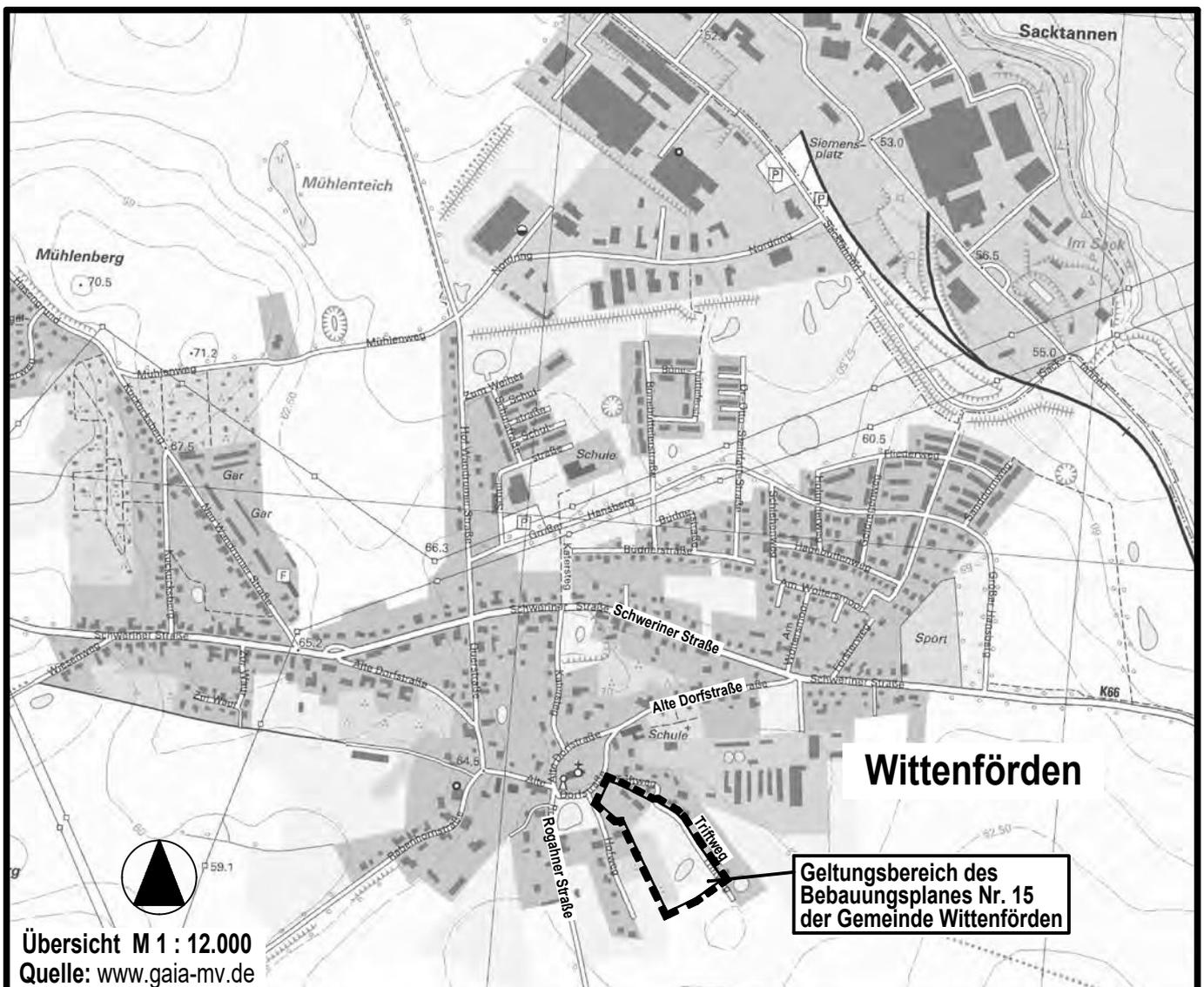


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

### FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Februar 2023

**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden für das Gebiet „Wohnpark am Triftweg“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>6</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Langfristiges Planungskonzept</b>	<b>6</b>
1.1 Allgemeine Aussagen zum Ort Wittenförden	6
1.2 Städtebauliches Konzept des Ortes Wittenförden	6
1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	7
<b>2. Allgemeines</b>	<b>8</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
2.2 Kartengrundlage	9
2.3 Rechtsgrundlagen	9
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	11
2.5 Quellenverzeichnis	11
2.6 Wahl des Planverfahrens	11
<b>3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>17</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	17
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	19
4.3 Flächennutzungsplan	21
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	22
4.4.1 Internationale Schutzgebiete	22
4.4.2 Nationale Schutzgebiete	23
4.4.3 Geschützte Biotope	24
4.4.4 Lage in der Trinkwasserschutzzone	25
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>26</b>
<b>6. Planerische Zielsetzungen</b>	<b>29</b>
6.1 Nutzung/Bebauung	36
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	37
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	37
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	37
7.1.3 Höhenlage	38
7.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40

7.1.5	Stellung der baulichen Anlagen	41
7.1.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	41
7.1.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	42
7.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	43
7.2	Örtliche Bauvorschriften	43
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	43
7.2.2	Zahl der Stellplätze	43
7.2.3	Höhe von Einfriedungen	44
7.2.4	Ordnungswidrigkeiten	44
7.3	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	44
7.3.1	Grünflächen	44
7.3.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
7.3.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
7.3.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
7.3.5	Sonstige Belange zur Grünordnung	49
<b>8.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>49</b>
8.1	Erreichbarkeit des Plangebiets	49
8.2	Innere Erschließung	50
8.3	Ruhender Verkehr	56
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>56</b>
9.1	Geruchsimmissionen	56
9.2	Lärmimmissionen	57
<b>10.</b>	<b>Umweltrelevante Belange</b>	<b>58</b>
10.1	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	58
10.1.1	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	61
10.1.2	Vorsorgemaßnahmen	62
10.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	62
10.2.1	Baumbestand	63
10.2.2	Geschützte Biotope	72
10.2.3	Waldumwandlung	82
10.3	Baugrund	92
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>93</b>
11.1	Trinkwasserversorgung	93
11.2	Schmutzwasserbeseitigung	93
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung	94
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	95
11.5	Elektroenergieversorgung	96
11.6	Gasversorgung	96
11.7	Telekommunikation	97
11.8	Abfallentsorgung	98

11.9	Sonstige Belange	99
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>99</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>100</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	100
13.2	Trinkwasserschutzzone	100
13.3	Gewässerrandstreifen	100
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>101</b>
14.1	Bodenschutz	101
14.2	Abfall und Kreislaufwirtschaft	103
14.3	Munitionsfunde	103
14.4	Gewässerschutz	104
14.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	104
14.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	104
14.7	Artenschutzrechtliche Belange	105
14.7.1	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	105
14.7.2	Vorsorgemaßnahmen	106
14.8	Gehölzschutzmaßnahme	106
14.9	Genehmigung der Antragsverfahren	106
14.9.1	Waldumwandlung	106
14.9.2	Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V	106
14.9.3	Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V	106
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>107</b>
15.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	107
15.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	107
15.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	107
15.4	Verkehrliche Auswirkungen	107
15.5	Auswirkungen auf die Umwelt	107
15.6	Kosten	110
<b>16.</b>	<b>Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>111</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>112</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>112</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>112</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>113</b>
Anlage 1:	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“ (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 20.02.2020, ergänzt Juni 2022	113

Anlage 2: Geotechnischer Bericht, Registriernummer: 20 101, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand: 30.06.2020	114
Anlage 3: Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“, Genehmigungsplanung, Hartung & Partner GmbH, Schwerin, Stand: 21.08.2020	115
Anlage 4: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen, Planungsstand Oktober 2020, ergänzt März 2022	116
Anlage 5: Aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustandes, Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“ Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 25. Mai 2022	117
Anlage 6: Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021	118

