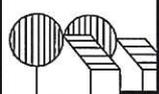
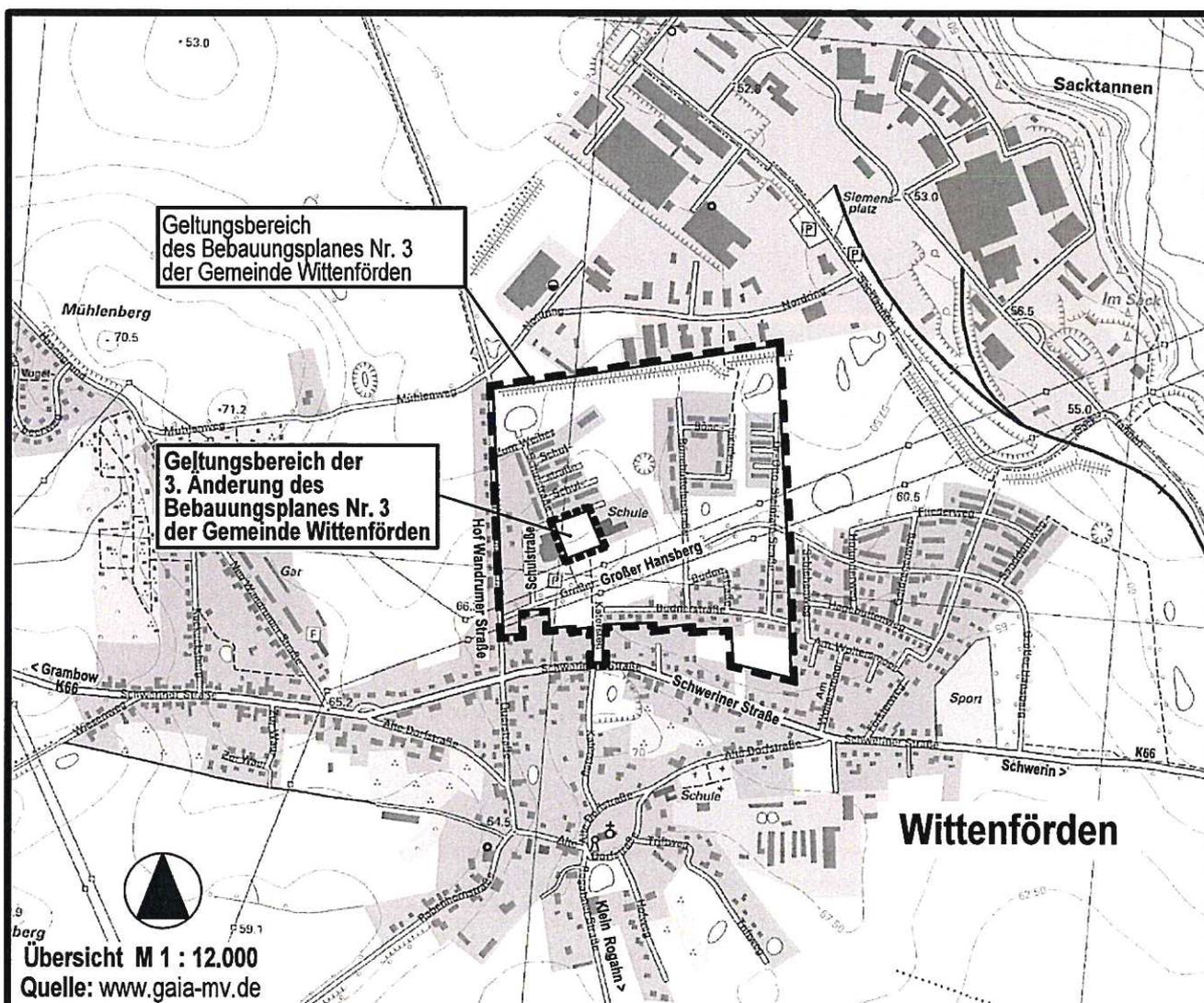


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

### "GROßER HANSBERG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23838 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 22. November 2021

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

| <b>Teil 1</b> | <b>Städtebaulicher Teil</b>                                     | <b>5</b>  |
|---------------|---|-----------|
| <b>1.</b>     | <b>Langfristiges Planungskonzept</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1.          | Allgemeine Aussagen zum Ort Wittenförden                        | 5         |
| 1.2.          | Städtebauliches Konzept des Ortes Wittenförden                  | 5         |
| 1.3.          | Planungsanlass  | 6         |
| <b>2.</b>     | <b>Allgemeines</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1.          | Abgrenzung des Plangeltungsbereiches                            | 6         |
| 2.2.          | Kartengrundlage   | 8         |
| 2.3.          | Rechtsgrundlagen  | 8         |
| 2.4.          | Bestandteile des Bebauungsplanes                                | 9         |
| 2.5.          | Quellenverzeichnis  | 10        |
| 2.6.          | Wahl des Planverfahrens   | 10        |
| <b>3.</b>     | <b>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> | <b>12</b> |
| <b>4.</b>     | <b>Einordnung in übergeordnete Planungen</b>                    | <b>14</b> |
| 4.1.          | Landesraumentwicklungsprogramm                                  | 14        |
| 4.2.          | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg             | 15        |
| 4.3.          | Flächennutzungsplan   | 18        |
| 4.4.          | Schutzgebiete und Schutzobjekte                                 | 19        |
| 4.4.1.        | Internationale Schutzgebiete                                    | 19        |
| 4.4.2.        | Nationale Schutzgebiete   | 20        |
| 4.4.3.        | Geschützte Biotope  | 21        |
| 4.4.4.        | Lage in der Trinkwasserschutzzone                               | 22        |
| <b>5.</b>     | <b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>                          | <b>23</b> |
| <b>6.</b>     | <b>Planerische Zielsetzungen</b>                                | <b>26</b> |
| <b>7.</b>     | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>                               | <b>32</b> |
| 7.1.          | Planungsrechtliche Festsetzungen                                | 32        |
| 7.1.1.        | Art der baulichen Nutzung                                       | 32        |
| 7.1.2.        | Maß der baulichen Nutzung                                       | 32        |
| 7.1.3.        | Höhenlage der baulichen Anlagen                                 | 34        |
| 7.1.4.        | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                     | 35        |
| 7.1.5.        | Stellung der baulichen Anlagen                                  | 35        |
| 7.1.6.        | Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze                           | 35        |
| 7.1.7.        | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden                              | 36        |
| 7.1.8.        | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  | 36        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 7.2.       | Örtliche Bauvorschriften                                    | 37        |
| 7.2.1.     | Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen    | 37        |
| 7.2.2.     | Höhe von Einfriedungen                                      | 37        |
| 7.2.3.     | Ordnungswidrigkeiten  | 38        |
| <b>8.</b>  | <b>Verkehr</b>  | <b>38</b> |
| 8.1.       | Erreichbarkeit des Plangebiets                              | 38        |
| 8.2.       | Innere Erschließung   | 39        |
| 8.3.       | Ruhender Verkehr  | 39        |
| <b>9.</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                     | <b>39</b> |
| 9.1.       | Geruchsimmissionen  | 39        |
| 9.2.       | Lärmimmissionen   | 40        |
| <b>10.</b> | <b>Umweltrelevante Belange</b>                              | <b>43</b> |
| <b>11.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                  | <b>43</b> |
| 11.1.      | Trinkwasserversorgung                                       | 43        |
| 11.2.      | Schmutzwasserbeseitigung                                    | 43        |
| 11.3.      | Niederschlagswasserbeseitigung                              | 44        |
| 11.4.      | Brandschutz/ Löschwasser                                    | 44        |
| 11.5.      | Elektroenergieversorgung                                    | 45        |
| 11.6.      | Gasversorgung   | 46        |
| 11.7.      | Telekommunikation   | 47        |
| 11.8.      | Abfallentsorgung  | 47        |
| 11.9.      | Allgemeines   | 47        |
| <b>12.</b> | <b>Flächenbilanz</b>  | <b>48</b> |
| <b>13.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                            | <b>48</b> |
| 13.1.      | Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale                      | 48        |
| 13.2.      | Trinkwasserschutzzone                                       | 48        |
| <b>14.</b> | <b>Hinweise</b>   | <b>48</b> |
| 14.1.      | Bodenschutz   | 48        |
| 14.2.      | Abfall- und Kreislaufwirtschaft                             | 49        |
| 14.3.      | Munitionsfunde  | 49        |
| 14.4.      | Gewässerschutz  | 49        |
| 14.5.      | Hinweise zu Versorgungsleitungen                            | 49        |
| 14.6.      | Artenschutzrechtliche Belange                               | 50        |
| 14.7.      | Hinweise zum Schallschutz                                   | 50        |
| 14.8.      | Stellplätze   | 51        |
| 14.9.      | Bergbauberechtigung   | 51        |
| <b>15.</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                 | <b>51</b> |
| 15.1.      | Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung | 51        |
| 15.2.      | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen          | 51        |
| 15.3.      | Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe                           | 52        |
| 15.4.      | Verkehrliche Auswirkungen                                   | 52        |
| 15.5.      | Auswirkungen auf die Umwelt                                 | 52        |
| 15.6.      | Kosten  | 53        |

**16. Realisierung des Bebauungsplanes 54**

**TEIL 2 Ausfertigung 55**

**1. Beschluss über die Begründung 55**

**2. Arbeitsvermerke 55**

**TEIL 3 Anhang 56**

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden, Hoffmann-Leichter Ingenieuresellschaft mbH, Berlin, 18. Mai 2021 56

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS  | SEITE |
|--|-------|
| Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Quelle:www.gaia-mv.de, mit eigener Bearbeitung, PBM)                      | 7     |
| Abb. 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Quelle: www.gaia-mv.de, mit eigener Bearbeitung, PBM)                     | 8     |
| Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V   | 15    |
| Abb. 4: Auszug aus der Karte des RREP WM   | 18    |
| Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches | 19    |
| Abb. 6: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes   | 20    |
| Abb. 7: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes   | 21    |
| Abb. 8: Übersicht über die Biotope innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes  | 22    |
| Abb. 9: Übersicht über die Lage des Plangebietes in Wasserschutzgebieten   | 23    |
| Abb. 10: Plangebiet und nördlich anschließende Wohnbebauung, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)                                | 24    |
| Abb. 11: Westlich angrenzender Nahversorgungsmarkt und anschließende Wohnbebauung, Blick nach Nordwesten (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)      | 24    |
| Abb. 12: Wohnbebauung entlang der Schulstraße, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)  | 25    |
| Abb. 13: Grünanlage mit Spielplatz südöstlich des Plangebietes, Blick nach Nordosten (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)                          | 26    |
| Abb. 14: Variante A  | 28    |
| Abb. 15: Variante B  | 29    |
| Abb. 16: Variante C  | 30    |
| Abb. 17: Variante D  | 31    |

| TABELLENVERZEICHNIS  | SEITE |
|--|-------|
| Tab. 1: Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten durch außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung | 42    |

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Langfristiges Planungskonzept**

#### **1.1. Allgemeine Aussagen zum Ort Wittenförden**

Die Gemeinde Wittenförden liegt im nördlichen Teil des Landkreises Ludwigslust-Parchim, westlich der Landeshauptstadt Schwerin. Das Gemeindegebiet grenzt an die Stadtgrenze Schwerins. Die Gemeinde Wittenförden erstreckt sich auf einem Territorium von ca. 12,23 km<sup>2</sup>.

Das Gemeindegebiet grenzt

- im Osten an die Stadt Schwerin,
- im Süden an die Gemeinde Klein Rogahn,
- im Westen an die Gemeinde Grambow sowie
- im Norden an die Gemeinde Brüsewitz.

Gemeinsam mit den Gemeinden Dümmer, Schossin, Warsow, Holthusen, Pampow, Stralendorf, Zülow und Klein Rogahn bildet die Gemeinde Wittenförden die Verwaltungsgemeinschaft „Amt Stralendorf“ mit Sitz in Stralendorf. Die Gemeinden Pampow und Wittenförden sind die einwohnerreichsten Gemeinden. Die Gemeinde Wittenförden hat etwa 2.590 Einwohner zu verzeichnen.

Durch Wittenförden führt die Kreisstraße K 66 und bindet südöstlich an die Landesstraße L42 bei Neumühle an und führt in westliche Richtung in den Nachbarort Grambow und bindet dort an die Kreisstraße K 28 an.

Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt nördlich in ca. 25 km Entfernung, an die Bundesautobahn A 24 erfolgt in südlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung, die Anbindung an die A 14 befindet sich östlich von Schwerin.

Buslinienverkehr gibt es mit "Nahverkehr Schwerin GmbH" nach Schwerin; Wittenförden ist somit ins Schweriner Nahverkehrsnetz eingebunden

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Landeshauptstadt Schwerin

#### **1.2. Städtebauliches Konzept des Ortes Wittenförden**

Zur Darstellung ihrer langfristigen Planungs- und Entwicklungsziele hat die Gemeinde Wittenförden einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 16. Juli 1997 teilgenehmigt; Teilbereiche wurden versagt. Die Überarbeitung bisher nicht genehmigter Teilflächen und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wittenförden wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 25. Juni 2003 genehmigt und durch ortsübliche Bekanntgabe wirksam. Mittlerweile verfügt die Gemeinde Wittenförden über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die durch Veröffentlichung wirksam bekannt gemacht wurde.

Auf Basis der städtebaulichen Planungen und der Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin entwickelte sich Wittenförden zu einem beliebten und attraktiven Wohnstandort an der westlichen Stadtgrenze Schwerins. Ebenso wurde seit den 1990er Jahren ein Gewerbegebiet mit über 500 Arbeitsplätzen entwickelt.

### **1.3. Planungsanlass**

Die Gemeinde Wittenförden verfügt über die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Großer Hansberg“. Bereits am 26.06.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit dem Ziel gefasst, ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines bisherigen Mischgebietes bzw. Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Stellplätze für den Einkaufsmarkt festzusetzen. Bereits im Jahr 2020 wurde eine Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gerichtet, um die Bestätigung zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen.

