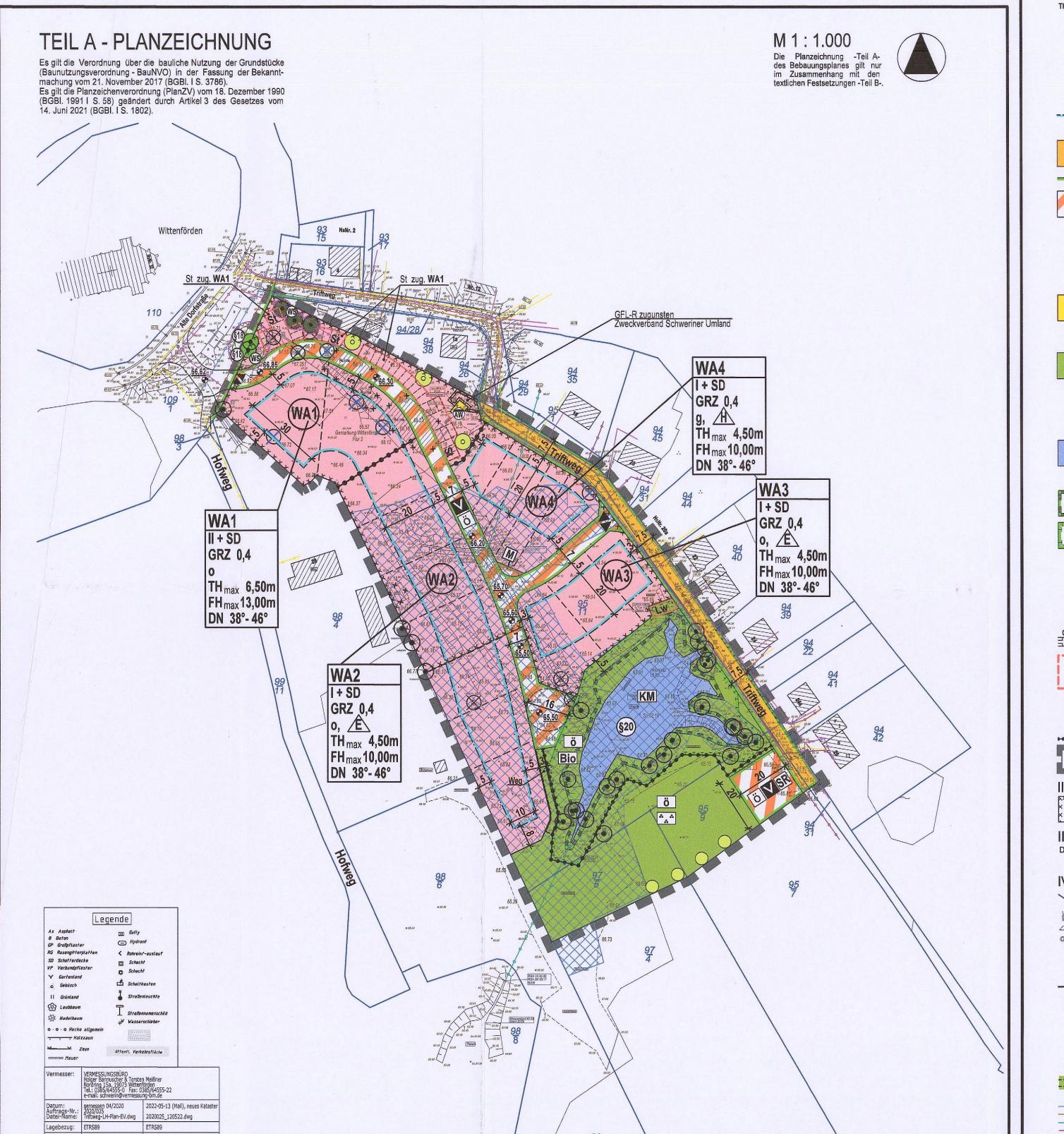
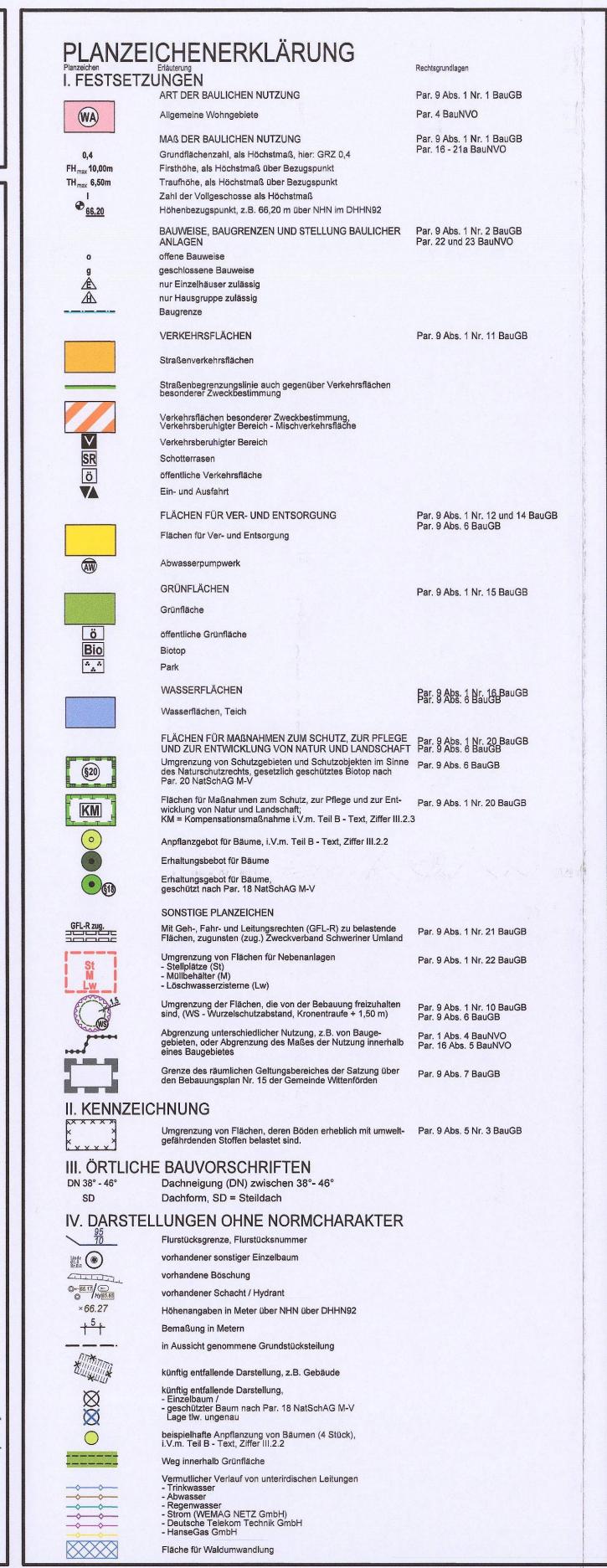