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden (rot) auf Orthofoto	9
Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	19
Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM	21
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	22
Abb. 5: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	23
Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	24
Abb. 7: Übersicht über die Biotope innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes	25
Abb. 8: Übersicht über die Lage des Plangebietes in Wasserschutzgebieten	26
Abb. 9: Freifläche innerhalb des Plangebietes, Blick nach Nordwesten	27
Abb. 10: An das Plangebiet westlich entlang des Hofweges anschließende Wohnbebauung, Blick nach Nordwesten	29
Abb. 11: Städtebauliches Konzept Variante 1 – Vorentwurf Dezember 2017	30
Abb. 12: Städtebauliches Konzept Variante 2 – Vorentwurf Dezember 2017	31
Abb. 13: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf 27. Februar 2018	32
Abb. 14: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf September 2018	33
Abb. 15: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild – Vorentwurf Oktober 2018	34
Abb. 16: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf Oktober 2018	35
Abb. 17: Legende	36
Abb. 18: Prinzipskizze zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes in den Baugebieten WA 1 bis WA 3	39
Abb. 19: Städtebauliches Konzept, Variante 1 (rot), Stand: 29.07.2019	51
Abb. 20: Städtebauliches Konzept, Variante 2 (rot), Stand: 29.07.2019	52
Abb. 21: Städtebauliches Konzept, Variante 3 (rot), Stand: 29.07.2019	53
Abb. 22: Städtebauliches Konzept, Variante 1a, Stand: 19.08.2019	54
Abb. 23: Standorte Baumbestand auf Luftbild (Jahr 2017), Karte 1 von 2	65

Abb. 24: Standorte Baumbestand auf Luftbild (Jahr 2017), Karte 2 von 2	66
Abb. 25: Bäume Nr. 68 bis Nr. 71, Blick nach Norden	67
Abb. 26: Bäume Nr. 68 bis Nr. 71, Blick nach Süden	68
Abb. 27: Darstellung Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	78
Abb. 28: Darstellung der Kompensationsmaßnahme (Erweiterungsfläche) sowie der Pufferzone (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	81
Abb. 29: Darstellung der Fläche für Waldumwandlung (Quelle: Schreiben (Posteingang E-Mail) vom 10.02.2022 von der Landesforst M-V, unmaßstäbig)	84
Abb. 30: Darstellung der Fläche für Waldumwandlung mit Geltungsbereich	85
Abb. 31: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	87
Abb. 32: Bereiche gemäß Handlungsempfehlung, Quelle: verändert nach Anlage 1 des Untersuchungsberichtes, Bauvorhaben Wittenförden, Triftweg, B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021	103
Abb. 33: Standorte für 11 Ausgleichspflanzungen (grüner Punkt) entlang der Hof Wandrumer Straße	105

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten durch außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung	58
Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	74
Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	75
Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	75
Tab. 5: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	76
Tab. 6: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	76
Tab. 7: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)	77
Tab. 8: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	79
Tab. 9: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	79
Tab. 10: interne Kompensationsmaßnahme	81
Tab. 11: Flächenverteilung im Geltungsbereich	99

## **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 (Pampow: 3198 Ew., 2787 Ew. jeweils Stand der aktuellen Internetpräsentation Januar 2023).

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 mit der "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 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ort Wittenförden am südöstlichen Ortsrand. Es liegt zwischen dem Triftweg als nordöstliche Begrenzung und dem Hofweg. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Dorfstraße und den ersten Teilabschnitt des Hofweges. Nördlich liegt im zentralen Bereich des Ortes Wittenförden die Dorfkirche.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. In dem Wohngebiet sind an der alten Dorfstraße maximal zweigeschossige Gebäude im rückwärtigen Bereich maximal eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Es ist beabsichtigt, hier ausschließlich barrierefreie Wohnungen vorzubereiten. Mit der Planung besteht das Ziel, Einwohnern der Gemeinde Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Dadurch ist beabsichtigt, ggf. Umzüge von Familien oder Personen aus den Gebieten mit Einzelhäusern in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorzubereiten. Die Einwohner sollen in den Wohnungen selbständig und selbstbestimmt wohnen können und auch Betreuungsmöglichkeiten wahrnehmen können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit innerhalb von Teilbereichen Einzelhäuser zu errichten. In diesen soll neben dem eigenen Wohnen auch die Betreuungsfunktion für jüngere oder ältere Familienmitglieder geschaffen werden können. Innerhalb der Hausgruppen sind auch bedarfsgerechte Wohnungen barrierefrei vorgesehen.

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, Ziel 40 WE) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnpark am Triftweg“ (bis zu 48 WE). Die Gemeinde Wittenförden macht mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 nicht von der im „Teilkonzept zur Wohnraumentwicklung bis 2020“ enthaltenen Sonderregelung für die Entwicklung von Pflegeeinrichtungen gebrauch, sondern entwickelt die Wohneinheiten im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Zielsetzung entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung gemäß Stellungnahme vom 02.03.2021 im Zuge des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2020; eine Anrechnung auf das Teilkonzept 2030 erfolgt nicht.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,3 ha. Die allgemeinen Wohngebiete nehmen davon etwa 1,17 ha ein.

Innerhalb des Bereiches sind folgende Wohneinheiten möglich.

- WA 1 Gebiet – ca. 16 Wohnungen,
- WA 2 Gebiet und WA 3 Gebiet – 10 bis 20 Wohnungen,

- WA 4 Gebiet – 5 Wohnungen.

Die Aufteilung hängt maßgeblich von dem zukünftigen Konzept der Nutzung ab.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden befindet sich in Wittenförden südöstlich der Kirche.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch eine Freifläche an der "Alten Dorfstraße",
- im Norden und Nordosten: durch das Grundstück "Triftweg 1a" sowie die nordöstlich an den „Triftweg“ angrenzende Wohnbebauung, Haus-Nr. 18, 20, 22, 24, 24a und 26,
- im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft/bzw. den innerhalb der Parkanlage gelegenen Teich,
- im Westen: durch das Grundstück "Alte Dorfstraße 28" und die Koppel am "Hofweg".

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Plangeltungsbereich um Teilflächen des „Triftweges“ (Straßenflächen) erweitert. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen im Eigentum der Gemeinde Wittenförden.

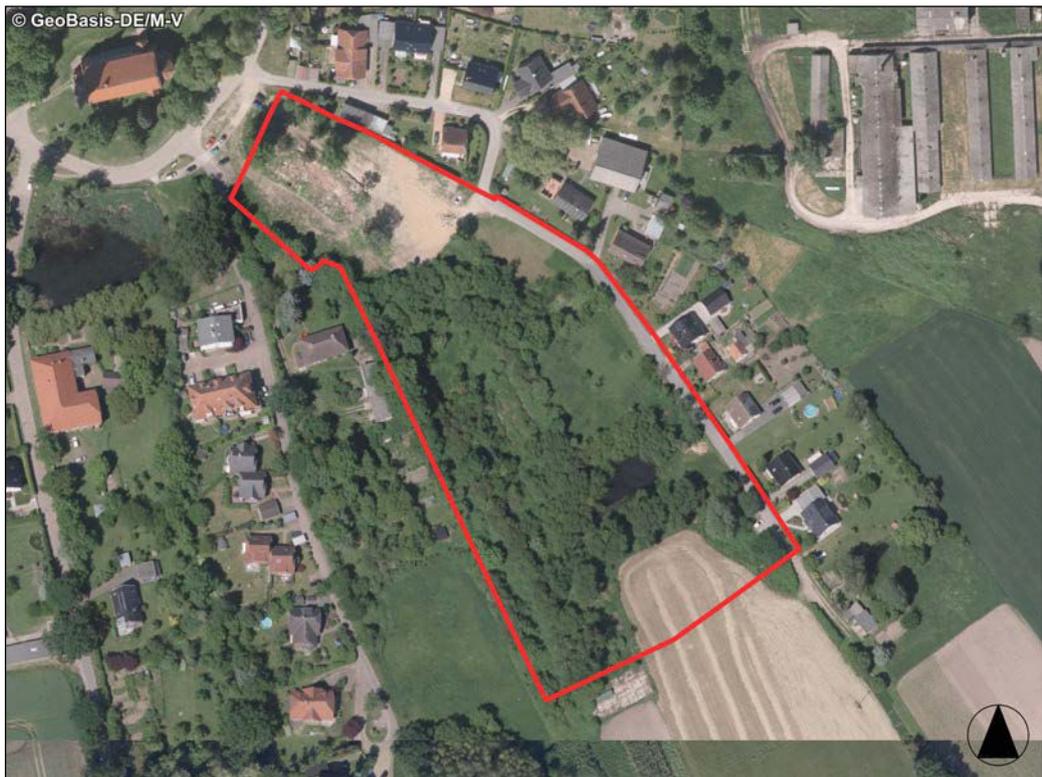


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden (rot) auf Orthofoto  
(ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 26.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 2.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN92, und dem Lagebezug ETRS89, erstellt durch das Vermessungsbüro Bannuscher und Meißner, Wittenförden, mit Stand April 2020.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Fachdienstes 62 – Vermessung und Geoinformation des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde die Katastersituation überprüft und angepasst. Durch das beauftragte Vermessungsbüro wurde der Katasterbestand bestätigt und ist Grundlage für den Satzungsbeschluss.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden für das Gebiet „Wohnpark am Triftweg“ insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVBl. M-V S. 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S.569).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S.1972).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431, 432).