Allein aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen eines Mischgebietes ist die Realisierung des beabsichtigten Vorhabens für das allgemeine Wohnen in der beabsichtigten Form ohne Änderung der Bauleitplanung nicht möglich.

Der Vorhabenträger hat sich somit an die Gemeinde gewandt, das Planverfahren fortzuführen, mit dem Ziel, eine Wohnanlage für barrierefreie Wohnungen zu errichten. Dabei sollen die Möglichkeiten der Pflege und Betreuung mit eingeräumt werden.

Durch den Vorhabenträger wurde das städtebauliche Konzept wie folgt definiert:

- Es ist beabsichtigt 40 WE Servicewohnen für Senioren zu errichten.
- Davon ist einen WE für die „Servicedame“ vorgesehen (mit Büro u. vergrößerten Gemeinschaftsbereich).
- Die zwei Baukörper besitzen zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses.
- Die Umsetzung ist ab Ende 2021 bis Mitte 2022 vorgesehen.

Die Gemeinde Wittenförden ist sehr an einer Umsetzung des Konzeptes interessiert.

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2017 gefasst.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird gemäß Aufstellungsbeschluss wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die „Schulstraße“,
- westlich: durch den Einkaufsmarkt „Netto“,
- östlich: durch die Grundschule „Dr. Otto Steinfatt“ und durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. den vorhandenen Gehweg „Katersteig“,
- südlich: durch die Straße „Großer Hansberg“.

Die Planbereichsgrenzen gemäß Aufstellungsbeschluss sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

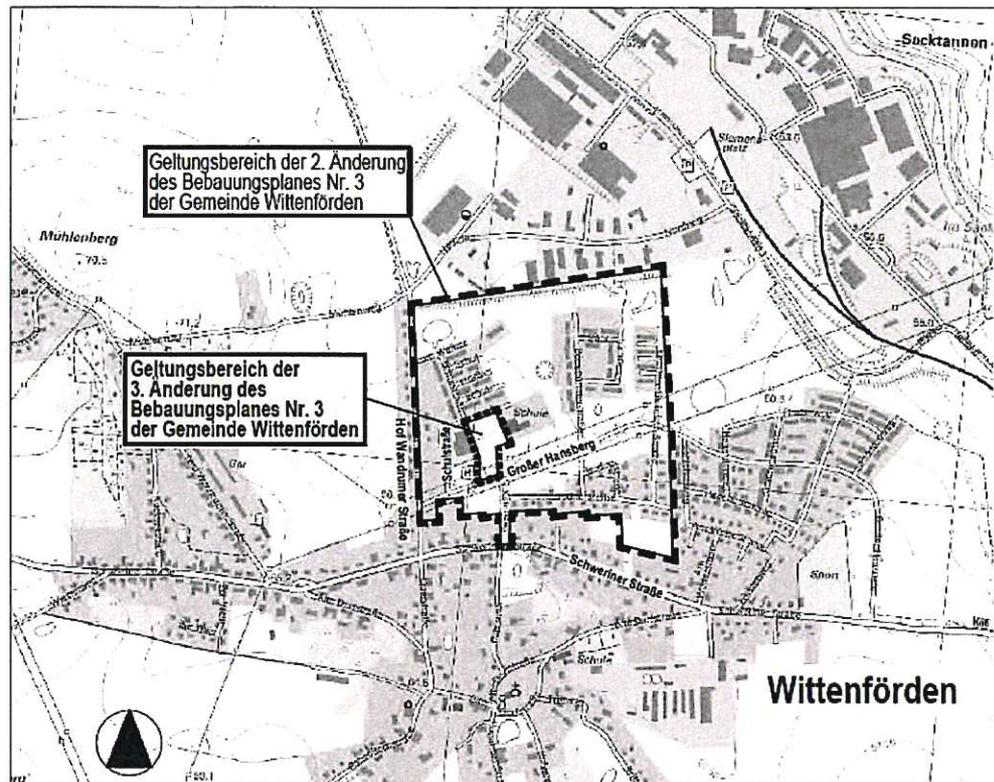


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Quelle:www.gaia-mv.de, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Plangeltungsbereich mit dem Entwurfsbeschluss um Teilflächen im südlichen Plangeltungsbereich reduziert. In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden am 21.06.2021 wurde der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden gebilligt und für die Auslegung bestimmt. Mit Entwurfsbeschluss wurde nach Variantendiskussion der Geltungsbereich geändert und wird nun wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die „Schulstraße“,
- westlich: durch den Einkaufsmarkt „Netto“,
- östlich: durch die Grundschule „Dr. Otto Steinfatt“ und durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. den vorhandenen Gehweg „Katersteig“,
- südlich: durch bisher unbebaute Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage oder als Stellplätze festgesetzt sind, ohne Anbindung an die Straße Großer Hansberg (Grenze am Flurstück 48/23, Flur 2 Wittenförden).

Die Planbereichsgrenzen gemäß Beschluss über den Entwurf sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

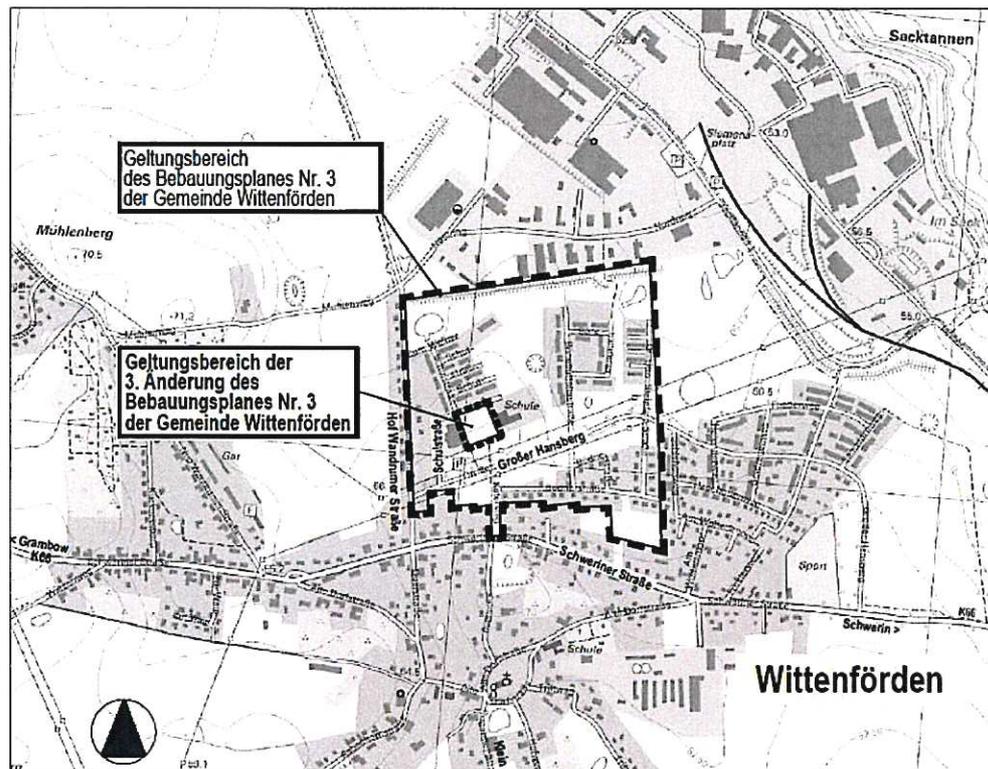


Abb. 2: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Quelle: www.gaia-mv.de, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 2.2. Kartengrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:1.000, Vermessungsbüro Bannuscher und Meißner, Gewerbegebiet Nordring 15a, 19073 Wittenförden, 01.06.2021, Lagesystem ETRS89, Höhenbezug DHHN1992). Es handelt sich um Flurstücke der Gemarkung Wittenförden, Flur 2. Der Umgriff des Plangebietes bildet die Flurstücke entsprechend ab.

## 2.3. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVO Bl. MV 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Weiterhin sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 folgende Rechtsgrundlagen zugrunde zu legen:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert mit Art. 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GOVBl. M-V S. 221),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020),
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328),
- LBodSchG M-V – Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Die Baunutzungsverordnung wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Es gilt „§ 25 e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“. Da der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 des BauGB und nach dem Plansicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt wurde, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden.

#### **2.4. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Gemeinde Wittenförden führt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB; § 4c ist nicht anzuwenden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde eine Schalluntersuchung erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 18. Mai 2021.

Weitere Gutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

## 2.5. Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Landesverordnung vom 31.08.2011, veröffentlicht im GVOBl. M-V 2011, S. 944),
- Flächennutzungsplan und die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wittenförden.

## 2.6. Wahl des Planverfahrens

Das Plangebiet liegt südlich der Schulstraße in der zentralen Ortslage.

Die Fläche ist an 3 Seiten von Bebauung eingeschlossen (Schulstraße, Netto-Markt und Grundschule).

Die Überbauung der Fläche ist innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Mischgebiet geregelt.

Die Gemeinde Wittenförden führt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a Bebauungsplan der Innenentwicklung) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durch.

Die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde als zulässig erachtet, da es sich um eine integrierte Lage der Flächen innerhalb der Ortslage handelt (Gesamtfläche ist an 3 Seiten von Bebauung eingeschlossen) und übrige Flächen sind als Grünflächen oder Sondergebiete für den Einzelhandel in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, und dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Somit wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Angabe, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der vorliegenden Planung sollen in Wittenförden in zentraler Ortslage südlich der Schulstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes in barrierefreier Bauform geschaffen werden. Die Planung wird als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ bzw. „Nachverdichtung“ angesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,42 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.
- Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz ergeben sind aus Sicht der Gemeinde nicht. Es handelt sich um einen anthropogen geprägten Siedlungsraum.
- Das geplante Vorhaben berührt keine geschützten Gehölze und/ oder Biotope (§§ 18, 19, 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V). innerhalb des Plangebietes handelt es sich um siedlungstypische Vegetationsflächen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. An der nördlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet "Neumühler See" (DE 2334-304). An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet "Grambower Moor" (DE 2433-301).
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Die Gemeinde stellt hier klar, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB begründet ist. Dies macht die Gemeinde Wittenförden vorsorglich unter dem Hintergrund, dass der Landkreis mitgeteilt hat, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handeln soll. Die Gemeinde stellt hier klar, dass mit der Begründung nachgewiesen wurde, dass es sich um einen Plan, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde führte die frühzeitige Unterrichtung zur Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Wittenförden stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Innerhalb der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der naturräumliche Bestand ist unter dem gesonderten Gliederungspunkt der Begründung dargestellt.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung eines Wohnstandortes für barrierefreie Wohnungen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Dabei sollen vorzugsweise die Möglichkeiten für die ältere Bevölkerung mit eingeräumt werden.

In der Gemeinde Wittenförden besteht aktuell Bedarf an der Bereitstellung von Wohnraum für betreute Wohnformen und für ältere und auch jüngere Bevölkerung.

Für die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang mit Pflege und Betreuung sieht die Gemeinde Wittenförden den Standort, der bereits im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden am „Großen Hansberg“ vorbereitet wurde, als außerordentlich geeignet an. Es handelt sich derzeit um ein Mischgebiet, das

zwischen dem Bereich des Sondergebietes für den Einkaufsmarkt und der Schule liegt.

Für die Entwicklung des Projektes ist eine Kapazität von 40 Wohnungen vorgesehen. Diese sollen in 2 Gebäuden a 20 Wohnungen realisiert werden. Das Projekt wird durch die Gemeinde unterstützt. Die Gemeinde Wittenförden kann hier mit einem Vorhabenträger das Projekt entsprechend realisieren. Das Projekt fügt sich in die Umgebungssituation ein.

Vorteilig ist, dass der Bereich unmittelbar am Einkaufsbereich liegt und somit die Versorgung und Dienstleistung gerade unter dem Gesichtspunkt der Betreuung älterer Menschen oder der Pflege- und Betreuungsfunktion insgesamt geeignet ist.

Die Gemeinde unterstützt diesen Standort besonders, weil die Flächen für die Realisierung des Projektes zur Verfügung stehen und weil die Gemeinde davon ausgeht, dass damit auch ältere Bürger der Gemeinde weiterhin in der Gemeinde Wittenförden beherbergt werden können; möglicherweise geben sie ihren Eigenheimstandort auf. Gleichermäßen bietet sich dann die Möglichkeit des Nachzugs bzw. der Aufnahme jüngerer Familien. Der Generationswechsel kann somit fließend vollzogen werden. Der Standort ist aus städtebaulichen Gründen aus Sicht der Gemeinde Wittenförden unbedingt zu begrüßen und zu entwickeln. Er kann aus Sicht der Gemeinde Wittenförden auch in Vereinbarung mit den Schutzansprüchen der Umgebung entwickelt werden.

Als Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zugehörigen Stellplätzen für den durch das Vorhaben tatsächlich verursachten Bedarf vorgesehen. Im Planverfahren wurden mehrere Möglichkeiten der Nutzung überprüft. Ursprünglich war der Plangeltungsbereich auch größer gefasst. Südwestlich waren noch Flächen enthalten, für die geprüft werden sollte, ob es Mietergärten werden sollen oder ob die Flächen zugunsten des Einkaufsmarktes für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Im weiteren Planverfahren wurde klargestellt, dass sich die Planungsabsicht allein auf das allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück 48/26 bezieht, das sich zwischen dem Einkaufsmarkt und der Schule befindet.

In den ursprünglichen Absichten war die Errichtung von Gebäuden zweigeschossig mit einem Steildach oder dreigeschossig mit einem Flachdach und einem integrierten Staffelgeschoss vorgesehen. Die Ziele und Absichten für die Bebauung wurden in der weiteren Vorbereitung präzisiert. Es wird nun ein Gebäude mit Staffelgeschoss festgesetzt; auf ein Gebäude mit Steildach wird verzichtet. Die Oberkante wird mit maximal 10 m für das Gebäude festgesetzt.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde Wittenförden ist es, den Einwohnern aus Einzelhäusern und individuellen Wohnformen des Gemeindegebietes den Umzug in Wohnungen mit Betreuungsfunktionen zu ermöglichen und somit den Wohnort in ihrem bisherigen Umfeld zu erhalten. Damit soll die örtliche Gebundenheit der Wohnbevölkerung gesichert werden. Das Wohnkonzept ist somit maßgeblich auf die Eigenentwicklung zugeschnitten und dient ausschließlich der Absicherung des diesbezüglichen Wohnbedarfes.