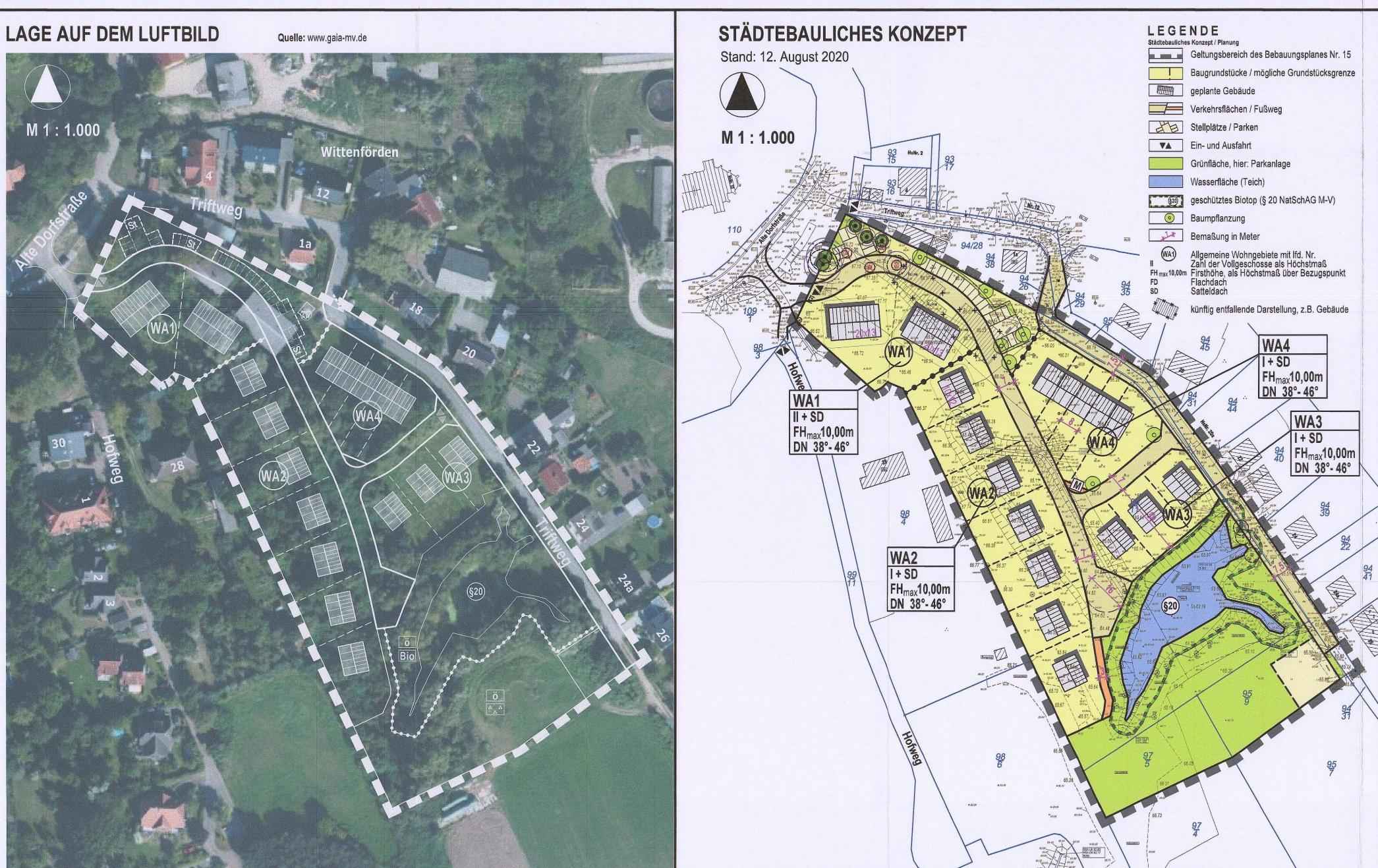
## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG" DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN







TEIL B - TEXT ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN FÜR DAS **GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG"** 

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Erdgeschossfußboden festgesetzt.

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten

Höhe der baulichen Anlagen Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. 6,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss über dem

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird in dem Baugebiet WA 1 mit maximal 13,00 m über dem Erdgeschossfußboden und in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

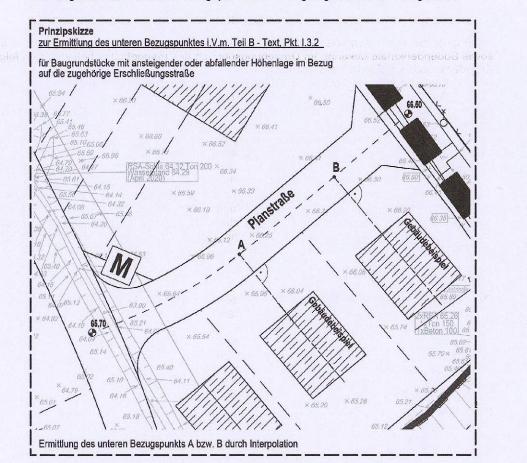
HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 gilt:

3.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte der Traufhöhe und der Firsthöhe.

die Höhe der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung - Teil A festgesetzt. Der Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.

Die unteren Bezugspunkte sind gemäß der Prinzipskizze zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als Bezugspunkt die höhergelegene Straße maßgebend.



3.3 Für das Baugebiet WA 4 gilt als unterer Bezugspunkt: die Höhe der Oberkante des Triftweges in der Mitte der straßenseitigen

Für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße darf die konstruktive Sockelhöhe nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen; sie darf maximal 30 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 gilt die offene Bauweise.

4.2 In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3 In dem Baugebiet WA 4 sind Hausgruppen in der geschlossenen Bauweise zulässig. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude wird wie folgt festgesetzt: im Gebiet WA 1 Traufstellung zur Planstraße im Gebiet WA 2 Traufstellung zur Planstraße im Gebiet WA 3 Giebelstellung zur Planstraße

im Gebiet WA 4 Traufstellung zum Triftweg. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO) Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Stellplätze sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließung des Grundstücks dienenden Planstraße zulässig.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

6.3 Im Plangeltungsbereich sind Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern in den Gebieten WA 2 und WA 3 wird

auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. 7.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in dem Gebiet WA 4 wird je Gebäude der Hausgruppe auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V) ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und für Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten,

ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu

errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstücks-

zufahrten nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V) Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt. wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" ist als Parkanlage mit Erhaltung von Gehölzen und parktypischen Neuanpflanzungen von Gehölzen zu gestalten. Die Rasenflächen sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" ist ein Gehweg zulässig. Die Parkanlage ist mit Gehölz- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen zu entwickeln. Neben heimischen standortgerechten Gehölzen ist auch die Verwendung von Ziergehölzen, -stauden und gräsern sowie von Blumen zulässig. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist

öffentliche Grünfläche "Biotop" Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop", die anteilig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, dient dem Erhalt und der Pflege des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers mit Gehölzsaum.

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz lm unmittelbaren Gewässerumfeld des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops Nr. LWL07013 sind 5 Lesesteinhaufen als Winterquartiere/Versteckplätze für die Artengruppe der Amphibien anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 2 m³ Lesesteinen mit dem Durchmesser von 10 cm bis 20 cm. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Zur Anlage der Lesesteinhaufen sind 0,5 m tiefe Gruben auszuheben und die Lesesteinhaufen in diese Gruben teilweise zu versenken. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand oder Erde zu 50% zu überdecken. Die Standorte für die Lesesteinhaufen sind in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen. Die Anlage der Lesesteinhaufen kann ganzjährig erfolgen. Die Realisierung der Maßnahme ist baubiologisch zu begleiten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Baumbestand

Als Ausgleich für die Rodung von 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Nr. 1, 2, 22, 67, 71) sind 14 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. 3 von 14 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Fläche für Allgemeine Wohngebiete, anzupflanzen.

Als Ausgleich für die Rodung von 6 Bäumen ohne Schutzstatus (Nr. 21, 41, 42, 68, 69, 70) sind 4 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Die 4 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" anzupflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 - 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß textlicher Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen

<u>Maßnahmen zum Biotopschutz – Kompensationsmaßnahme (KM)</u> Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer im östlichen und südöstlichen Bereich zu vergrößern. Die Vergrößerung (Gewässer- und Böschungsbereich) umfasst eine Fläche von rund 210 m². Mit der Vergrößerung des Gewässers sind naturnahe, flache Uferböschungen mit Neigung von mindestens 1:3 auszuformen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Maßnahmenfläche oder ordnungsgemäß zu

Ab Böschungsoberkante ist um das vorhandene Gewässer und um die neu anzulegenden Gewässerbereiche eine mindestens 5,0 m breite, nutzungsfreie Pufferzone (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) einzurichten. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" ist in der Örtlichkeit darzustellen. Die Abgrenzung zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und zu den Verkehrsflächen erfolgt (gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.11.2022) durch Pflanzung einer Baumhecke aus heimischen und standortgerechten Arten (zum Beispiel Hainbuche, Stieleichen, Weiden, Erlen usw.) und zu den Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" außerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" durch Lesesteine. Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung, Angelnutzung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen

jeglicher Art sind nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume innerhalb der Fläche zulässig. Durch regelmäßige Mahd ist der Aufwuchs von Gehölzen und Sträuchern innerhalb der Pufferzone zu unterbinden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die Anpflanzungen für abgängige Bäume sind dabei vorrangig an der nördlichen Seite des Gewässers zu pflanzen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß textlicher Festsetzung III.2.2 sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden: Laubbäume 1. Ordnung: Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata) Sommer Linde (Tilia platyphyllos Laubbäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre) Hain-Buche (Carpinus betulus), Obstbäume, alter Sorten: Walnuss (Juglans regia), Apfel (Malus), z.B. "Gravensteiner", "Prinzenapfel". Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne",

Knorpelkirsche", "Kassens Frühe Herzkirsche" BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang

Kirsche (Prunus), z.B. "Schneiders Späte

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

sind dauerhaft zu erhalten.

BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

gleichartig und am selben Standort zu ersetzen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich folgende, in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmäler: Wittenförden, Alte Dorfstraße 32, Kirche mit umgebender Trockenmauer, Wittenförden, Kriegerdenkmal 1914/1918 u. 1939/1945.

Diese Baudenkmale dürfen in Ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild nicht wesentlich beein-Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten 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 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 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 sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11

TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB (Nr.: MV WSG 2233 12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995). Es ist daher die für das Schutzgebiet geltende "Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin – WSGVO-SN" mit ihrem "Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen", Anlage 2 zu beachten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Entsprechend der WSGVO-SN sind Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, in der TWSZ IIIB verboten. Bei der Planung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

zur Pflege des Gewässers der Gewässerrandstreifen nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

GEWÄSSERRANDSTREIFEN Für oberirdische Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz –WHG in einem Abstand von 5,00 m landwärts von der Mittelwasserlinie bzw. der Böschungsoberkante des Gewässers zum Schutz und

BODENSCHUTZ

Innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sind die Handlungsempfehlungen des Untersuchungsberichtes der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (IGU) vom 08.10.2021 zu realisieren, um die Voraussetzungen zur Realisierung und Umsetzung des Wohngebietes zu schaffen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen

Beeinträchtigungen (wie Kontamination mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder Bei allen Baumaßnahmen soll der Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächig mit einer Deckansaat

versehen werden.

ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

MUNITIONSFUNDE Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel-

belastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Gewässers vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase zu gewährleisten. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Als Ausgleich für die Rodung von 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Nr. 1, 2, 22, 67, 11 von 14 Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Plangebietes, entlang der Hof Wandrumer Straße, auf den Flurstücken 206/3 (5 Bäume), 207/1 (1 Baum), 210/1 (4 Bäume) und 231/1 (1 Baum) der Flur 1 in der Gemarkung Wandrum anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8 - 10 m zu pflanzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Sommerlinden (Tilia platyphyllos), in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden, Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.



: Standorte für 11 Ausgleichspflanzungen (grüner Punkt) entlang der Hof Wandrumer Straße (Kartengrundlage: GeoPortal.MV)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Für die Artengruppe der Amphibien sollten Winterquartiere (Lesesteinhaufen) im unmittelbaren Gewässerumfeld angelegt werden. Die genaue Ausführung und Umsetzung erfolgt entsprechend der Festsetzung unter Punkt III.2.1.

stimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen.

Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich ver-

mieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen

GEHÖLZSCHUTZMAßNAHME Bäume dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Be-

GENEHMIGUNG DER ANTRAGSVERFAHREN

Waldumwandlung
Durch das Forstamt Radelübbe, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, wurde am 27. Juli 2022 dem Vorhaben der Waldumwandlung zugestimmt. Die Folgen der Waldumwandlung sind als Ersatzaufforstung mit einem Ausgleichsbedarf von 35.2018 Waldpunkten auszugleichen. Die Inaussichtstellung der Waldumwandlung liegt mit Schreiben vom 27. Juli 2022 durch die zuständige Forstbehörde vor. Die Gemeinde Wittenförden erwirbt gemäß Beschluss vom 20.02.2023 - 35.218 Waldpunkte. Der Erwerb von Waldpunkten erfolgt aus dem Waldkompensationspool (WKP) Nr. 162 "Charlottental" in Höhe von 35.218 Waldpunkten. Mit dem Erwerb dieser Punkte ist eine adäquate Fläche von 1,54 ha verbunden. Die Reservierungsbestätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde für 35.218 Waldpunkte der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts – wurde durch Beschluss der

estätigung zur Vorlage bei der Genehmigungsbehörde/ zuständiges Forstamt Radelübbe.

Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V Der Landkreis, Untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 22.11.2022 die Genehmigung zur Rodung von 5 gesetzlich geschützten Gehölzen für den Bebauungsplan Nr. 15 erteilt. Als Ersatz sind 14 standortheimische und gebietseigene Laubbäume (siehe Festsetzung) anzupflanzen.

Gemeindevertretung vom 20.02.2023 bestätigt. Es handelt sich um die verbindliche Reservierungsb-

Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V
Die Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 22.11.2022 die Ausnahmegenehmigung im Zusammenhang mit Funktionsbeeinträchtigungen des § 20 Biotops (LWL 07013) erteilt. Die Neuanlage des naturnahen Standgewässers ist durch Festsetzungen gesichert. Die Pufferzone ist entsprechend festgesetzt. Die Abgrenzungen des Biotops (LWL 07013) zu Wohngebiet und den Verkehrsflächen ist durch eine Baumhecke aus heimischen und standortgerechten Arten vorzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE** 

 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2017. Die ortsübliche Be-kanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 27.02.2019 erfolgt.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innen-entwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht; Bau während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 15.04.2019 unterrichten und äußern kann. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 21.03.2019.

b. Die Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf ist durch die Gemeindevertretung am 25.11.2019 erfolgt. Die

Gemeindevertretung hat am 23.11.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. l. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2021 bis zum 26.02.2021 im Amt Stralendorf Fachbereich III Baurecht; Bau während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-Planverfahren ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann

der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2021 zur Abgabe einer

schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekannt-

machungsblatt des Amtes Stralendorf am 23.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2/BauGB/nicht durchgeführt. Wittenförden, den 15-05-2023

i. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 am .... Z 3. MAI wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegerschaftskarte

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungna der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnammen der Nachbargemeinden am 20.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan NW 115 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am 20 02.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr /15 Wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom Wittenförden, den 15.05.2023

). Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der <u>Planzeichnung (Tel</u>l A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. Wittenförden, den 15.05.2023

D. Der Beschluss der Satzung überden Bebauungsplan Nr. 15 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 34.05.20.3 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Gettendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Medilenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. W. /S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Wittenförden, den 20.06.2023

DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG"

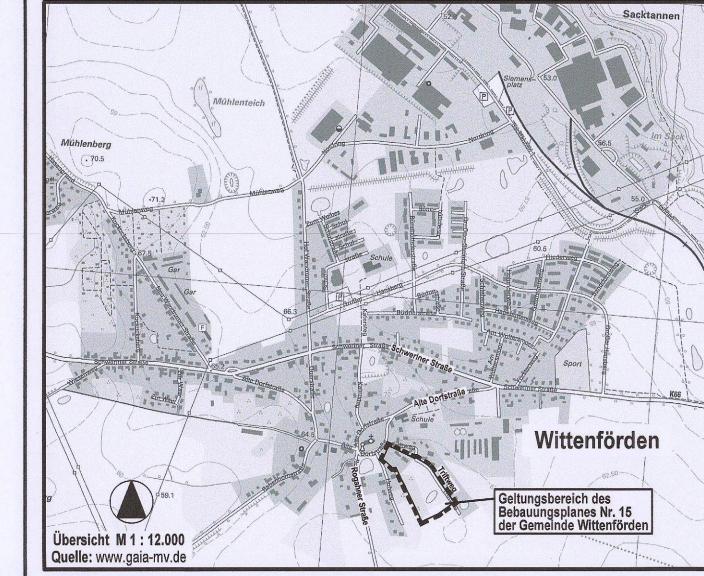
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V 2015, S. 344), geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden am Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15** DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

> FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG"



Planungsbüro Mahne tudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Februar 2023