## **2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz werden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet; ebenso ist der Gehölzschutz zu berücksichtigen.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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 südöstlich der Kirche und erstreckt sich von der Freifläche an der Alten Dorfstraße bis an den südöstlichen Ortsrand.

Die Fläche ist an 3 Seiten von Bebauung eingeschlossen (Hofweg, Triftweg, Alte Dorfstraße).

Die Gemeinde geht von folgender planungsrechtlicher Beurteilung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aus:

- an der "Alte Dorfstraße" im Bereich der vorhandenen Bebauung nach § 34 BauGB
- die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Außenbereich nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich).

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 durch den "Hofweg", den "Triftweg" und die "Alte Dorfstraße").

Durch die Überplanung des Areals südwestlich des Triftweges wird die Bebaubarkeit der Flächen, für die teilweise eine Bebauung auf Basis des § 34 BauGB möglich ist, ermöglicht:

- für den Bereich an der "Alten Dorfstraße" - Wiedernutzbarmachung von Flächen;
- für die weiteren Flächen – sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung: Entwicklung und Umbau.

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 südlich der Kirche zwischen Triftweg und Hofweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes für Wohnungen in barrierefreier Bauform geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bauflächen an der "Alten Dorfstraße" sowie für die Entwicklung einer innerörtlichen Grünfläche als Baufläche aufgestellt. Daher wird die Planung als "Wiedernutzbarmachung" von Flächen sowie als "andere Maßnahme der Innenentwicklung" angesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,2 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.

Die Gemeinde hatte sich im Zusammenhang mit der Wahl des Planverfahrens noch mit Anforderungen und Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde bzw. des BUND im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bzw. im Rahmen des Ausnahmegenehmigungsverfahrens nach § 20 NatSchAG M-V beschäftigt. Danach ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB möglich und flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig. In Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 16 für die Umgestaltung und Neubebauung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes in östlicher Nachbarschaft wird ein eigenständiger Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen wird eine eigene Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erstellt. Somit sind in Kumulation keine weiteren Bebauungspläne nach § 13a BauGB in Aufstellung. Es ergibt sich somit kein zu bilanzierender flächenhafter Eingriff für das Plangebiet.

- Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz). Im Ergebnis der Untersuchung sind Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen umzusetzen. Diese sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die Vorsorgemaßnahme wird darüber hinaus als Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.
- Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf geschützte Gehölze und Biotope wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet (§§ 18, 19, 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V). Für die Rodung von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und für die Beeinträchtigung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Kleingewässers im Plangebiet wurde das Antragsverfahren geführt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Das geschützte Kleingewässer bleibt erhalten. Ebenso die Anbindung an die freie Landschaft.  
Gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind nicht betroffen.
- 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.

Die Gemeinde Wittenförden hat sich mit dem Belang des in Aufstellung befindenen Bebauungsplanes Nr. 16 in östlicher Entfernung zum Plangebiet beschäftigt. Es handelt sich nicht um einen kumulierenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil der B-Plan Nr. 16 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt wird. Somit sind auch im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzanforderungen für die Betrachtung der überbauten Flächen nur die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 15 zu bewerten bzw. einzubeziehen; danach ergibt sich aufgrund der überbaubaren Flächen kein zusätzlich zu bilanzierender Ausgleichs- und Ersatzumfang.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. An der nördlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet (GGB) "Neumühler See" (DE 2334-304). An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet (GGB) "Grambower Moor" (DE 2433-301). Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung zu den GGB DE 2334-304 „Neumühler See“ (ca. 2,4 km südwestlich) und GGB DE 2433-301 „Grambower Moor“ (ca. 1,2 km nordöstlich) ausgeschlossen werden.
- 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.
- Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Darüber hinaus kommt es zur Beseitigung und Beräumung einer von Brandschaden beeinträchtigten Fläche auf Teilen des Grundstücks.
- Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.
- Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird über das vorhandene System gesichert. Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone IIIB werden beachtet. Die schadlose Ableitung wird gesichert.

Die Gemeinde hat sich sehr ausführlich mit der Stellungnahme des BUND vom 03.03.2021 im Planverfahren zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB beschäftigt.

Die Gemeinde hält an dem Verfahren der Innentwicklung fest. Die Anwendbarkeit wurde überprüft. Die Nachweise der Inanspruchnahme der Flächen werden in Abstimmung mit der Forstbehörde, der Naturschutzbehörde und der für Altlasten zuständigen Behörden geführt. Eine Sanierung des Bodens ist vorgesehen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist möglich. Auswirkungen auf die Natura 2000 Schutzgebietskulisse sind nicht zu erwarten. Das Gebiet befindet sich

innerorts in Arrondierung der vorhandenen Baugebiete in Wittenförden. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann gesichert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete können aufgrund der Entfernung zu den GGB DE 2334-304 „Neumühler See“ (ca. 2,4 km südwestlich) und GGB DE 2433-301 „Grambower Moor“ (ca. 1,2 km nordöstlich) ausgeschlossen werden.

Der Artenschutzfachbericht war den Unterlagen beigelegt. Die untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass artenschutzrechtliche Bedenken nicht bestehen. Die Antragsverfahren für die Ausnahme von Biotopschutz und zum Schutz von Einzelbäumen wurden geführt.

Europäische Schutzgebiete bzw. erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Für das § 20 Biotop werden Nachweise der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Antragsverfahren erbracht. Dadurch, dass im südlichen Bereich keine weitergehende Bebauung erfolgt, sind Wechselwirkungen und Nutzungen möglich.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird über das vorhandene System gesichert.

Die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone IIIB werden beachtet. Die schadlose Ableitung wird gesichert.

Der Artenschutzfachbeitrag war Gegenstand der Beteiligungsunterlagen und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar.

Das Antragsverfahren nach § 20 NatSchAG M-V wurde geführt.

Das Baugebiet ist erforderlich, um den Neubau von Wohneigentum zu ermöglichen, um die Gemeinde zu stärken und die Durchmischung der Altersstruktur zu gewährleisten. Jungen Einwohnern ist die Möglichkeit für die Schaffung von individuellen Wohnraum zu ermöglichen. Es handelt sich nach sorgfältiger Prüfung der Gemeinde um eine Innenentwicklung. Die Ortslage wird arrondiert. Eine Außenentwicklung wird damit nicht vorgenommen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung ergeben sich nicht. Ausgleich für Waldumwandlungen und Ausgleich für Eingriffe in § 20 Biotope werden vorgenommen. Die Möglichkeiten der regenerativen Energien werden nicht eingeschränkt. Zukunftsfähiges Bauen ist von der Gemeinde gewünscht.

Es ist Wohnraum für die Bevölkerung gewünscht und erforderlich. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist die Sanierung der Böden Voraussetzung. Damit werden die Anforderungen an die Innenentwicklung zusätzlich beachtet. Es kommt zu einer Beseitigung von Altlasten und zur Sanierung devastierter Flächen. Dies ist das Ergebnis der weiteren technischen Planung und Vorbereitung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Boden- und Schadstoffgutachtens.

Belange des Landesanglerverbandes wurden gemäß Stellungnahme vom 24.02.2021 bewertet. Danach ist im Rahmen der technischen Planung auf eine ökologische Baubegleitung zu orientieren. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Abwägung klargestellt, dass die erforderliche Regelung zur bereits erfolgten Rodung der nach § 18 geschützten Bäume bzw. des Waldes im Planverfahren konfliktbewältigt wurde. Die Strukturen um den Teich werden durch eine entsprechende Pufferzone bewahrt. Im südlichen Anschlussbereich an den Teich hat die Gemeinde auf Bebauungsabsichten verzichtet und somit eine Kompromisslösung zur Realisierung der gemeindlichen Absichten und der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion des Teiches geführt.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

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. Zur Berichtigung der marginalen Abweichungen wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst. Somit erfolgt eine entsprechende Klarstellung.