Mit der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes werden folgende positive Effekte erwartet, die Zielsetzung der Gemeinde sind:

- Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Ort,
- Förderung der sozialen Integration durch aktive Teilnahme am Dorfleben  
barrierefreies Wohnen für alle,

- Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens auch unter Einbeziehung der Umgebung.

Die Bebauung fügt sich in die städtebauliche Situation ein.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Wohnanlage aus planungsrechtlicher Sicht (innerhalb eines Mischgebietes) nicht möglich.

#### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

##### **4.1. Landesraumentwicklungsprogramm**

Auf der Grundlage von Bundesraumordnungsgesetz und Landesplanungsgesetz hat die Landesregierung mit dem Landesraumentwicklungsprogramm eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes M-V im Interesse seiner Menschen entwickelt.

"Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt." Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf folgende Leitlinien zur Landesentwicklung besonders hingewiesen:

- Entwicklung MV zu einer weltoffenen, europäischen Region im Ostseeraum: Beitrag zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse von Frauen und Männern in MV im Vergleich zu nationalen und europäischen Regionen durch die Gestaltung der Vorhaben; hierdurch weiterhin Abbau der landesinternen Unterschiede.
- Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes MV und damit Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes MV.
- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsperspektiven für alle Generationen, insbesondere für junge Menschen und junge Familien
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes MV.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sind für die Gemeinde Wittenförden folgende Darlegungen getroffen:

- Die Gemeinde Wittenförden wird dem Oberbereich Schwerin und dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde Wittenförden ist eine direkte Nachbargemeinde der Kernstadt Schwerin.
- Die Gemeinde Wittenförden wird dem Mittelbereich Schwerin/ Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde Wittenförden ist dem Stadt- Umland - Raum um die Kernstadt Schwerin zugeordnet. Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unterliegen damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

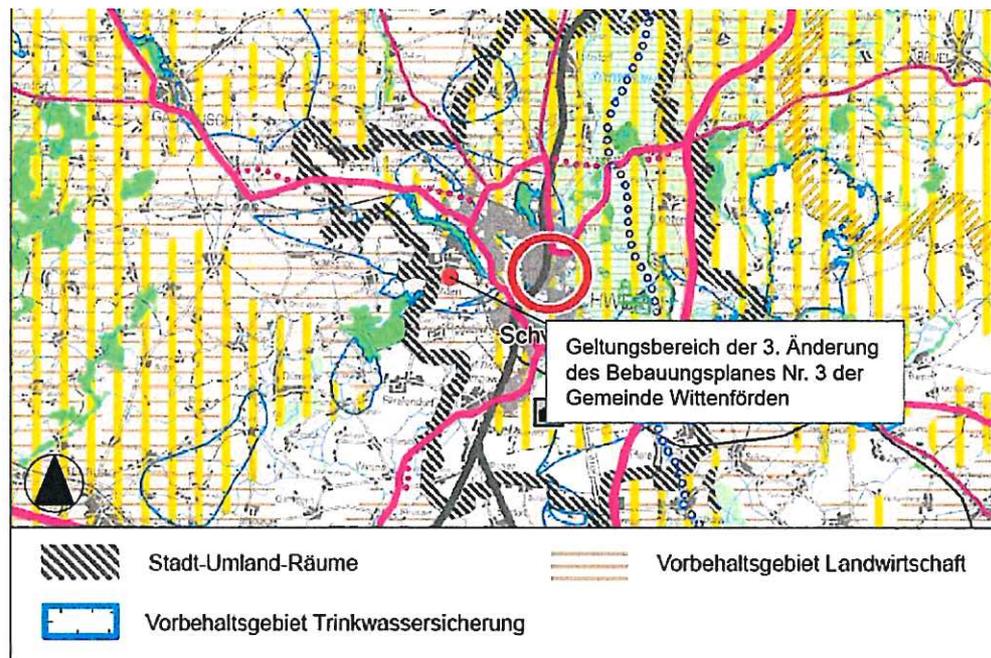


Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 hat das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996 ersetzt. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Wittenförden vorgenommen:

- Schwerin wird als Oberzentrum dargestellt
- die Gemeinde Wittenförden gehört innerhalb des Oberzentrums Schwerin zum Nahbereich Schwerin
- Wittenförden gehört zu dem Stadt-Umland-Raum Schwerin; es wird auf das Kooperations- und Abstimmungsgebot hingewiesen
- das Gemeindegebiet wird als Vorbehaltsgelände für die Landwirtschaft dargestellt
- Straße durch Wittenförden gehört zum bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz (Ost-West-Richtung)
- Wittenförden liegt am regional bedeutsamen Radroutennetz
- nachrichtlich übernommen wurden die Hochspannungsleitungen nördlich/östlich der Ortslage

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung wird auf folgende Ziele hingewiesen:

- nachhaltige Entwicklung der Regionalentwicklung in Westmecklenburg
  - Einklang von ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen
  - gleichberechtigte Teilnahme von Frauen, Männern, Senioren, Jugend und Familie am gesellschaftlichen Leben; Verbesserung von kinder-,

familien-, seniorenfreundlichen und barrierefreien Rahmenbedingungen bzw. Angeboten

- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
  - Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schutz der Ressourcen und Anpassung der Raumnutzungen
- Gestaltung der Infrastruktur unter Berücksichtigung des demografischen Wandels
  - Verbesserung der Lebensbedingungen aller Generationen
  - Sicherung der Grundversorgung
  - familienfreundliche Entwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden Voraussetzungen für die Ergänzung des Wohnangebots in der Gemeinde geschaffen. Für den Stadt-Umland-Raum Schwerin besteht mit dem „Teilkonzept zur Wohnraumentwicklung bis 2020“ ein gemeinsames Konzept der Kernstadt Schwerin sowie der Umlandgemeinden zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde Wittenförden verfügt gemäß diesem Konzept über ein Potenzial zur Entwicklung von 72 Wohneinheiten (WE) in Bebauungsplänen. Die Gemeinde Wittenförden hat sich bereits im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Umsetzung dieses Potentials auseinandergesetzt. Die Gemeinde entwickelt die 72 WE des Konzeptes mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Handsberg“ (24 WE) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnpark am Triftweg“ (bis zu 48 WE).

Die Kapazitäten von 72 WE sollen für die genannten Bebauungspläne genutzt werden. Kapazitäten, die nicht für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden in Anspruch genommen werden, sollen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Ansatz gebracht werden.

Mit dem am 09.04.2018 unterzeichneten „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020“ (Teilkonzept 2018) konnte im Ergebnis eines umfassenden Abstimmungsprozesses zwischen der Stadt Schwerin und den Umlandgemeinden eine Bewertungsgrundlage für die Steuerung der Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin erarbeitet werden. Die darin getroffenen Festlegungen beziehen sich lediglich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2020, so dass eine Fortschreibung des Teilkonzeptes 2018 erforderlich ist.

Am 06.04.2021 hat der dritte SUR-Dialog zur Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin bis 2030 stattgefunden. Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses sind alle Prozessakteure und die Stadtumlandgemeinden zusammen mit der Stadt Schwerin zu einem Wohnbauentwicklungskonzept bis 2030 gekommen. Die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin Teilkonzept Wohnbauentwicklung Betrachtung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2030.

Den Umlandgemeinden soll ohne Prüfung ein Entwicklungsrahmen von 5% des Wohnungsbestands für den Neubau bis 2030 zugestanden werden. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden können Wohnbaukontingente i. H. von 6% realisieren. Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2019 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V.

Der Gemeinde Wittenförden sollen 71 WE als Entwicklungspotential nach dem Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 zugestanden werden.

Über das Konzept zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 muss die Gemeinde nunmehr entscheiden.

Die Gemeinde Wittenförden stimmt dieser Vorgehensweise entsprechend zu. Somit stehen ausreichend Kapazitäten für die Entwicklung der Bauleitplanung zur Verfügung.

Die Gemeinde Wittenförden hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 21.09.2021 in das Stellungnahmeverfahren eingestellt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat bestätigt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die raumordnerische Bewertung der Stellungnahme wird hier eingefügt.

”

#### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Wittenförden wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet.

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Mit der Erarbeitung des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030“ wurde für den Stadt-Umland-Raum Schwerin eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung geschaffen, die mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 19.08.2021 zur Verbindlichkeit gebracht wurde. Daraus resultierend ergibt sich für die Gemeinde Wittenförden bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 71 Wohneinheiten.

Darüber hinaus greift das Konzept auch den demografischen Wandel auf und reagiert auf den erhöhten Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum mit Betreuungsfunktion, indem es diese Wohnform über eine Sonderregelung fördert. Der vorliegende B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden erfüllt mit seinem Konzept für seniorengerechtes Wohnen die Voraussetzungen, da es in zentraler Lage des Gemeindehauptortes angesiedelt ist, barrierefreie Wohn- und Verkehrsflächen hat, auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet ist und ambulante Betreuung ermöglicht. Damit stehen der Gemeinde Wittenförden 7 weitere Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung.

Rechnerisch bedeutet dies für die Gemeinde Wittenförden, dass sich die geplanten 40 Wohneinheiten wie folgt zusammensetzen: 24 WE Restkontingent aus dem TK 2018, 7 WE gem. Sonderregelung nach Kapitel 5.3 (2) TK Wohnbauentwicklung 2030 und 9 WE aus dem Entwicklungsrahmen des TK Wohnbauentwicklung 2030. Damit verbleiben der Gemeinde bis 2030 für weitere Planungen 62 WE.

Mit der Reduzierung der Wohnfläche und dem Wechsel von Haus zur Wohnung der älteren Einwohner ist ein Generationswechsel in der Gemeinde möglich, dieser entschärft die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern seitens junger Familien und minimiert damit weiteren Flächenverbrauch durch Neubaugebiete. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß 5.1.4 (2) RREP WM ist damit gegeben.

Mit der Lage an der Schulstraße und der Schließung einer Baulücke entspricht das Vorhaben dem Programmsatz 4.1 (2) RREP WM.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) und in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. 7.2 (2) LEP M-V und 5.5 (3) RREP WM) befindet. Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

“

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für weitere Planungen bis 2030 62 Wohneinheiten (WE) zur Verfügung stehen. Bei weiteren Planungsabsichten berücksichtigt die Gemeinde die zur Verfügung stehenden Kontingente von 62 Wohneinheiten.

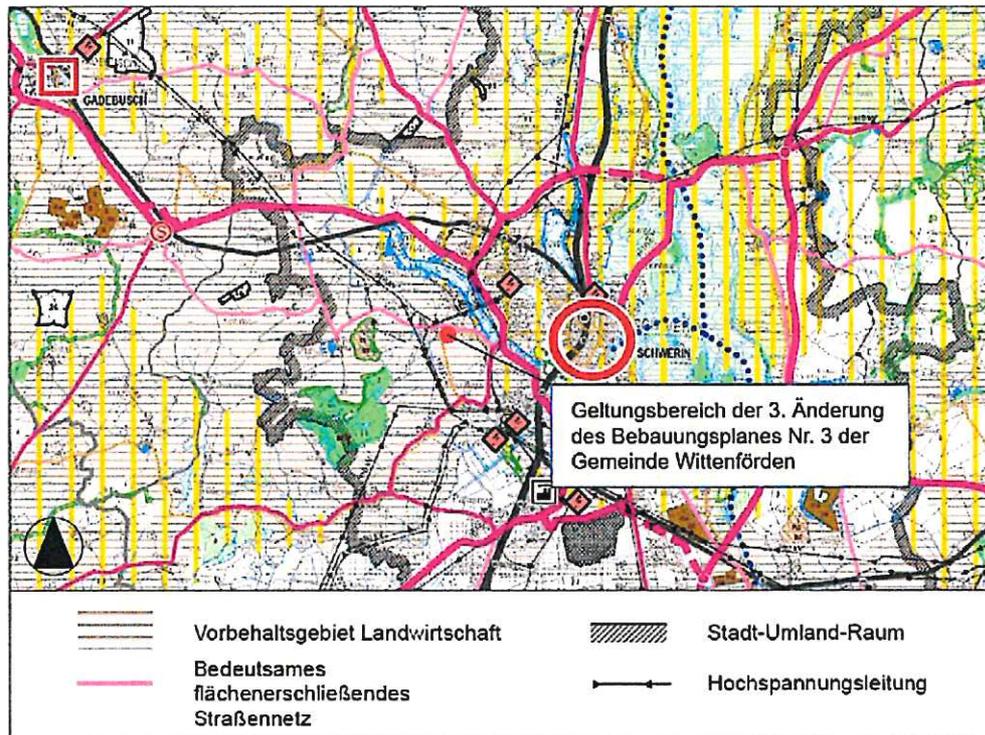


Abb. 4: Auszug aus der Karte des RREP WM (Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden ist wirksam; ebenso die Fortschreibung der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Flächen in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- als Wohnbauflächen.

Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung werden beachtet.

