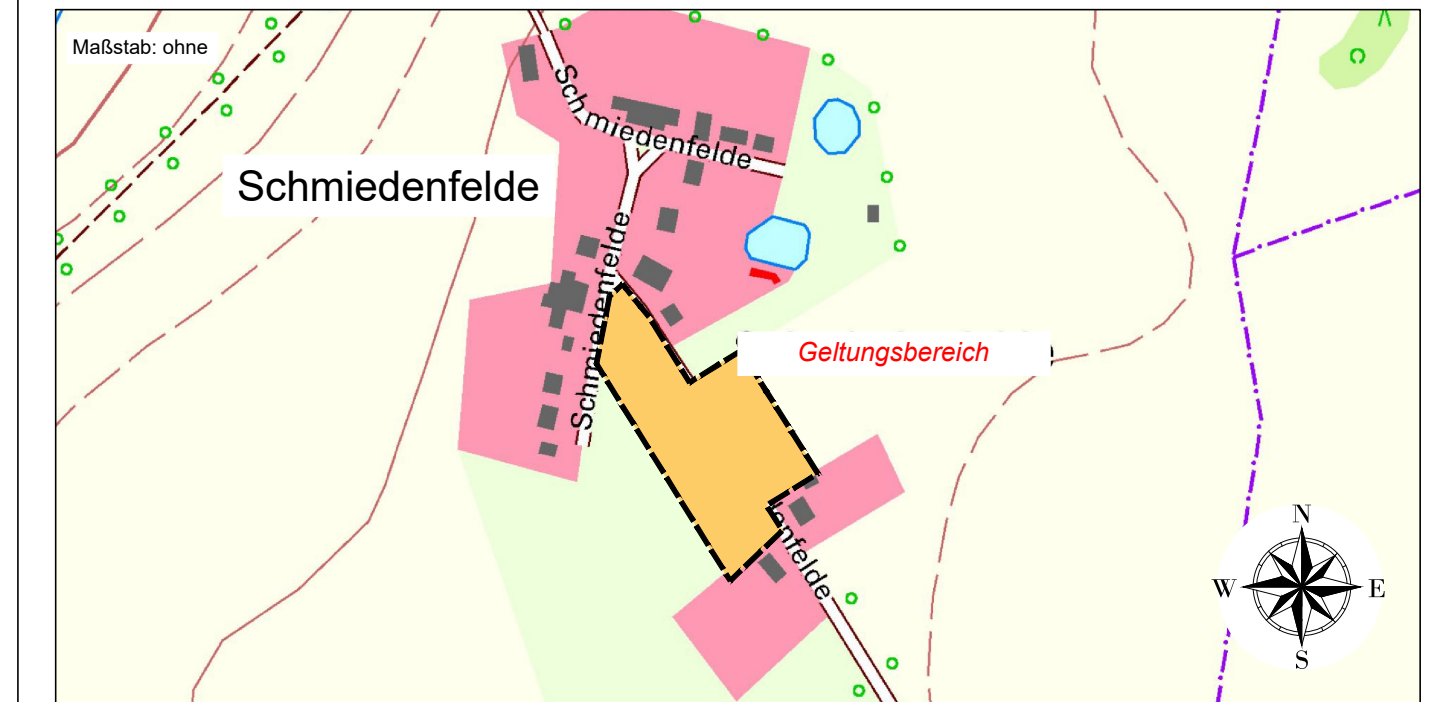
Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

#### Immissionsschutz

Seitens des Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Stellungnahme vom 05.01.2022 darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung mit einer Entfernung von ~ 2,5 km sich im äußersten Einwirkbereich zum östlich gelegenen Windeignungsgebiet Altentreptow-West befindet. Es ist mit (wohl zulässigen) Einwirkungen in Form von Schall, Schattenschlag und Sichtverschattung zu rechnen. Von einer optisch bedrängenden Wirkung des WEG AT West auf die Vorhabensplanung wird nicht ausgegangen. Das Windeignungsgebiet Altentreptow-West ist derzeit mit einem nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Bestand von 39 Windkraftanlagen verzeichnet. Davon ausgehend ist mit einem Schalleintrag von ca. 35 - 40 dB(A) auf den Planungsstandort zu rechnen (überschlägig ermittelt, worst case).

### Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern März 2021



## Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wolde

### "Wohnbebauung Schmiedenfelde"

|   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| <b>BAUKONZEPT</b><br>architekten + ingenieure | BAUKONZEPT<br>NEUBRANDENBURG GmbH<br>Gerstenstraße 9<br>17034 Neubrandenburg | Vorhabennummer: 30787 |
|   | <b>Satzung</b><br>Februar 2022   |                       |

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de