Die Gemeinde führt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Es ist bereits mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Gemeinde Wittenförden stellt hiermit unter Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises Fachdienst 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau nochmals klar, dass das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 nicht bis zu Rechtskraft geführt wurde. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 15 neu aufgestellt. Da sich die Planziele geändert haben, wird erneut das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung von berührten Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weiterhin wurde die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit wurden die Stellungnahmen der Abwägung unterzogen. Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Abstimmungen und Verfahren zur Ausnahmegenehmigung das Abwägungsergebnis zu eigen gemacht. Die Anforderungen an die Altlasten werden entsprechend berücksichtigt. Durch Vorsorgemaßnahmen sind die Baugrundstücke vorzubereiten. Mit dem Abwägungsergebnis und der Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. der Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung mit dem Erwerb der Ökopunkte wurde der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden gefasst.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Zuge der Berichtigung im Bereich des Bebauungsplanes angepasst. Lediglich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist ausreichend, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft (Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Wittenförden) zu führen. Die rechtskräftige Satzung ist dem Fachdienst 30, Kommunalaufsicht und Ordnung anzuzeigen. Auf einen gesonderten Verfahrensvermerk auf der Planzeichnung verzichtet die Gemeinde, da die Anzeige ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist und keinen Verfahrensschritt darstellt, sondern das Verwaltungshandeln dies erfordert. Die erforderlichen Bekanntmachungen im

Verfahrensablauf wurden entsprechend Hauptsatzung der Gemeinde vorgenommen.

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

Die Gemeinde Wittenförden stellt den Bebauungsplan Nr. 15 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit teilweise eine Brachfläche sowie eine Grünfläche mit einer Wasserfläche und Gehölzen zu finden.

Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen einer attraktiven Ortslage nahe der Landeshauptstadt Schwerin verschiedene Wohnformen vorbereitet werden. Dazu bereitet die Gemeinde Standorte für Mehrfamilienhäuser, Einzelhäuser und Hausgruppen vor. Maßgebliches Ziel ist es, Wohnungen für den Umzug von Einwohnern innerhalb des Gemeindegebietes aus Einzelhäusern zu schaffen. Damit soll die örtliche Gebundenheit gesichert werden. Das Wohnkonzept ist somit maßgeblich auf die Eigenentwicklung zugeschnitten und dient ausschließlich des diesbezüglichen Wohnbedarfes.

Die Kombination verschiedener Wohnmodelle ist dazu geeignet, eine intakte Siedlungsergänzung vorzubereiten.

Mit der Errichtung des allgemeinen Wohngebietes werden folgende positive Aspekte oder Effekte erwartet:

- 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
- Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten des Grundstückes
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (Beseitigung der jahrelang ungenutzten Brachfläche; Aufwertung der Grünflächen)
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Basis zur Vorbereitung des allgemeinen Wohngebietes ist es notwendig, die planerischen und damit in Zusammenhang stehenden Konflikte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu bewältigen.

Ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Realisierung der Wohnanlage aus planungsrechtlicher Sicht 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.

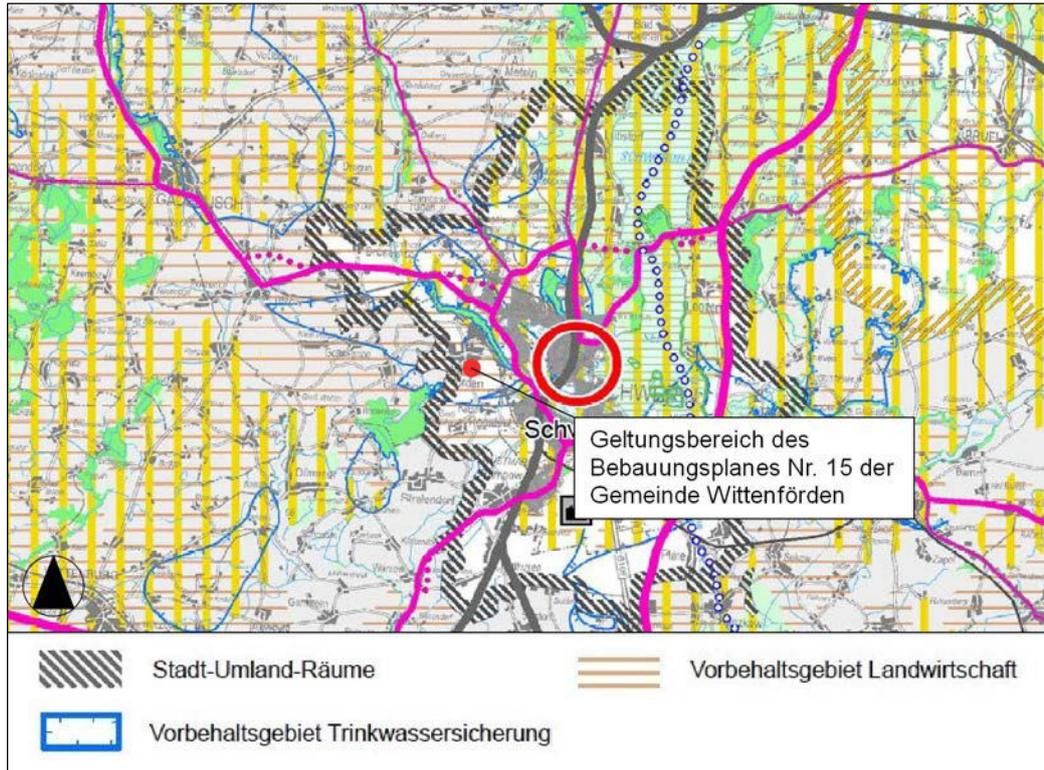


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 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 Vorbehaltsgebiet 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 (siehe hierzu Pkt. 1.3 der Begründung). 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).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2019 und 04.09.2019 frühzeitig beteiligt. Entsprechend dem Bewertungsergebnis vom 22.10.2019 stehen der Planung keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

In der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 02.03.2021 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, dass die Absichten der Gemeinde Wittenförden mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind. Dazu wird aus der raumordnerischen Bewertung aufgeführt, dass mit der Stadt Schwerin hinsichtlich der o.g. Einschätzung zur Anrechenbarkeit des Potentials von 72 WE Abstimmungen geführt wurden. Es wurde ein einvernehmliches Ergebnis am 11.02.2021 erreicht. Demnach erfolgt die Umsetzung der 72 WE weiter im Zuge des Teilkonzeptes zur Wohnbaumentwicklung bis 2020 (TK2018). Eine Anrechnung auf das Teilkonzept zur Wohnbaumentwicklung bis 2030 (TK2030) erfolgt nicht.

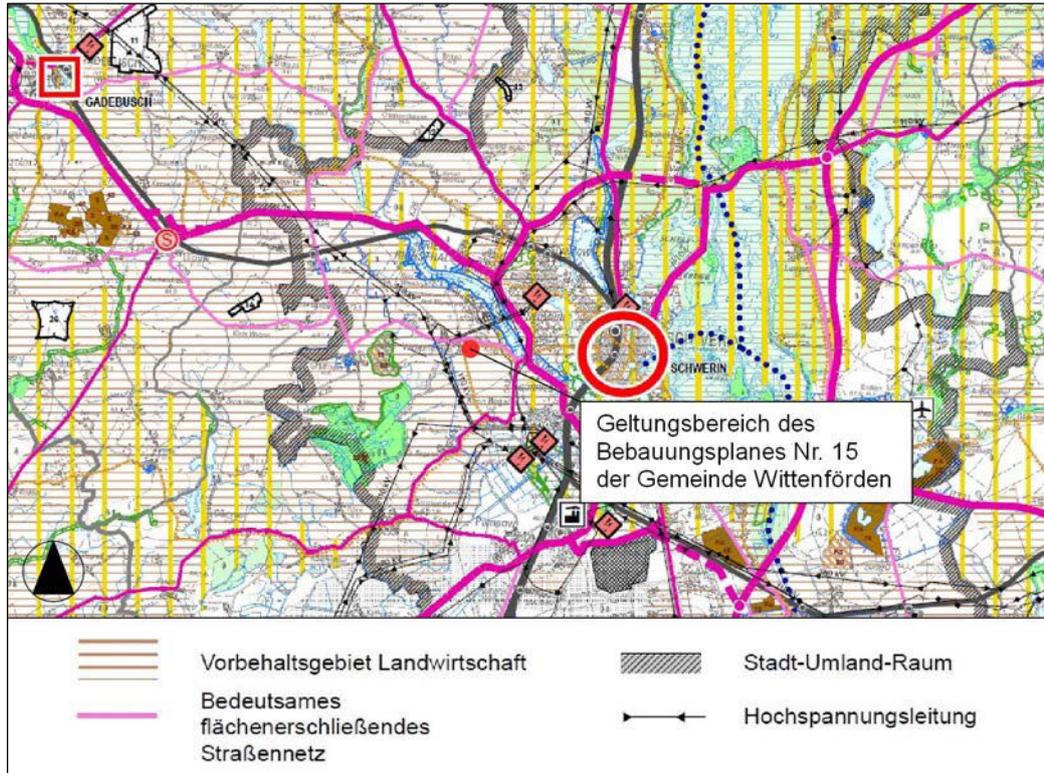


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM  
(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 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 "Fortschreibung und in der 1. sowie in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes" wie folgt dargestellt:

- im zentralen und nördlichen Teil: Wohnbaufläche,
- im südlichen und südwestlichen Teil: Fläche für die Landwirtschaft,
- Kleingewässer: Wasserfläche und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechtes.