Die östliche Wohnbaufläche im Änderungsbereich Ä3 entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

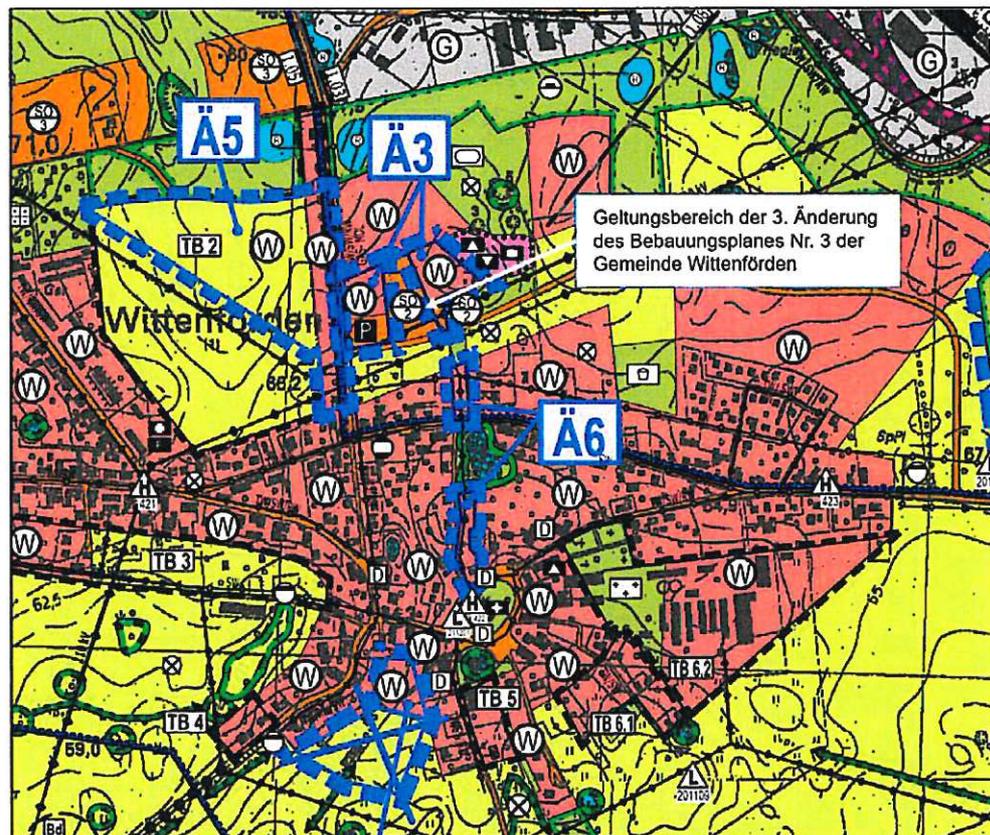


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Wittenförden, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### 4.4.1. Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000). Nördlich des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Neumühler See" (DE 2334-304). Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Grambower Moor" (DE 2433-301).

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die Planung sind aus Sicht der Gemeinde Wittenförden derzeit nicht erkennbar.

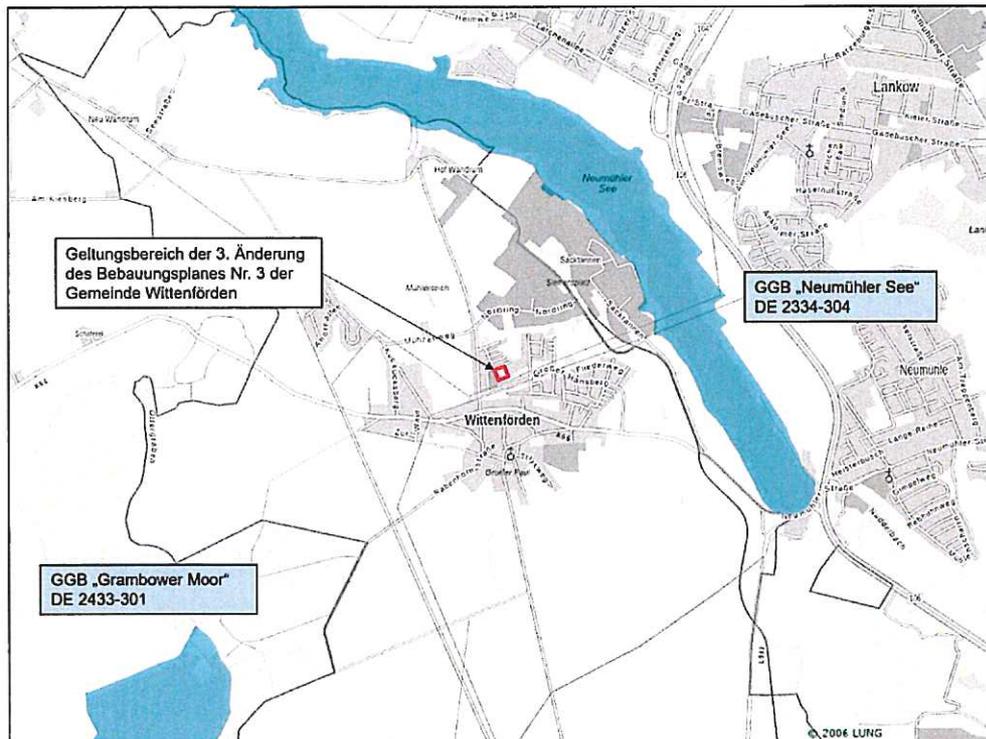


Abb. 6: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Abruf: 20.05.2021, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4.2. Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Nördlich der Ortslage Wittenförden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schweriner Seenlandschaft". Es befindet sich nur teilweise im Gemeindegebiet (Hof Wandrum und Neu Wandrum). Das LSG setzt sich in nördliche Richtung fort. Südwestlich der Gemeinde Wittenförden befindet sich das NSG "Grambower Moor".

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Wittenförden keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

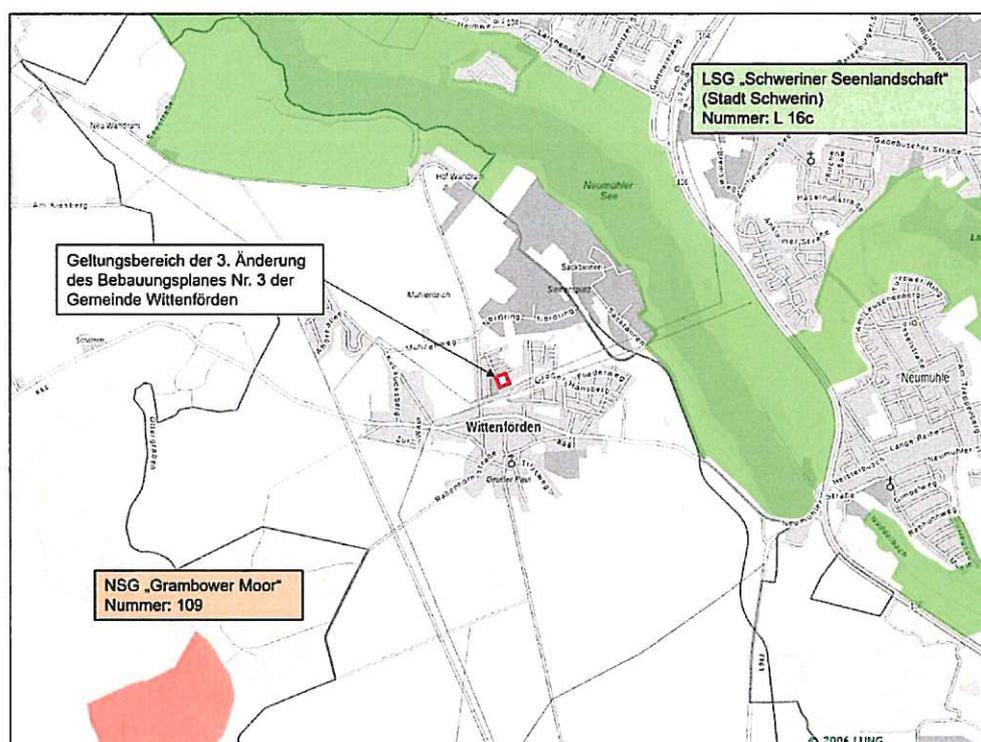


Abb. 7: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Abruf: 20.05.2021, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4.3. Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

In einem Umkreis von 150 m um den Plangeltungsbereich befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellte und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- (1) LWL07025, Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (2) LWL07019, Biotopname: Hecke, überschirmt; Linde, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken.
- (3) LWL07021, permanentes Kleingewässer; Staudenflur; Typha-Röhricht; verbuscht; Weide, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Wittenförden keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.



Abb. 8: Übersicht über die Biotope innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes (ohne Maßstab, Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Abruf: 20.05.2021, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4.4. Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Schwerin (Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN)). Das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gosewinkel, Neumühler See und Nuddelbachtal wurde mit dieser Schutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet erklärt.

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.

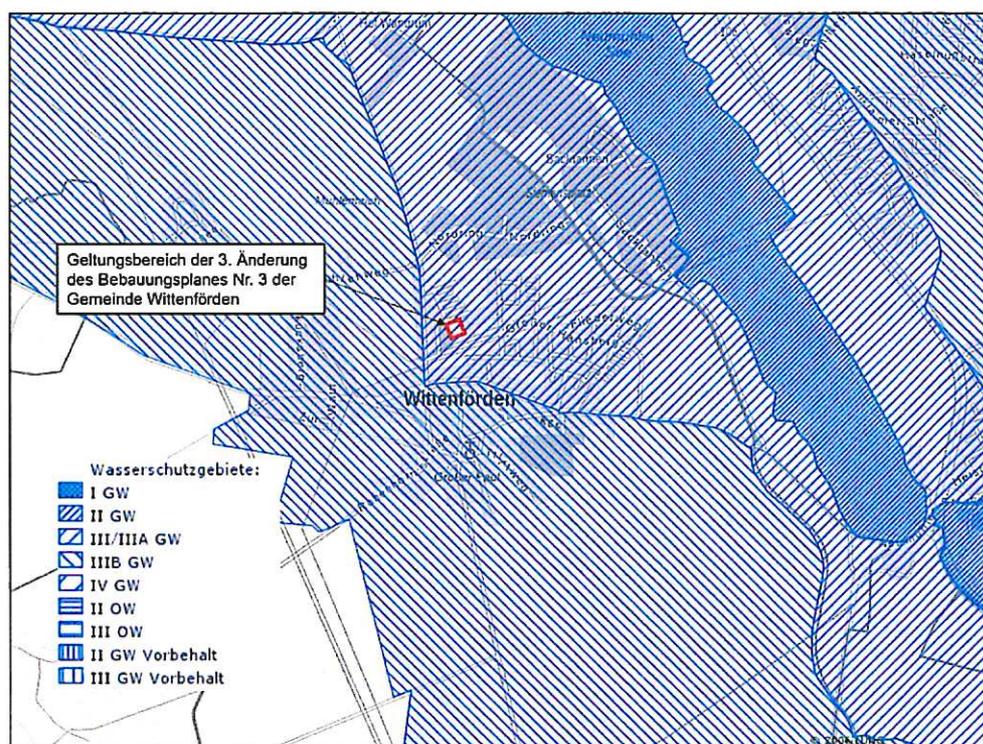


Abb. 9: Übersicht über die Lage des Plangebietes in Wasserschutzgebieten (ohne Maßstab, Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Abruf: 20.05.2021, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Wittenförden, zwischen der Schulstraße und der Straße „Großer Hansberg“. Das Plangebiet umfasst ca. 0,6 ha. Der Bereich stellt sich als unbebautes Grünland mit nach Norden abfallender Topographie dar. Das Plangebiet ist weitgehend gehölzfrei, nur am nordöstlichen Rand findet sich eine Baumgruppe aus Laubgehölzen.

Westlich wird das Plangebiet von einem ca. 1,50 m hohen, nicht durchgängigen Gebüschstreifen vom bestehenden Nahversorgungsmarkt - Netto abgetrennt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich einzelne, dem Nahversorgungsmarkt zugehörige Stellplätze.

Das Plangebiet wird gelegentlich von Fußgängern von Süden kommend in Richtung Nahversorgungsmarkt durchquert.



Abb. 10: Plangebiet und nördlich anschließende Wohnbebauung, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

#### Umgebung des Plangebietes

Westlich grenzt ein bestehender Nahversorgungsmarkt – Netto mit Stellplatzanlage und weiteren in das Gebäude integrierten Gewerbebetrieben an das Plangebiet an. Das Gebäude ist eingeschossig, mit rötlicher Klinkerfassade und unregelmäßigen Walmdach in rötlicher Harteindeckung ausgeführt. Weiter westlich schließt sich Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern mit Mansarddach, Einfamilienhäusern und einem einzelnen, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Satteldach an.



Abb. 11: Westlich angrenzender Nahversorgungsmarkt und anschließende Wohnbebauung, Blick nach Nordwesten (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Nördlich grenzt an das Plangebiet die Schulstraße an, im weiteren ein Wohngebiet aus Reihenhäusern in Zeilenbauweise. Die Gebäude sind zweigeschossig, die Fassaden in rötlicher Klinkerbauweise verkleidet. Die Dächer der Gebäude sind als Mansarddächer mit rötlicher oder brauner Harteindeckung ausgeführt.



Abb. 12: Wohnbebauung entlang der Schulstraße, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Nordöstlich grenzt die Grundschule Wittenförden „Dr. Otto Steinfatt“ an das Plangebiet an. Das Gebäude ist zweigeschossig mit flachgeneigtem Satteldach gestaltet. Die Fassade ist teilweise weiß oder pastellgelb verputzt, teilweise mit rötlichem Klinker verkleidet. Die für eine Grundschule typischen Außenanlagen sind vorhanden, das Schulgelände ist durch eine ungefähr 2,00 m hohe Hecke vom Plangebiet abgetrennt.

Südöstlich grenzt eine gestaltete Grünanlage mit Spielplatz an das Plangebiet. Am Rand des Plangebietes, zwischen Grundschule und Grünanlage, findet sich eine Trafostation („Wittenförden Großer Hansberg“).

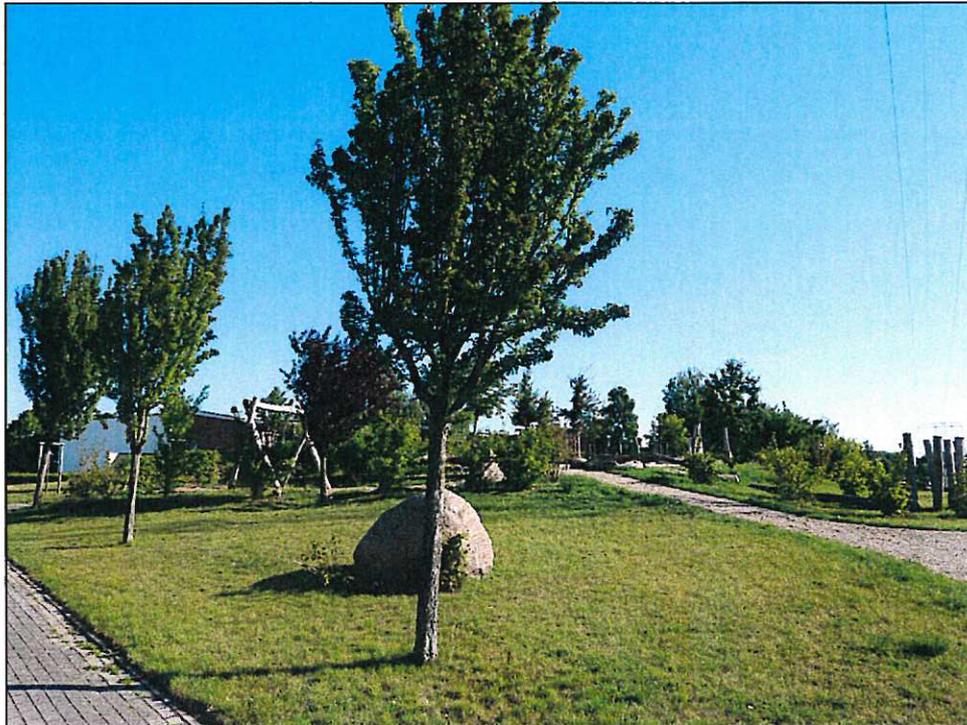


Abb. 13: Grünanlage mit Spielplatz südöstlich des Plangebietes, Blick nach Nordosten (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Südlich wird das Plangebiet von der Sammelstraße „Großer Hansberg“ begrenzt. Diese ist beidseitig mit Parkplätzen in Längsrichtung versehen, die Bushaltestelle „Wittenförden Grundschule“ befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes. Südlich der Straße „Großer Hansberg“ schließt sich unbebautes Grünland, im Weiteren die rückwertigen Gärten der Wohngrundstücke „Büdnerstraße“ sowie „Schweriner Straße“

Zwei Hochspannungsleitungen verlaufen unmittelbar nördlich und südlich der Straße „Großer Hansberg“. Die nördliche Freileitung verläuft in Ost-West-Richtung über den südlichen Bereich des Plangebietes.

## 6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung von barrierefreien Wohnungen als Ergänzung des bisherigen Wohnangebots geschaffen werden. Die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept sind in der Begründung dargelegt.

Im Rahmen der Planerörterung wurde eine umfassende Variantenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde die Einbeziehung des Flurstücks 48/23 gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erörtert. Die Varianten unterschieden sich in der Einbeziehung des Flurstücks 48/23 wie folgt:

- Variante 1 wird ohne Einbeziehung des Flurstücks verfolgt.
- Variante 2 wird unter vollständiger Nutzung für Stellplätze verfolgt.
- Variante 3 sieht die teilweise Nutzung für Stellplätze/ Mietergärten (Parkanlage) vor.

- Variante 4 vollständige Nutzung des Flurstücks für die Parkanlage. Die Entwurfsvorlage berücksichtigt die vollständige Nutzung für Stellplätze.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabenträgers hat sich die Gemeinde Wittenförden nach Abwägung der Belange für die Variante D entschieden. Daneben wurden die Lagepläne gemäß Variante A, B und C betrachtet. Diese werden hier in der Begründung mit ihren Abbildungen beigelegt.