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden ist nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im südwestlichen Bereich der innerhalb des Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen stellt der Flächennutzungsplan keine Wohnbauflächen dar. Die Gemeinde macht daher von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan. Es handelt sich zwar um eine grundstücksbezogene Änderung, die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Grundzüge der bisherigen Planungsabsichten nicht berührt. Dennoch erfolgt zur Rechtsklarheit eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan werden die Wohnbauflächen und die Grünflächen entsprechend Zielsetzung des Bebauungsplanes dargestellt.

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

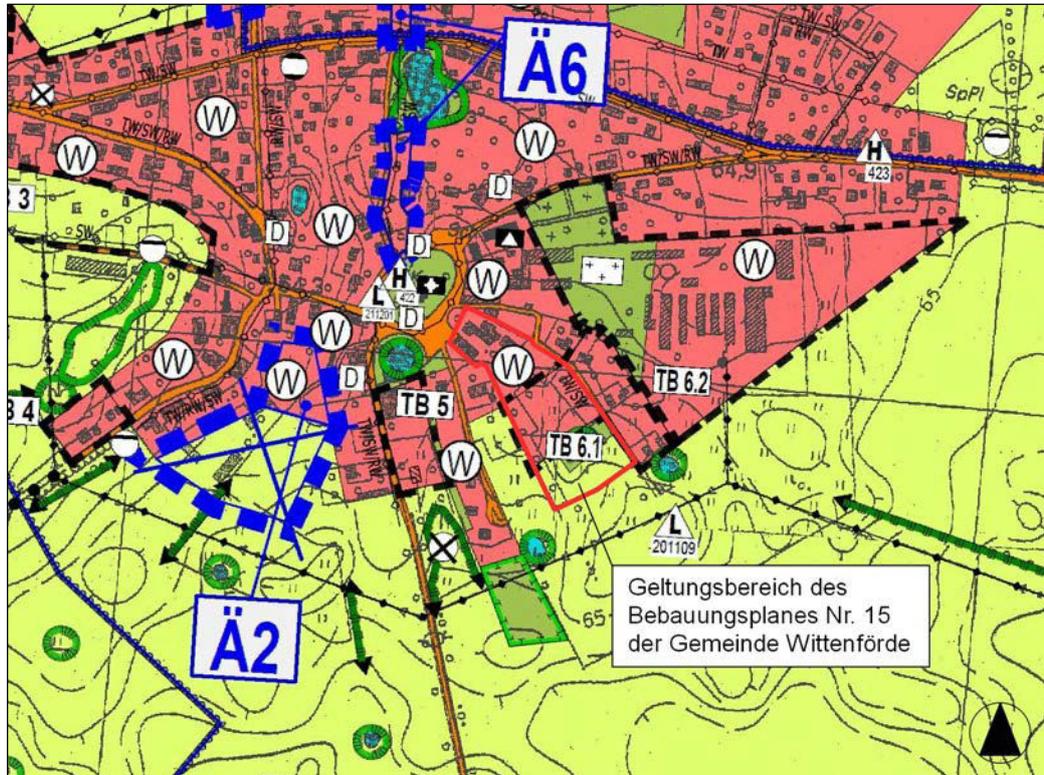


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot) (ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Wittenförden, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4 Schutzgebiete-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 (GGB) "Neumühler See" (DE 2334-304). Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet (GGB) "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.

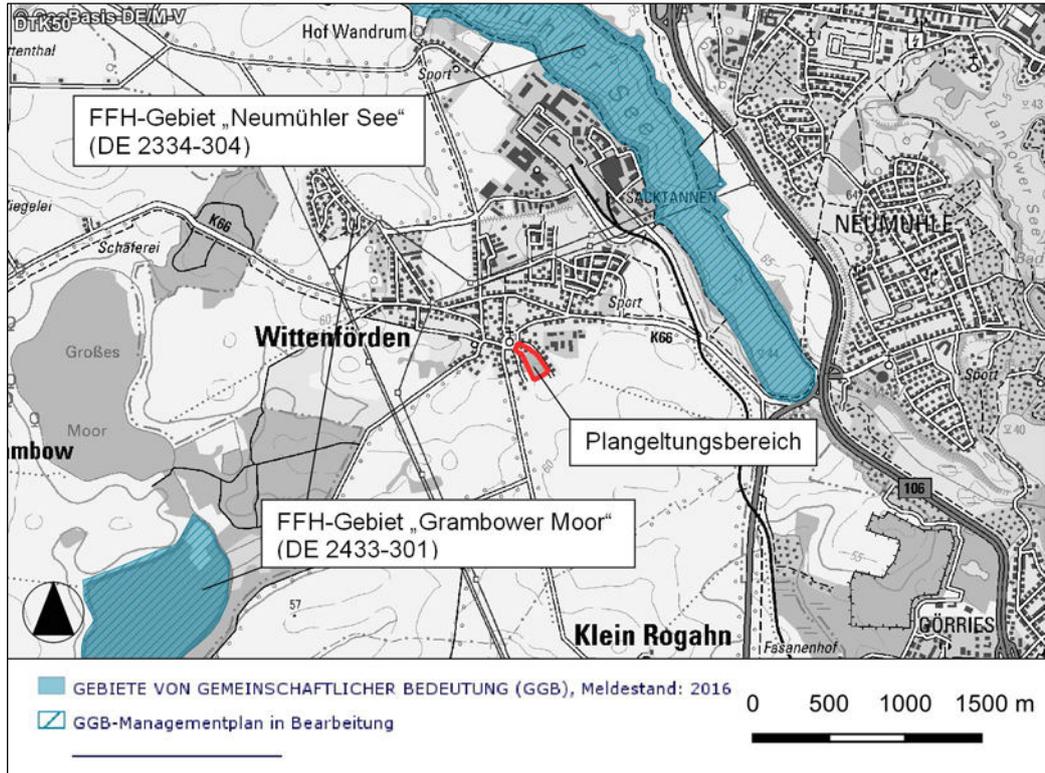


Abb. 5: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 27.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 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.