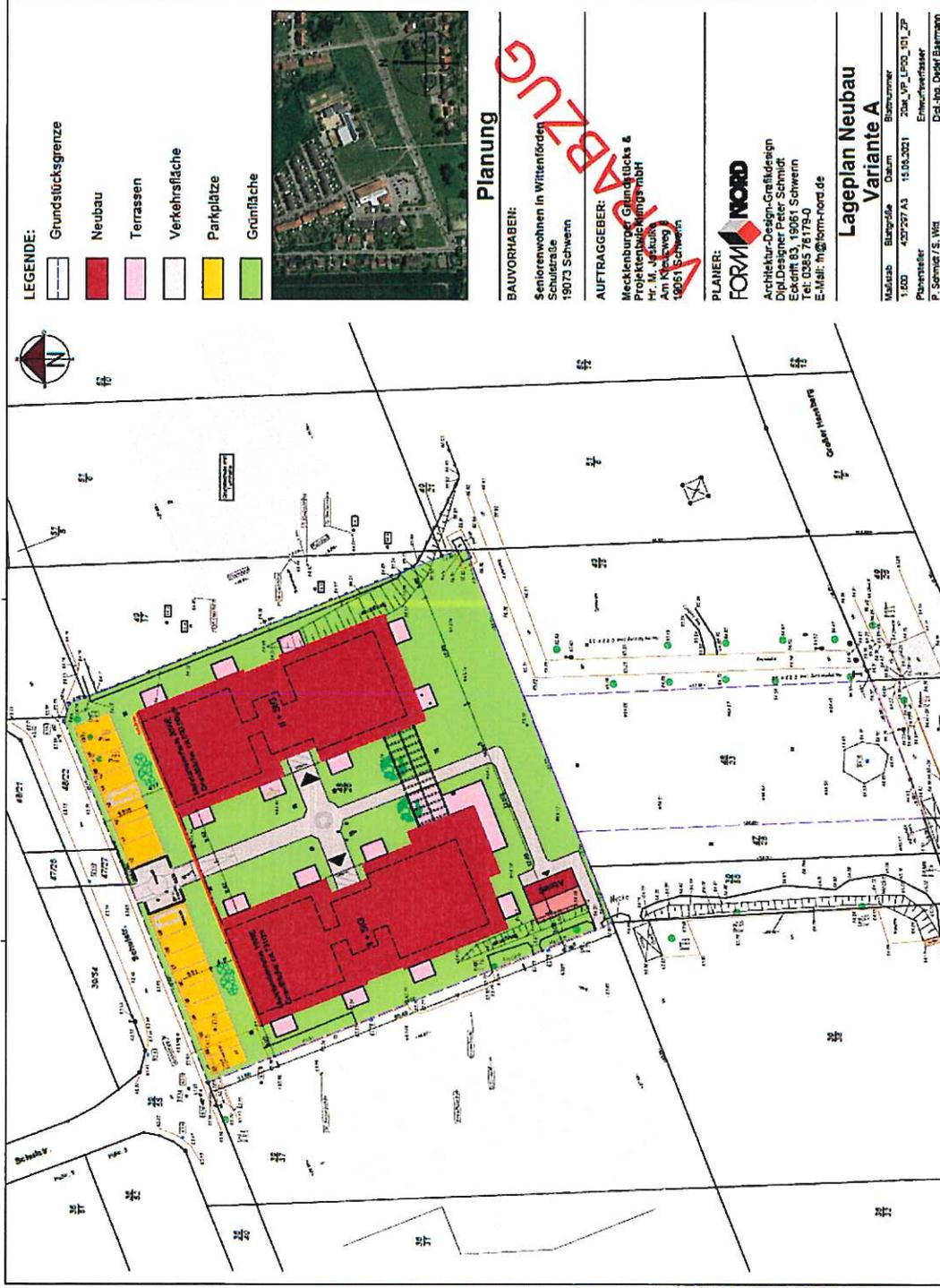


Abb. 14: Variante A

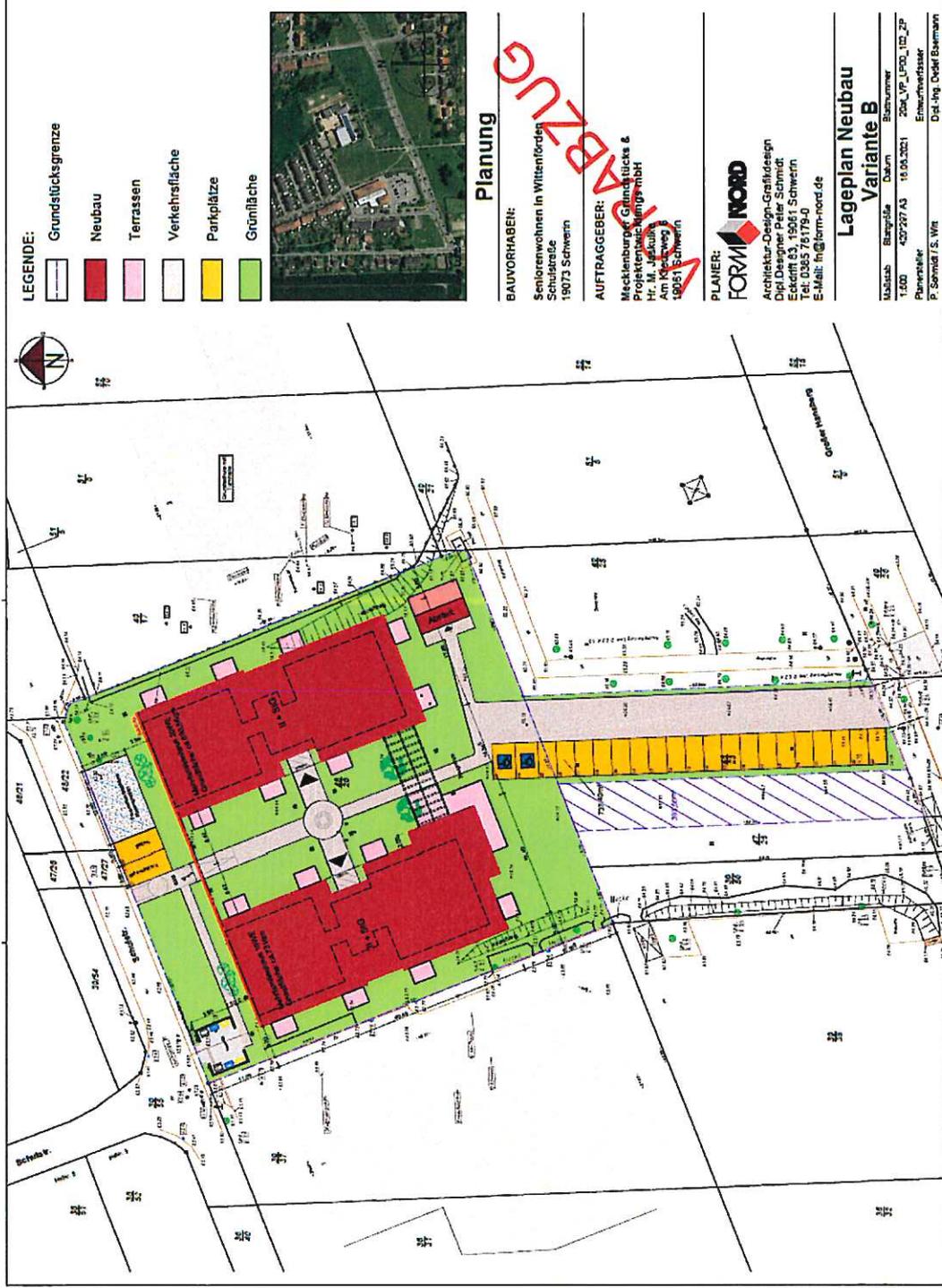


Abb. 15: Variante B

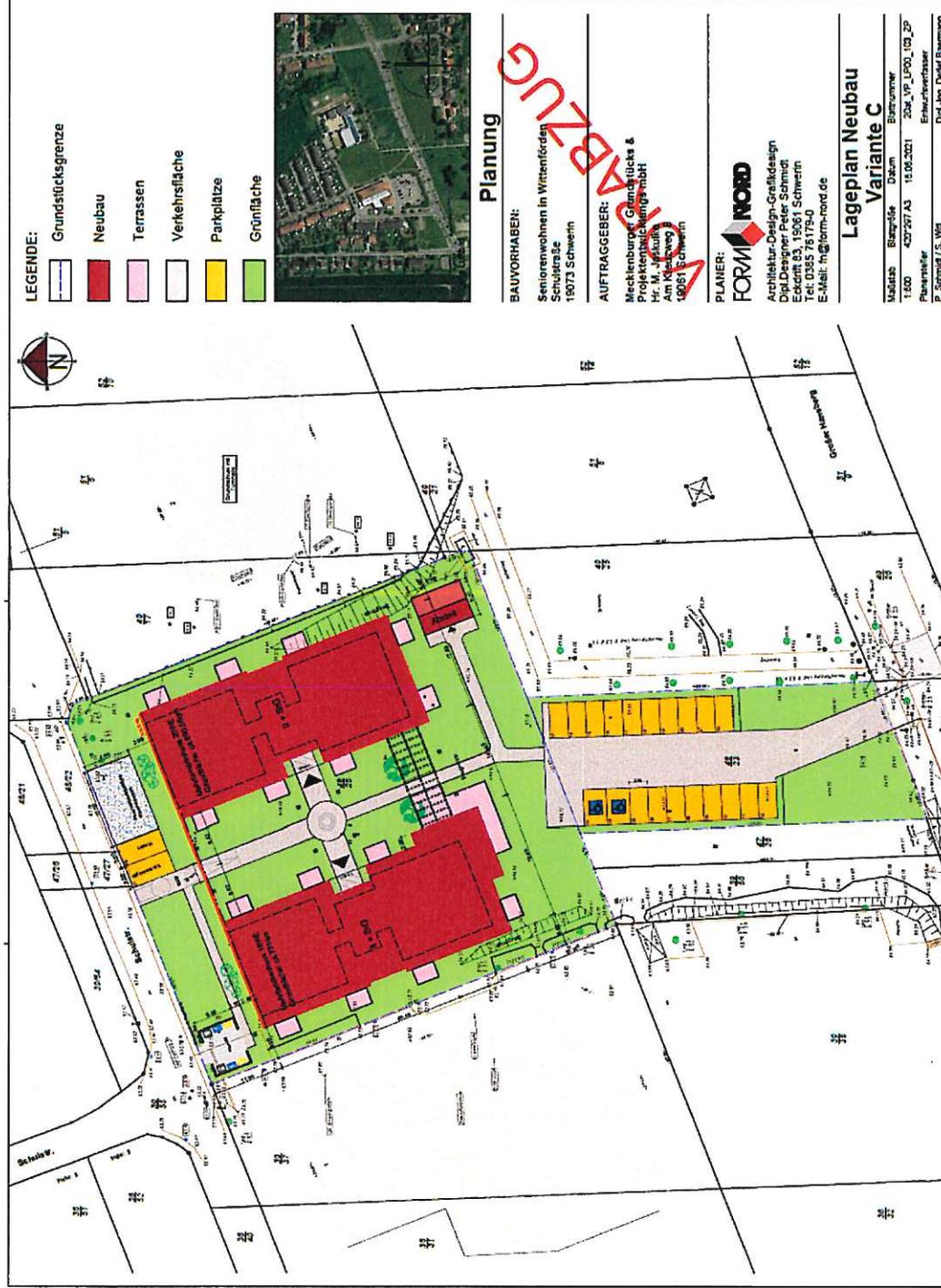


Abb. 16: Variante C

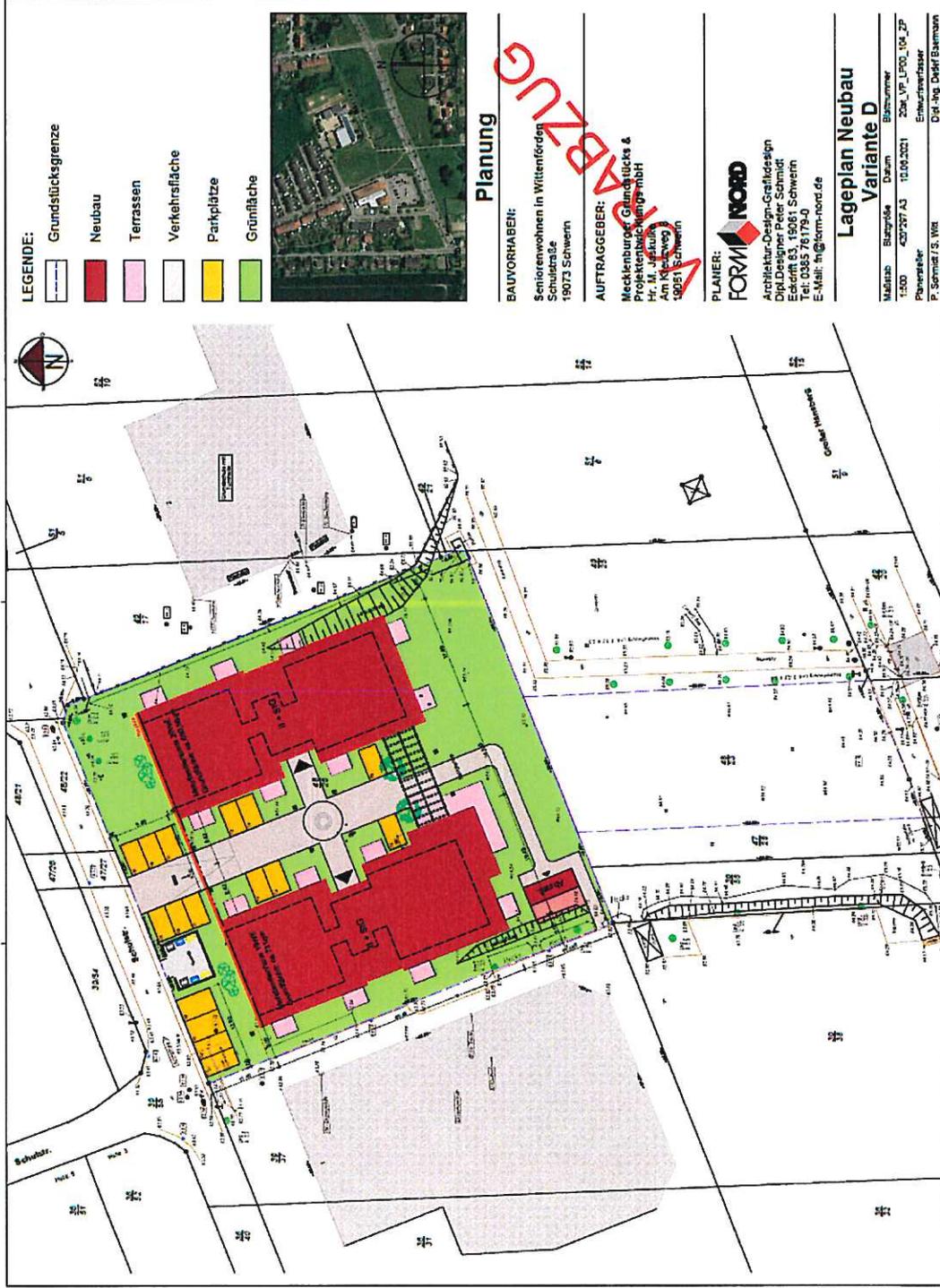


Abb. 17: Variante D

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden mit barrierefreien Wohnungen vorbereitet. Die Arten der Nutzung werden unter Berücksichtigung des § 4 BauNVO geregelt. Die Gemeinde Wittenförden hat die Fläche für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung gestellt und kann von der Umsetzung des Vorhabens ausgehen.

Für das favorisierte Konzept D wurde das Planverfahren mit dem Entwurf durchgeführt. Es werden lediglich Präzisierungen in Bezug auf das Staffelgeschoss vorgenommen. Ansonsten ergeben sich keine weiteren inhaltlichen Anforderungen. Der Schallschutz wird durch eine vertragliche Vereinbarung entsprechend Vorgabe des Gutachtens sichergestellt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### Textliche Festsetzung 1.1

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Textliche Festsetzung 1.2

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.*

##### Begründung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des Bebauungsplanes sind barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Es werden zulässige und unzulässige Nutzungen innerhalb des Rahmens des allgemeinen Wohngebietes definiert.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

##### Textliche Festsetzung 2.1 - Grundflächenzahl

*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 werden.*

Textliche Festsetzung 2.2 - Höhe der baulichen Anlagen

*Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.*

*Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen und die Oberkante bestimmt.*

*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 1 wird mit maximal 7,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe 2 wird mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.*

*Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe für ein Gebäude zweigeschossig mit Steildach wird verzichtet, weil die Gemeinde klarstellt, dass Gebäude als Gebäude mit Staffelgeschoss zu errichten sind. Sollte die Dachausbildung im Staffelgeschoss mit einem First und sehr geringer Dachneigung für ein Flachdach erfolgen, ist die Firsthöhe gleich der Oberkante des Gebäudes.*

*Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes (für Gebäude mit einem Flachdach/flachgeneigtem Dach). Die Oberkante wird mit maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.*

Begründung

Durch Festsetzung wird

- die maximale Grundflächenzahl (max. GRZ),
- die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ), unter Berücksichtigung der Klarstellung, dass ein Gebäude mit Staffelgeschoss entsteht, wird auf die zusätzliche Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet. Die Firsthöhe kann bei Ausbildung eines flachgeneigten Daches mit First der Oberkante gleichgesetzt werden.
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- sowie die zulässige Dachneigung bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen werden gemäß Nutzungsschablone und textlicher Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die Ausbildung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss wird verzichtet. Es ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, zu errichten; dies wird durch Festsetzungen geregelt.

Die Festsetzungen zur Oberkante gelten für Gebäude mit 3 Vollgeschossen, wobei das 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist; bei dem 3. Vollgeschoss ist das Staffelgeschoss durch einrücken der Außenwände gegenüber dem darunterliegenden 2. Vollgeschoss abzusichern und im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Vorgaben für das Staffelgeschoss sind unter den gestalterischen Festsetzungen getroffen worden. Hier ist ein dreiseitiges Zurückspringen erforderlich. An der Schulstraße kann auf das Einrücken verzichtet werden; hier wird durch Farbgebung das Staffelgeschoss hervorgehoben.

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (aufgrund der maximal beabsichtigten Grundfläche) erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche darf um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Eine Beschränkung der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht vorgesehen. Somit darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Nr. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Vorgaben der Bebauung aus der örtlichen Umgebung sollen berücksichtigt werden. Es sollen großzügig Möglichkeiten für die Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück geschaffen werden. Die Baugrenzen sollen großzügig Raum bieten. Eine natürliche oder dorftypische Integration ist vorgesehen.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung funktionaler und siedlungsstruktureller Aspekte und werden den Anforderungen an das örtlich geprägte Orts- und Landschaftsbild gerecht.

Die Festsetzungen zur Höhe berücksichtigen die Errichtung eines Gebäudes als Staffelgeschoss. Auf die ursprüngliche Absicht zur Errichtung eines Gebäudes mit Steildach wird verzichtet. Dies wird auch entsprechend in den Festsetzungen klargestellt. Grundzüge der Planung der Gemeinde sind davon nicht berührt. Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt eine klarstellende Festsetzung.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist die Gemeinde durch den Landkreis gebeten worden, die Ausführungen zur Nutzungsschablone zu überprüfen und ggf. Teilbereiche mit unterschiedlichem Maß baulicher Nutzung darzustellen. Darauf verzichtet die Gemeinde. Die Gemeinde stellt klar, dass nur Gebäude mit einem Staffelgeschoss also mit 3 Vollgeschossen errichtet werden. Auf Gebäude mit Steildach wird verzichtet. Eine Gliederung unterschiedlicher Angebote ist somit nicht erforderlich.

### **7.1.3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte der Traufhöhe 1, der Traufhöhe 2 und der Oberkante der Gebäude.*

#### Textliche Festsetzung 3.2

*Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt 65,00 m DHHN92 (die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung gemäß Aufmaß enthalten).*

#### Begründung

Aufgrund des Höhenbezugspunktes ist die Höhenlage für das Gebäude hinreichend bestimmt. Darauf aufbauend ermitteln sich die maximalen Gebäudehöhen.

**7.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Textliche Festsetzung 4.1

*Innerhalb des WA-Gebietes gilt die offene Bauweise.*

Begründung

Die offene Bauweise lässt die Errichtung der Gebäude gemäß städtebaulichem Konzept der Variante D zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen auf Basis des städtebaulichen Konzeptes eingegrenzt, in denen die Hauptgebäude zu realisieren sind.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden nach Art und Umfang nicht festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

**7.1.5. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Textliche Festsetzung

*Für Gebäude mit geneigten Dächern ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Schulstraße, somit in Giebelstellung auszubilden.*

Begründung

Zur Sicherstellung eines städtebaulich ansprechenden Gesamteindruckes sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in der Umgebung des Plangebietes trifft die Gemeinde Wittenförden Festsetzungen zur Regelung der Hauptfirstrichtung der Gebäude. Diese Festsetzung ist aufgrund des Verzichtes von Gebäuden mit Steildach im Grunde entbehrlich. Für den Fall, dass das Dachgeschoss des Staffelgeschosses mit einem flachgeneigten Dach ausgebildet wird, bleibt die Festsetzung entsprechend erhalten.

**7.1.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Textliche Festsetzung 6.1

*Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.*

*Stellplätze sind auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig.*

Begründung

Es ist das Ziel im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze keine baulichen Anlagen zu errichten.

Textliche Festsetzung 6.2

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

Textliche Festsetzung 6.3

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

Begründung

Nebenanlagen sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zulässig. Hiermit wird klargestellt, dass innerhalb des Baugebietes Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Die Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. dem Baugebiet selbst und sollen seiner Eigenart entsprechen. Als entsprechende Nebenanlagen werden innerhalb des Plangebietes die Flächen für Stellplätze und für Müllbehälter umgrenzt. Darüber hinaus ist beachtlich, dass z.B. die Löschwasserzisterne unter Berücksichtigung der Anforderungen der Baunutzungsverordnung § 14 Abs. 2 auch zu denjenigen Nebenanlagen gehört, die in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Aus Sicht der Gemeinde ist dies auch auf der Grünfläche möglich und vorgesehen.

Ausgenommen hiervon sind kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten. Diese sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, um unerwünschte Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Baugebietes selbst als auch in seine Umgebung zu vermeiden.

**7.1.7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Textliche Festsetzung 7.1

*Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Gebäude innerhalb des WA-Gebietes auf maximal 20 Wohnungen begrenzt.*

Begründung

Diese Festsetzung erfolgt, um rechtssicher Einfluss auf die realisierbaren Kapazitäten zu nehmen und die Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu sichern. Siehe hierzu die Vorgaben unter Gliederungspunkt 4.2., Teil I, Städtebaulicher Teil der Begründung.

**7.1.8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Textliche Festsetzung 8.1

*Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, es sind Flächen im Abstand von 40 m beidseits der 110 KV-Freileitungstrasse, sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.*

Begründung

Diese Festsetzung wird zur Gesundheitsvorsorge getroffen. Der von Bebauung freizuhaltende Bereich ist dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde kann eine Unterbauung für Nebenanlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zugelassen werden. Die Anforderungen werden im laufenden Planverfahren abgestimmt.

**7.2. Örtliche Bauvorschriften  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 und 3 LBauO M-V)**

**7.2.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Textliche Festsetzung II.1.1

*Dächer - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen auf der der Schulstraße abgewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten (an 3 Seiten – an der Ost-, Süd- und Westseite außer an der Schulstraße an der Nordseite) mindestens 1,00 m von der Außenkante der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Die Anforderung des Zurückspringens gilt nicht bei architektonischen Gliederungselementen, wie dem Eingangsbereich, Rücksprüngen, die zur Gliederung des Gebäudes dienen, Loggien.*

*An der der Schulstraße zugewandten Seite ist das Staffelgeschoss durch eine veränderte Farbgebung gegenüber den unteren 2 Vollgeschossen abzuheben.*

Begründung

Die Gemeinde Wittenförden stellt klarstellend fest, dass das Gebäude mit 3 Vollgeschossen errichtet werden darf. Davon ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Definition des Staffelgeschosses erfolgt so, dass dies an 3 Seiten, außer an der Schulstraße zurückspringen muss. Es wird geregelt, dass Rücksprünge an der Ost-, Süd- und Westseite zulässig und erforderlich sind. An der Nordseite sind keine Rücksprünge erforderlich. Hier erfolgt eine farbliche Hervorhebung. An der Schulstraße erfolgt lediglich die farbliche Absetzung des Staffelgeschosses gegenüber den unteren Geschossen. Im Zusammenhang mit dem Erfordernis des Rückspringens für die Ausbildung des Staffelgeschosses ist eine Ausnahmeregelung formuliert. Dies betrifft die klarstellende Regelung für die Ausbildung des Staffelgeschosses bei Besonderheiten in der architektonischen Gliederung. In der beigegeführten Übersicht des Lageplanes ist der Bereich dargestellt, für den die abweichende Regelung z.B. gilt. Bei besonderen Gliederungselementen, wie z.B. dem Eingangsbereich ist die Anforderung des Zurückspringens nicht erforderlich. Unabhängig davon ist in diesem Bereich auch der Abstand jeweils zu der östlichen bzw. westlichen Seitenfront des Gebäudes erfolgt. Lediglich an den Rücksprüngen, die nach Norden orientiert sind (im Norden sind ohnehin keine Anforderungen an die Ausbildung von Staffelgeschossen geregelt) würde der Abstand nicht eingehalten sein. Somit ist die Besonderheit hiermit ausreichend dargestellt und wird zum Gegenstand der Begründung gemacht. Im Rahmen der Bauausführung können sich weitergehende Fälle auch im Rahmen der Überarbeitung des Bauantrages ergeben.

**7.2.2. Höhe von Einfriedungen  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Textliche Festsetzung II.2.1

*Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.*

Begründung

Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.

**7.2.3. Ordnungswidrigkeiten  
(§ 84 LBauO M-V)**

Textliche Festsetzung II.3.1

*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.*

Begründung

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie auf § 5 Abs. 3 KV M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

**8. Verkehr**

**8.1. Erreichbarkeit des Plangebiets**

Durch die Ortslage Wittenförden führt die Kreisstraße K 66 und bindet südöstlich an die Landesstraße L42 bei Neumühle an und führt in westliche Richtung in den Nachbarort Grambow und bindet dort an die Kreisstraße K 28 an.

Die Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 20 erfolgt nördlich in ca. 25 km Entfernung, an die Bundesautobahn A 24 erfolgt in südlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung, die Anbindung an die A 14 befindet sich östlich von Schwerin.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Landeshauptstadt Schwerin. Weiterhin liegt das Plangebiet am regional bedeutsamen Radroutennetz. Der Radweg führt südlich an der Kirche vorbei.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Schulstraße. Die Breite der Schulstraße ist aus Sicht der Gemeinde Wittenförden ausreichend bemessen, um den zusätzlichen Verkehr für die Wohnbebauung aufzunehmen. Das konkrete Maß wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

## **8.2. Innere Erschließung**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes sollen gemäß städtebaulichem Konzept die Grundstücke über private Erschließungsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes angebunden werden. Die Stellplätze sollen auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb von Baugrenzen realisiert werden. Unter Berücksichtigung des Schallgutachtens wurde erwogen, die Stellplätze nicht sämtlich an der Schulstraße festzusetzen, sondern innerhalb des Gebietes zu verteilen. Der Bedarf an Stellplätzen wird in ausreichendem Umfang für das beabsichtigte Konzept umgesetzt und realisiert.

## **8.3. Ruhender Verkehr**

Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes in ausreichender Zahl vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept waren im Entwurf 17 Stellplätze vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen im Stellungnahmeverfahren wurden die Aussagen überprüft und präzisiert. Folgende Ausführung zu Stellplätzen wird für die barrierefreie Wohnanlage mit aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die barrierefreie Wohnanlage mit der Möglichkeit der Pflege und Betreuung wird die Zahl der Stellplätze für das Gebiet mit maximal 17 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzung wird diese Kapazität aus Sicht der Gemeinde als ausreichend erachtet. Zusätzlich werden ausreichend Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen und berücksichtigt. Es werden ausreichend Fahrradstellplätze beachtet, die auf dem Grundstück untergebracht werden können. Hierfür bieten sich im Planbereich ausreichend Möglichkeiten.

Im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren wurde durch die Straßenverkehrsbehörde angeregt, zu überprüfen, ob eine Nutzung der Stellplätze durch nicht Berechtigte ausgeschlossen wird. Dies obliegt dem privaten Grundstückseigentümer. Die Nutzung für Fremdanlieger ist durch geeignete Möglichkeiten auszuschließen. Eine veränderte Anordnung der Stellplätze ist nicht vorgesehen.

## **9. Immissionsschutz**

Das StALU hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung Anlagen bekannt sind, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt und angezeigt wurde. Es handelt sich hier um folgende Anlagenbetreiber

- ÖLB Wittenförden GmbH, Biogasanlage und Bioenergie Wittenförden GmbH (2 BHKW). Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Lage und Abstände keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

### **9.1. Geruchsmissionen**

Die Gemeinde Wittenförden geht aufgrund der Lage des Gebietes davon aus, dass Beeinträchtigungen durch Gerüche aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und von vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen nicht zu erwarten und zu befürchten sind.

## 9.2. Lärmimmissionen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung hat die Gemeinde Wittenförden eine schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden durch Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft im Mai 2021 erstellt. Die planrelevante Umgebung wurde betrachtet. Hierzu gehört das westlich gelegene Einkaufszentrum und die östlich gelegene Grundschule. Ursprünglich wurde das Plangebiet noch mit Flächen zwischen Schulstraße und Großer Hansberg betrachtet. Die Auswirkungen wurden beurteilt. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt. Innerhalb des Gutachtens werden die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

### **Anlagenlärmwirkung auf das Plangebiet**

- Durch die Schallemissionen des Netto-Markts ergeben sich an der Süd- und Westfassade des westlichen Plangebäudes Überschreitungen des zugrunde liegenden Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts werden dabei maßgeblich durch die Einkaufswagenbox hervorgerufen. Am östlichen Plangebäude liegen die Beurteilungspegel vollständig unterhalb des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 55 dB(A) tags.
- An beiden Plangebäuden wird der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags eingehalten.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Nachtzeitbereich werden an beiden Plangebäuden vollständig eingehalten.
- Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z. B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes empfohlen. Damit wäre eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet.
- Alternativ ist an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie einer Festverglasung, eines geschlossenen Laubengangs, einer Nutzung von Prallscheiben vor den Fenstern oder durch die Verwendung von schallschutzoptimierten Loggien an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden.
- Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung mit einer ausschließlichen Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen dürfte sich ohne Anwendung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nur schwer umsetzen lassen, da vor allem für Eckwohnungen nur bedingt Möglichkeiten für eine lärmoptimierte Anpassung der Grundrisse bestehen.

### **Anlagenlärmwirkung durch die geplante Stellplatzanlage**

- Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an den für die geplante Stellplatzanlage maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets eingehalten.
- Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Stellplatzanlage zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch das Zuschlagen der Kofferraumtür rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird dabei an der Schulstraße 3 um bis zu 5 dB(A) und an der Schulstraße 6 und 14 um jeweils 4 dB(A) überschritten.

- Es ist anzumerken, dass bereits ein Ereignis (Zuschlagen der Kofferraumtür) zu einer Überschreitung des Richtwerts führt. Zudem halten die Beurteilungspegel den Richtwert für Mischgebiete von 65 dB(A) ein, womit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.
- Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte sowie der geplanten Nutzung der Stellplatzanlage zur Erschließung einer Wohnanlage ist ein tatsächlicher Immissionskonflikt jedoch unwahrscheinlich und das Vorhaben somit nachbarschaftlich verträglich.“

Die Gemeinde hat sich mit dem Konzept beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Stellplätzen wird im Entwurf des Bebauungsplanes darauf verzichtet, die Stellplätze ausschließlich parallel zur Schulstraße anzulegen. Somit wird eine Minimierung der Auswirkungen zusätzlich erreicht und durch die Gemeinde durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Es handelte sich lediglich um die Bewertung von Auswirkungen durch das Schlagen der Kofferraumtür.

Die Gemeinde hat ihre Hinweise zum Schallschutz entsprechend im Text-Teil B berücksichtigt. Die Hinweise sind verbindlich und im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Darin wird wie folgt dargestellt:

„Die Anforderungen an den Schallschutz sind durch bauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu regeln.

#### Anlagenlärmeinwirkung auf das Plangebiet

Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z.B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes empfohlen. Damit wäre eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet.

Alternativ ist an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie einer Festverglasung, eines geschlossenen Laubengangs, einer Nutzung von Prallscheiben vor den Fenstern oder durch die Verwendung von schallschutzoptimierten Loggien an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden.

Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung mit einer ausschließlichen Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen dürfte sich ohne Anwendung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nur erschwerend umsetzen lassen, da vor allem für Eckwohnungen nur bedingt Möglichkeiten für eine lärmoptimierte Anpassung der Grundrisse bestehen.“

Die Gemeinde geht hier auf die Beteiligung der Behörden und TÖB ein. Der Landkreis hatte auf Bedenken hingewiesen und die Festsetzung eines Mischgebietes empfohlen. Die Gemeinde ist diesem nachgegangen, weil sie die Anforderung des Landkreises nicht nachvollziehen konnte. Durch geeignete Maßnahmen, die auch im städtebaulichen Vertrag gesichert werden, berücksichtigt die Gemeinde die Anforderungen aus dem Gutachten und kann aus ihrer Sicht gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherstellen. Die entsprechende Formulierung wird unter den Hinweisen im Teil B-Text getroffen.

Unter Berücksichtigung der Anlagenlärmwirkung auf das Plangebiet wurde die Passage zur Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude ergänzt. Sie lautet nun wie folgt:

„Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z.B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes vorgesehen. Damit kann aus Sicht der gutachterlichen Beurteilung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wittenförden und dem Bauherrn. Weitere Optionen werden zusätzlich aufgeführt.“

Die Anforderungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt und die Ausführung der Maßnahme ist gesichert. Das LUNG hat die Vorgehensweise der Gemeinde im Stellungnahmeverfahren befürwortet. Eine erneute Stellungnahme des Landkreises, Immissionsschutz, wurde nicht vorgelegt. Die Gemeinde geht von der ordnungsgemäßen Behandlung der Anregungen und der Konfliktbewältigung aus.

„Anlagenlärmwirkung durch die geplante Stellplatzanlage

Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an den für die geplante Stellplatzanlage maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets eingehalten.

Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Stellplatzanlage zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch das Zuschlagen der Kofferraumtür rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Die Beurteilungspegel halten den Richtwert für Mischgebiete von 65 dB(A) ein, womit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Das Vorhaben wird nachbarschaftlich verträglich bewertet.“<sup>1</sup>

Die aus immissionsschutztechnischer Sicht relevanten Vorschriften für Allgemeine Wohngebiete, speziell die Vorgaben der TA Lärm, sind innerhalb des Plangebietes einzuhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten in den Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden:

Tab. 1: Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten durch außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung

| <b>Schalleistungspegel<br/>nach Hersteller-<br/>angabe in dB(A)</b> | 36  | 39  | 42  | 45  | 48  | 51  | 54  | 57  | 60   | 63   | 66   |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|
| <b>Abstand in m</b>   | 0,1 | 0,5 | 0,9 | 1,4 | 2,2 | 3,4 | 5,2 | 7,6 | 10,9 | 15,6 | 22,2 |

Auf gesonderte Festsetzungen wird hier verzichtet. Eine Darlegung in der Begründung wird aus Sicht der Gemeinde als ausreichend erachtet, weil ohnehin

<sup>1</sup> vgl.: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 18. Mai 2021

das Anzeigeverfahren oder das Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Dabei ist jeweils der Nachweis zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erforderlich; hierfür reicht der Bezug auf die Begründung aus Sicht der Gemeinde aus.

## **10. Umweltrelevante Belange**

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung erfolgen soll, kann begründet von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Die umweltrelevanten Belange werden im Rahmen der vorliegenden Begründung nach derzeitigem Kenntnisstand berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde ist in dem Siedlungsbereich eine faunistische Bestandserfassung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht erforderlich. Es handelt sich um eine innerörtliche Siedlungsfläche, die bereits für bauliche Zwecke vorbereitet wurde und der anthropogenen Nutzung unterliegt. Somit erübrigen sich auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Maßnahmen zum Artenschutz sind nicht erforderlich; nach Inaugenscheinnahme und Bewertung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch kein zu beachtender Gehölzbestand. Ebenso sind keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes und seiner relevanten Umgebung vorhanden. Die Baugrundverhältnisse sind im Rahmen der Planung und Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits beachtet worden und sind auch Grundlage für zukünftige Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr.3; ggfs. sind die bisher vorliegenden Grundlagen durch standortkonkrete ergänzende Untersuchungen/ Erkundungen zu ergänzen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1. Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Gebietes gewährleistet der "Zweckverband Schweriner Umland" durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden. Detaillierte Regelungen erfolgen im Bauantragsverfahren.

Der Zweckverband Schweriner Umland wurde am Planverfahren beteiligt. Die Anforderungen für die Wasserversorgung sind aus Sicht der Gemeinde geregelt. Anregungen und Bedenken seitens des Zweckverbandes Schweriner Umland wurden nicht vorgetragen. Die Anforderungen für die Wasserversorgung sind detailliert im Bauantragsverfahren abzustimmen. Ein Erschließungsvertrag ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

### **11.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland dürfen nicht überbaut werden. Die Schieber bzw. Schächte der

Leitungen dürfen nicht überbaut werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden. Zu ihnen sind Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit den Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland sind die Erdarbeiten in Handschachtung auszuführen. Die vorhandene Mindestüberdeckung der Leitungen des Zweckverbandes darf nicht unterschritten werden.

Der Zweckverband Schweriner Umland wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen. Die Anforderungen zur Abwasserbeseitigung sind im konkreten Bauantragsverfahren abzustimmen. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Erschließungsvertrag in diesem Falle nicht erforderlich.

### **11.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“, rechtskräftig in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, wurde bereits erschlossen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 3 zu realisieren. Grundschutzanschlüsse sind im erforderlichen Umfang herzustellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Einvernehmen bezüglich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hergestellt wurde.

Der Landkreis hat sich im Rahmen seiner Stellungnahme dazu geäußert und vorgetragen, dass die Standortbedingungen und Bodenverhältnisse sowie Grundwasserabstände bei der Versickerung zu beachten sind. Die Gemeinde Wittenförden sieht ihre Planungsabsichten somit bestätigt.