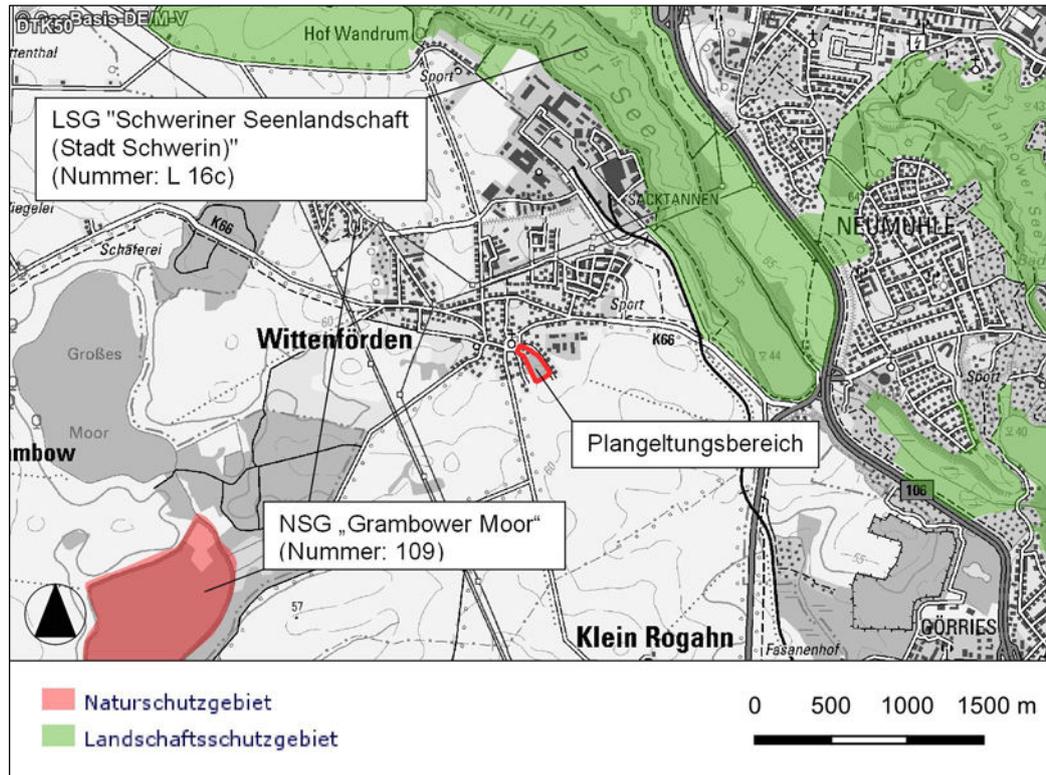


Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 27.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich folgendes, auf der nachfolgenden Karte dargestelltes und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop:

- (1) LWL07013, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Wasserlinsen; unbeschattet, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Das Gewässer wird als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Das Biotop ist nicht Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Die mittelbaren Beeinträchtigungen werden unter Punkt 10.2.2 ermittelt und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Um das Biotop wird ein Pufferstreifen berücksichtigt.

In einem Umkreis von 200 m um den Plangeltungsbereich befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellte und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- (2) LWL07012, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Typha-Röhricht, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (3) LWL07232, Hecke; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (4) LWL07234, permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Weide; Typha-Röhricht; Hochstaudenflur, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

- (5) LWL07014, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Wasserlinsen, 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.

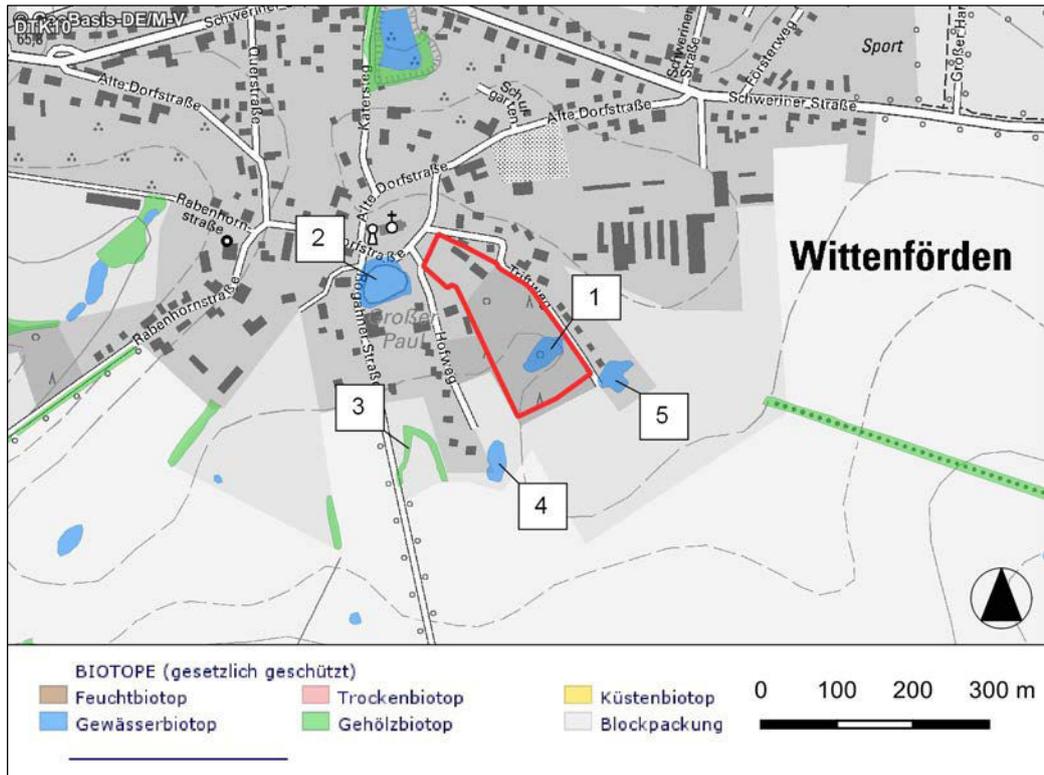


Abb. 7: Übersicht über die Biotope innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:10.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 27.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.4.4 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB (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.

Bei der Planung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten in der jeweils geltenden Fassung) einzuhalten.

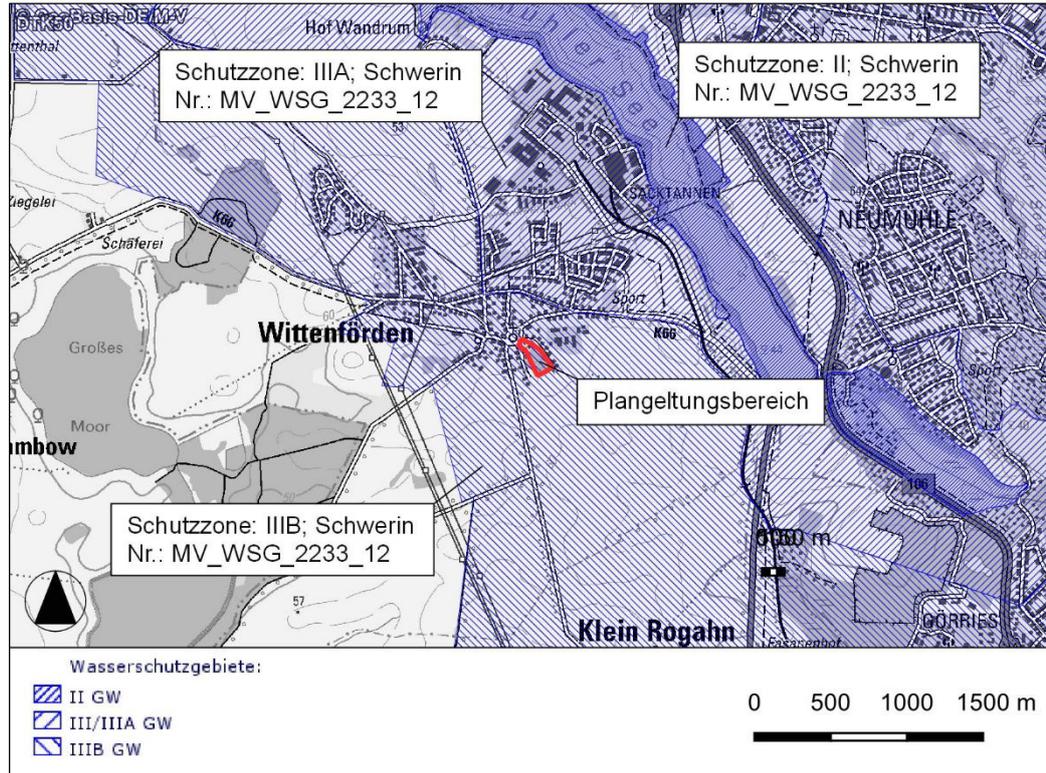


Abb. 8: Übersicht über die Lage des Plangebietes in Wasserschutzgebieten  
(M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Wasserschutzgebiete WMS, © LUNG MV, Abruf: 27.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,2 ha große Fläche; inklusive Umgebungsbereich beträgt das Gebiet etwa 3,00 ha. Es handelt sich teilweise um eine Brachfläche (nördlicher Teilbereich) und teilweise um eine Grünfläche mit Wasserfläche und Großgrün.

Im südöstlichen Bereich umfasst der Plangeltungsbereich eine Teilfläche des Feldblockes DEMVLI095BA40147. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet, es handelt sich im Wesentlichen um eine Wiesen-/ Brachfläche.

Das StALU hat in seiner Stellungnahme vom 11. Februar 2021 mitgeteilt, dass im vorangegangenen Antragsjahr keine Agrarbeihilfen beantragt waren. Die Fläche wird auch nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet; es handelt sich um eine im Wesentlichen Wiesen-/ Brachfläche.



Abb. 9: Freifläche innerhalb des Plangebietes, Blick nach Nordwesten  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Der Bereich direkt südlich der "Alten Dorfstraße" stellt sich als ungestaltete Freifläche dar, die bis auf eine Betonfläche unbefestigt ist. Bäume und Sträucher grenzen die Freifläche nach Süden hin ab. In Nordost-Südwest-Richtung verläuft hier eine Freileitung über das Gebiet.

Südöstlich der vorgenannten Freifläche befanden sich 2 Gebäude. Die beiden Gebäude waren bereits seit langem ungenutzt und standen leer. Aufgrund des auffälligen Zustandes wurden sie zurückgebaut. Es handelte sich hier um Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, die einst dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung dienten. Sie waren mit roter ziegelsichtiger Fassade ausgebildet. Das Dachgeschoss hatte jeweils einen Dremmel. Die Gebäude hatten flach geneigte Satteldächer.

Hieran schließt in südlicher Richtung eine Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sowie mit einem Gewässer (Teich) an. Hier wechseln Bereiche mit Freiflächen und mit Bäumen/ Sträuchern. Die Bereiche der Bäume/ Sträucher wurden im Rahmen des Planverfahrens als Wald bewertet. Die Konfliktsituation wurde durch Waldumwandlungsgenehmigung mit der Forst und für einzelne Bereiche durch Rodungsgenehmigung für Einzelbäume mit der unteren Naturschutzbehörde geregelt. Der zentrale Bereich ist schlecht zugänglich bzw. unzugänglich. Im Bereich der Bäume und Sträucher macht die Fläche einen ungepflegten Eindruck. Teilbereiche des Plangebietes sind von der Armenischen Brombeere, einem invasiven Neophyten, bewachsen.

Im südlichen Bereich (im Bereich der Pappel) ist eine Betonfläche zu finden, die bereits von Vegetation überwachsen ist. Vermutlich handelt es sich hier um alte Fundamente.

Diese Fläche reicht bis an die Ackerflächen.

Die Flächen sind über den "Triftweg" und den "Hofweg" erreichbar. Im Plangebiet

sind keine Wegeverbindungen vorhanden; eine Durchwegung ist nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich hat der "Zweckverband Schweriner Umland" am "Triftweg" im Bereich der Kurve ein Abwasserpumpwerk errichtet.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Wegerecht zugunsten der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche, welche weder über den "Hofweg" noch über den "Triftweg" zu erreichen ist.

#### In der näheren Umgebung des Plangebietes

Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Koppel, welche vom "Hofweg" zugänglich ist.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von kleinteiliger, dörflicher Bebauung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die neogotische Dorfkirche, welche in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Die Kirche besitzt Fassaden aus rotem ziegelsichtigem Mauerwerk und eine Deckung aus roten Dachpfannen (Kirchenschiff). Die Dorfkirche mit umgebender Mauer ist als Baudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen worden.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Grundstück "Alte Dorfstraße 28". Das Grundstück erstreckt sich längs des Hofweges. Das weitläufige Grundstück ist locker mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut. Das Wohnhaus besitzt zwei Vollgeschosse und ein Walmdach. Die Fassaden sind aus rotem ziegelsichtigem Mauerwerk, das Dach wurde mit Betondachsteinen (grau) gedeckt.

Auf dem Grundstück "Alte Dorfstraße 30" befindet sich ein weißer Putzbau mit zwei Vollgeschossen, und flach geneigtem Satteldach. Das Dachgeschoss besitzt einen Drempel und erlaubt so die Nutzung des Dachgeschosses. Neben Wohnungen ist hier in einem Anbau ein Friseur untergebracht.

Die weiteren Gebäude am Hofweg werden zu Wohnzwecken genutzt. Bis auf ein Mehrfamilienhaus ist hier die kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorherrschend. Die Bebauung ist vorwiegend eingeschossig, maximal zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Häuser besitzen rote ziegelsichtige Fassaden und steil geneigte Dächer mit roten bis braunen Dachpfannen. Innerhalb der Wendeanlage befindet sich ein Abwasserpumpwerk des "Zweckverbandes Schweriner Umland".

Am Triftweg ist kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern zu finden. Die Bebauung ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Häuser besitzen sowohl rote ziegelsichtige Fassaden als auch weiße und gelbe Putzfassaden; weiterhin steile Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roter bis brauner/ anthrazitfarbener Pfannendeckung.

Die verkehrliche Erschließung der jeweils anliegenden Grundstücke erfolgt über den "Triftweg" bzw. den "Hofweg". Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut; der "Triftweg" ist asphaltiert, der "Hofweg" ist gepflastert (Betonpflaster). Die Fahrbahn der "Alten Dorfstraße" wurde mit Natursteinen gepflastert; die Dorfstraße besitzt einen einseitigen Gehweg.



Abb. 10: An das Plangebiet westlich entlang des Hofweges anschließende Wohnbebauung, Blick nach Nordwesten  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

## **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 des Planungsgesprächs wurde eine umfassende Variantenuntersuchung durchgeführt. Die Variantenuntersuchung favorisierte dann das städtebauliche Konzept vom Oktober 2018. Dies wurde zur Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes gemacht.



Abb. 11: Städtebauliches Konzept Variante 1 – Vorentwurf Dezember 2017



Abb. 12: Städtebauliches Konzept Variante 2 – Vorentwurf Dezember 2017



Abb. 13: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf 27. Februar 2018



Abb. 14: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf September 2018



Abb. 15: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild – Vorentwurf Oktober 2018



Abb. 16: Städtebauliches Konzept – Vorentwurf Oktober 2018

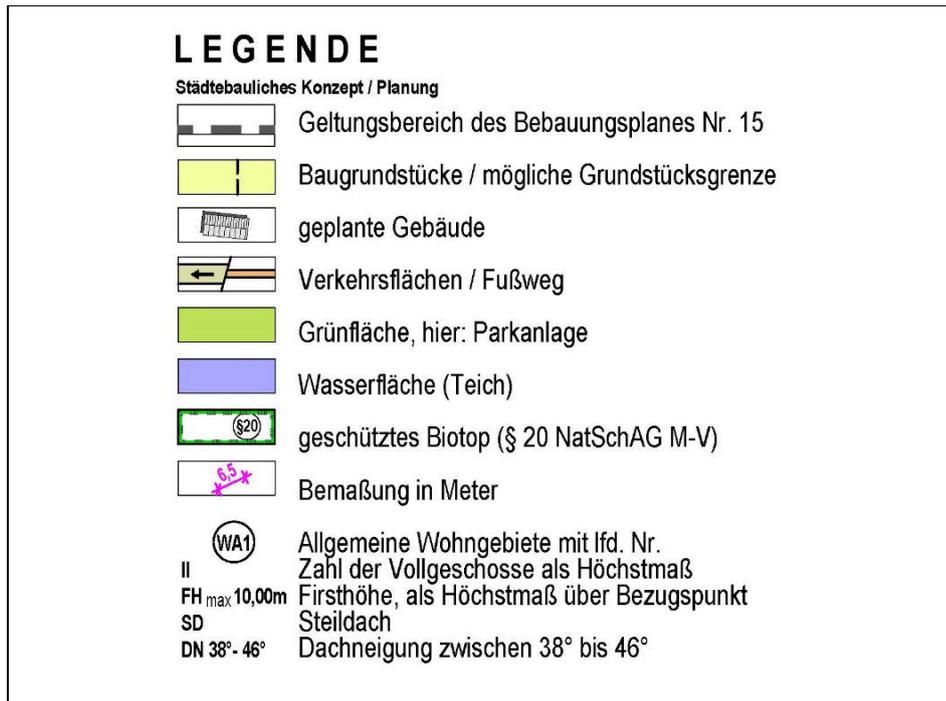


Abb. 17: Legende

Das städtebauliche Konzept des Vorentwurfes wurde im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung sowie des schützenswerten Gehölzbestandes weiterentwickelt. Maßgeblich ist die veränderte verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz unter Nutzung eines Teils des „Hofweges“ im Anbindebereich an die „Alte Dorfstraße“.