### **11.4. Brandschutz/ Löschwasser**

Das Plangebiet ist von der Feuerwehr über die Schulstraße und über den Großen Hansberg zu erreichen.

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wittenförden ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei einer niedrigen, freistehenden Bebauung (bis 3VG) beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und ist für eine Dauer von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte

Bedachungen realisiert werden. Bei sonstiger Bebauung gilt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> für eine Dauer von zwei Stunden.<sup>2</sup>

Für das Gemeindegebiet von Wittenförden ist eine Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung vertraglich nicht geregelt. Grundsätzlich ist eine Löschwasserversorgung über lange Schlauchstrecken erforderlich.<sup>3</sup>

Der Zweckverband Schweriner Umland wurde im Planverfahren beteiligt, um die Möglichkeiten zur Grundversorgung für Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 und W405-B1(A) abzustimmen und ggf. auch Möglichkeiten über die Entnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zu regeln. Der Zweckverband Schweriner Umland hat der Planungsabsicht zugestimmt und keine Einwände vorgetragen. Die Gemeinde Wittenförden sieht innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise vor. Weiche Bedachung z.B. in Reet ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde sichert den Löschwasserbedarf von 800 l/min das heißt 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ab. Die Gemeinde ist sich ihrer Pflicht zur Löschwasserversorgung bewusst. Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 gilt diese Forderung und wird für das gesamte Gemeindegebiet beachtet.

#### **11.5. Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde Wittenförden wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG gesichert werden. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens bei der weiteren Vorbereitung zu führen.

Innerhalb sowie im öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Leitungen der WEMAG Netz GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Kabelumlegungen sind separat schriftlich zu beantragen und sind kostenpflichtig. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe von Netzanlagen der WEMAG AG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Das Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet der WEMAG AG verbindlich. Das Dokument kann unter <https://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html> (Stand: 03.05.2019) heruntergeladen werden.

Die WEMAG orientiert auf eine örtliche Einweisung vor Durchführung von Baumaßnahmen. Dies ist unabhängig von der Bauleitplanung entsprechend zu

<sup>2</sup> vgl. [https://www.feuerwehrverband.de/app/uploads/2020/06/2018-04\\_Fachempfehlung\\_Loeschwasserversorgung.pdf](https://www.feuerwehrverband.de/app/uploads/2020/06/2018-04_Fachempfehlung_Loeschwasserversorgung.pdf); zuletzt abgerufen am: 07.09.2020

<sup>3</sup> vgl. Gemeinde Wittenförden: Brandschutzbedarfsplan (Stand: Februar 2020)

regeln. Der Plan für die Hausanschlussleitungen wurde entsprechend im Stellungnahmeverfahren gereicht und wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die Gemeinde hat die Hinweise zur Trafostation und die Kabelanlagen erhalten. Die Trafostation und die Kabelanlagen im Erschließungsgebiet sind zu erhalten und entsprechend sind mit Vorsorge die Baumaßnahmen durchzuführen und die Abstimmungen mit der WEMAG vorzusehen. Die detaillierten Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung sind vom Antragsteller mit der WEMAG zu führen, damit sowohl hinsichtlich des Anschlusses als auch hinsichtlich der Erhaltung des Leitungsbestandes eine ordnungsgemäße Umsetzung der Vorhaben erfolgt.

Südlich des Plangebietes verläuft die 110 KV-Freileitung. Der 40 m Abstand zur 110 KV-Freileitung ist beachtet. Der von Bebauung freizuhaltende Bereich ist dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde kann eine Unterbauung für Nebenanlagen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, zugelassen werden. Die Anforderungen wurden im Planverfahren abgestimmt. Da sich die WEMAG hier nicht mit einer befürwortenden Stellungnahme geäußert hat und auch auf Nachforderungen der Gemeinde in diesem Zusammenhang nicht reagiert hat, hat die Gemeinde das Konzept angepasst. Das Nebengebäude wurde gedreht und innerhalb der Festsetzungen so berücksichtigt, dass es außerhalb des Sicherheitsbereiches von 40 m verbleibt.

#### **11.6. Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die HanseGas GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Netz der HanseGas GmbH angeschlossen. Sollten weitere Anschlüsse benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn bei der HanseGas GmbH anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der HanseGas GmbH ist bei den Planungen zu beachten.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestanstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/ Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Die Hanse Gas GmbH hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Die Leitungsverläufe werden den Verfahrensunterlagen beigelegt und die

detaillierten Abstimmungen sind im Rahmen der Vorbereitung der Einzelvorhaben zu führen. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Hanse Gas GmbH kann hergestellt werden. Die detaillierten Abstimmungen zu Anforderungen des Leitungsbestandes im Zusammenhang mit der Bebauung sind im Bauantragsverfahren abzustimmen. Die Leitungspläne werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die maßgeblich erforderlichen Informationen werden in der Plandokumentation und Begründung berücksichtigt.

#### **11.7. Telekommunikation**

Die Gemeinde Wittenförden ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für die Belange der Telekom ist die Nutzung von Flächen im öffentlichen Raum vorgesehen. Gemäß Anforderungen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden allgemein für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom geeignete und ausreichende Leitungstrassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m benötigt. In diesem Fall wird von einer ausreichenden Anbindung an das öffentliche Netz ausgegangen und das im öffentlichen Raum hinreichend Anlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden sind. Insofern wird aus Sicht der Gemeinde die Anbindung an das Telekommunikationsnetz als gesichert eingeschätzt und ist abschließend im Bauantragsverfahren zu regeln.

#### **11.8. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Eine entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt und festgesetzt. Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der Schulstraße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

#### **11.9. Allgemeines**

Die Gemeinde Wittenförden hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens auch übergeordnete Ver- und Entsorger, Leitungsträger für Hauptversorgungsstrassen beteiligt. Der Gemeinde wurden über die bereits oben dargestellten Hinweise zur Ver- und Entsorgung keine weitreichenderen Hinweise zur übergeordneten Trassen vorgetragen. Weitere Leitungstrassen sind nicht zu berücksichtigen. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereiches für anderweitige Maßnahmen im Zusammenhang mit Ausgleich und Ersatz (derzeit nicht vorgesehen) in Anspruch genommen werden, wäre eine erneute Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern entsprechend vorzunehmen. Unabhängig davon werden die Leitungspläne sämtlicher Ver- und Entsorger in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahmen enthalten die entsprechenden Hinweise zu Leitungsverläufen.

## **12. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt etwa 4.120 m<sup>2</sup>. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich um Flächen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, die durch andere über die Art der baulichen Nutzung hinausgehende erforderliche Festsetzungen überlagert sind.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen**

### **13.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

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 Abs. 3 DSchG M-V).

### **13.2. Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA (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 IIIA verboten.

## **14. Hinweise**

### **14.1. Bodenschutz**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. 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 erfüllen können.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Pflicht, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

#### **14.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

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.

#### **14.3. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

#### **14.4. 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.

#### **14.5. 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.

#### **14.6. Artenschutzrechtliche Belange**

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

###### Brutvögel

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

###### Reptilien

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.

###### Amphibien

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.

#### **14.7. Hinweise zum Schallschutz**

Die Anforderungen an den Schallschutz sind durch bauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu regeln.

##### Anlagenlärmwirkung auf das Plangebiet

Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z.B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes vorgesehen. Damit kann aus Sicht der gutachterlichen Beurteilung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wittenförden und dem Bauherrn. Weitere Optionen werden zusätzlich aufgeführt.

Alternativ ist an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie einer Festverglasung, eines geschlossenen Laubengangs, einer Nutzung von Prallscheiben vor den Fenstern oder durch die Verwendung von schallschutzoptimierten Loggien an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden.

Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung mit einer ausschließlichen Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen dürfte sich ohne Anwendung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nur erschwerend umsetzen lassen, da vor allem für Eckwohnungen nur bedingt Möglichkeiten für eine lärmoptimierte Anpassung der Grundrisse bestehen.

#### Anlagenlärmwirkung durch die geplante Stellplatzanlage

Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an den für die geplante Stellplatzanlage maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets eingehalten.

Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Stellplatzanlage zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch das Zuschlagen der Kofferraumtür rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Die Beurteilungspegel halten den Richtwert für Mischgebiete von 65 dB(A) ein, womit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Das Vorhaben wird nachbarschaftlich verträglich bewertet.

#### **14.8. Stellplätze**

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die barrierefreie Wohnanlage mit der Möglichkeit der Pflege und Betreuung wird die Zahl der Stellplätze für das Gebiet mit maximal 17 vorgesehen. Unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzung wird diese Kapazität aus Sicht der Gemeinde als ausreichend erachtet. Zusätzlich werden ausreichend Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen und berücksichtigt.

#### **14.9. Bergbauberechtigung**

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Schwerin“ befindet. Inhaber der Erlaubnis ist die Energieversorgung Schwerin GmbH & Co. Erzeugung KG, Eckdrift 43-45, 19061 Schwerin. Das Bergamt teilte in seiner Stellungnahme vom 20.09.2021 mit, dass Auswirkungen des Vorhabens auf die Bergbauberechtigung gegenwärtig nicht gesehen werden. Für zukünftige Bauantragsverfahren wird die Beteiligung des Inhabers der Bergbauberechtigung empfohlen.

### **15. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **15.1. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung**

Die vorliegende Planung schafft im Rahmen der Innenentwicklung die Möglichkeiten zur Realisierung eines ungenutzten Grundstücks in der Gemeinde Wittenförden als allgemeines Wohngebiet. Barrierefreie Wohnungen werden angeboten. Die Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf der Bevölkerung des Orts und sichert somit aus Sicht der Gemeinde die weitere positive Entwicklung Wittenfördens. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld gewährleistet werden.

#### **15.2. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit unbebauten und nicht genutzten Flächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung von Wittenförden. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering.

### **15.3. Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs und der geringen Zahl an Wohneinheiten sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

### **15.4. Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Alle bisher bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Schulstraße. Es sind keine wesentlichen baulichen Änderungen der Schulstraße notwendig. Dies hängt auch mit der Realisierung von Vorhaben des betreuten Wohnens/Pflegewohnens und der eher geringen Mobilität der zukünftigen Bewohner zusammen. Der für die nutzungsgerechte Umsetzung der Planung notwendige Bedarf an Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

### **15.5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die geplante Nutzung als Wohnstandort gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, wurden anthropogen vorgenutzt. Für die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung.

Aufgrund der geringen Bedeutung der anthropogen vorgenutzten Fläche sind durch die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope. Bäume nach §18 NatSchAG M-V sind nicht berührt.

#### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Es ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht abzusichern.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Aufgrund der Bedecktheit des Grundwasserleiters ist dessen

Geschütztheitsgrad hoch. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für Allgemeine Wohngebiete üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Durch die angrenzende Bebauung weisen die Flächen ein typisches Lokalklima in Siedlungsbereichen auf. Die südlich angrenzenden Grünflächen besitzen eine Bedeutung für die Frischluftentstehung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Es werden Freiflächen in einem geringen Umfang verringert werden; dies war bereits mit der Festsetzung des MI Gebietes vorgegeben und stellt somit keine wesentliche Änderung der bisherigen Planfestsetzungen dar. Die Veränderungen sind nicht als erheblich zu bewerten, da das Plangebiet für seine Umgebung keine besondere klimatische Bedeutung besitzt. Klimatische Auswirkungen auf die Luftqualität sind ebenso nicht zu erwarten.

Im Planverfahren werden auch die Anforderungen von Umweltverbänden (BUND) beachtet. Das Planungsrecht schränkt die Möglichkeit für die Ausgestaltung der Gebäude unter den Zielsetzungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht ein. Durch die Gemeinde wird empfohlen auf der Ebene der Vorbereitung der Realisierung des Vorhabens darauf zu achten, dass erneuerbare Energien umfänglich genutzt werden.

Auf zusätzliche Festsetzungen und Vorgaben wird verzichtet, um hier den Entwicklungsrahmen für den Vorhabenträger nicht einzuschränken. Das Vorhaben bzw. die Bauantragsunterlagen sind noch nicht soweit bekannt, dass umfänglich die Festsetzungen getroffen werden müssen. Da die Zulässigkeit für die Verwendung regenerativer Energien nicht eingeschränkt wird und auch weitergehend Möglichkeiten z.B. für Fassaden- oder Dachbegründung nicht eingeschränkt werden und auch alternative Möglichkeiten für die Regenwassernutzung weiterhin bestehen bleiben, wird auf zusätzliche Festsetzungen verzichtet. Diese Festsetzungen werden aus Sicht der Gemeinde als nicht erforderlich angesehen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die überplante Fläche ist ein unbebautes Grundstück innerhalb eines bisher festgesetzten Mischgebietes, das im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Eine sogenannte „Lücke“ zwischen dem Netto-Markt und der Grundschule wird geschlossen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Arrondierung der Ortslage ergänzt, die Wahrung des Ortsbildes wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

### **15.6. Kosten**

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt und im Haushalt der Gemeinde Wittenförden beachtet.

**16. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

## **TEIL 2** Ausfertigung

### **1. Beschluss über die Begründung**

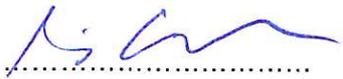
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.11.2021 gebilligt.

Die Gemeinde wurde gebeten, einen Verfahrensvermerk zur Anzeige des Planes bei der Kommunalaufsicht auf der Planzeichnung zu berücksichtigen. Hier bedarf es aus Sicht der Gemeinde keines Verfahrensvermerkes. Der Bebauungsplan ist auszufertigen und dem Landkreis zur Verfügung zu stellen. Dies ist Geschäft der laufenden Verwaltung und bedarf aus Sicht der Gemeinde Wittenförden keines Verfahrensvermerkes.

Wittenförden, den 10.12.2021

  
.....  
Matthias Eberhardt  
Bürgermeister  
der Gemeinde Wittenförden



### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wittenförden durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

**TEIL 3** **Anhang**

---

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 18. Mai 2021