## 6.1 Nutzung/Bebauung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden für verschiedene Wohnformen unter Berücksichtigung der barrierefreien Errichtung vorgesehen. Die Arten der Nutzung werden unter Berücksichtigung des § 4 BauNVO geregelt. Da die Gemeinde Wittenförden Eigentümerin der Flächen ist, wird auf konkrete Festsetzungen zur Entwicklung als Pflegestandort verzichtet. Die Gemeinde Wittenförden macht nicht von der im „Teilkonzept zur Wohnraumentwicklung bis 2020“ enthaltenen Sonderregelung für die Entwicklung von Pflegeeinrichtungen gebrauch.

Der Bereich um das Kleingewässer wird als Grünfläche – wie bislang – genutzt. Weiterhin soll die geplante Bebauung weitestgehend eingegrünt werden, soweit möglich unter Beachtung des Gehölzbestandes.

Der "Triftweg" soll weitestgehend für die Erschließung nicht in Anspruch genommen werden, da diese als interne Erschließung über eine Anbindung an den „Hofweg“ vorgesehen werden soll. Eine Inanspruchnahme des "Triftweges" wird voraussichtlich für die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge notwendig sein sowie für die Müllabfuhr.

Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser an der „Alten Dorfstraße“ sowie als Einzel- und Hausgruppen errichtet werden.

## **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 gemäß städtebaulichem Konzept als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des geplanten Wohnparks am Triftweg sind Wohnungen verschiedener Bedarfsgruppen berücksichtigt. 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 Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe 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 wird mit maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. 6,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.*

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

#### Begründung

Durch Festsetzung wird

- die maximale Grundflächenzahl (max. GRZ),
- die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ),
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- sowie die zulässige Dachneigung

bestimmt.

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

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.

Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung einer maximal eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bauweise (i.d.R. nur Erdgeschoss + teilw. 1. Obergeschoss) mit entsprechenden Höhen festgesetzt.

Es wird ein Konzept mit Erd- bzw. Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

#### 7.1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

##### Textliche Festsetzung 3.1

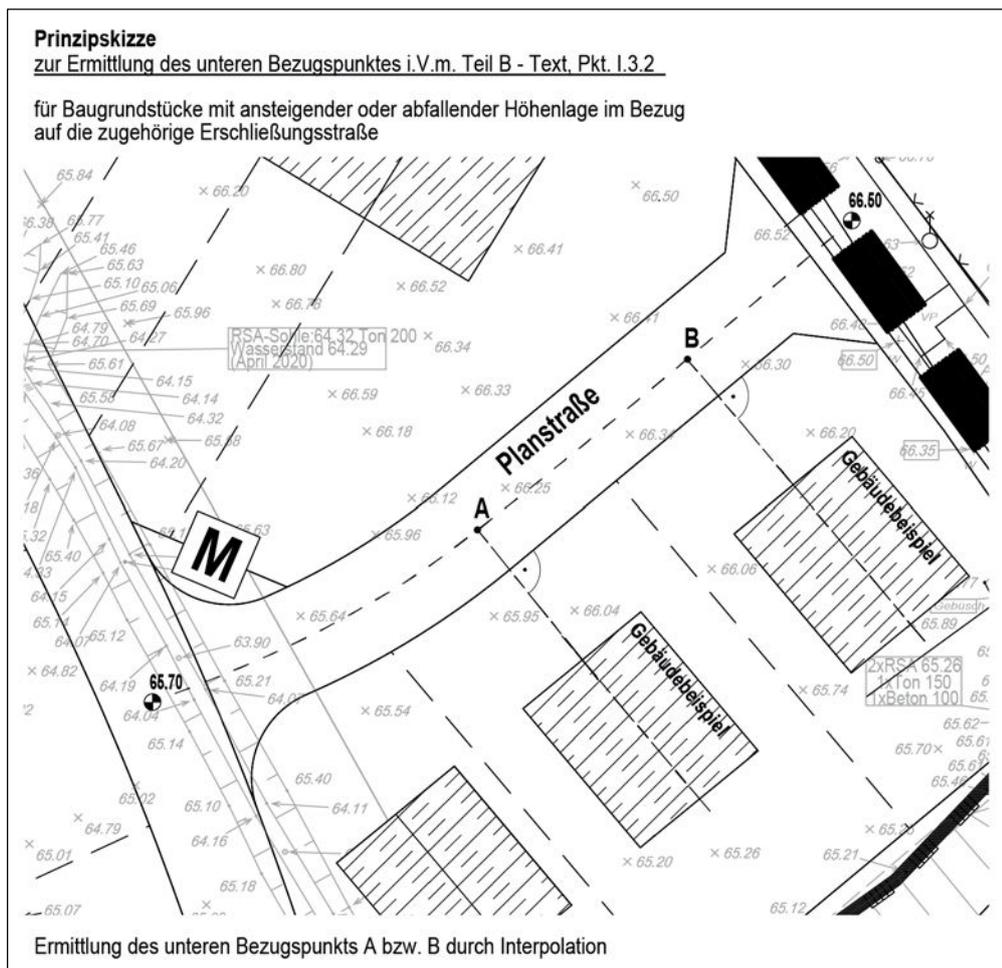
*Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte der Traufhöhe und der Firsthöhe.*

### Textliche Festsetzung 3.2

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

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

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



*festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Die konstruktive Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.*

**Textliche Festsetzung 3.5**

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

**Begründung**

Die Gemeinde Wittenförden geht für die Ermittlung der Höhengradienten von einer ausgeglichenen Geländeoberkante der künftigen Baugrundstücke in Bezug auf die umliegend anstehenden Geländehöhen aus.

Der Bezug auf die Höhe des Fertigfußbodens dient der Ermöglichung einer einheitlichen Regelung der Höhe baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich trotz der unterschiedlichen unteren Bezugspunkte in den Teilgebieten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier der Firsthöhe, wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlagen kommen als Bezugspunkte regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung der Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches sich einerseits in das Ortsbild einfügt, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Entscheidungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage setzt die Gemeinde Wittenförden eine Mindesthöhe der konstruktiven Sockelhöhe in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße fest. Durch die Festsetzung kann die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers oberhalb der Rückstauenebene sichergestellt werden. Eine hierfür eventuell notwendige Geländeanhebung darf nur für das jeweilige Gebäude erfolgen. Grundstücksbezogene Aufschüttungen oder Abtragungen sind damit nicht verbunden und gemeint.

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

**Textliche Festsetzung 4.1**

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

**Textliche Festsetzung 4.2**

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

Textliche Festsetzung 4.3

*In dem Baugebiet WA 4 sind Hausgruppen in der geschlossenen Bauweise zulässig.*

Begründung

Das entspricht für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 der offenen Bauweise, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von maximal 50 m errichtet werden. Somit wird für diese Gebiete die offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes WA 4 werden innerhalb der geschlossenen Bauweise Hausgruppen zugelassen. Seitliche Grenzabstände sind somit nicht unter den einzelnen Gebäuden der Hausgruppe zu berücksichtigen. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

In Kombination mit weiteren Festsetzungen, wie die maximale Grundfläche, die räumliche Begrenzung durch die Lage der Baugrenzen und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung, wird das planerische Ziel hinsichtlich der Entwicklung des Plangebietes erreicht.

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

*Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude wird wie folgt festgesetzt:*

- *im Gebiet WA 1 Traufstellung zur Planstraße*
- *im Gebiet WA 2 Traufstellung zur Planstraße*
- *im Gebiet WA 3 Giebelstellung zur Planstraße*
- *im Gebiet WA 4 Traufstellung zum Triftweg.*

Begründung

Zur Sicherstellung eines städtebaulich ansprechenden Gesamteindrucks sowie unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes in der Umgebung des Plangebietes trifft die Gemeinde Wittenförden Festsetzungen zur Regelung der Hauptfirstrichtung der Gebäude. Die Festsetzungen sind ebenfalls Bestandteil der Planzeichnung – Teil A der Satzung.

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 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließung des Grundstücks dienenden Planstraße zulässig.*

Begründung

Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden unter Berücksichtigung des Anspruches für das integrierte Wohngebiet getroffen.

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 der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete zulässig. Hiermit wird klargestellt, dass innerhalb der Baugebiete 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, für Müllbehälter und für die Löschwasserzisterne 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 in den Einzelhäusern in den Gebieten WA 2 und WA 3 wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.*

Textliche Festsetzung 7.2

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

Begründung

Innerhalb des Bereiches sind folgende Wohneinheiten möglich.

- WA 1 Gebiet – ca. 16 Wohnungen,
- WA 2 Gebiet und WA 3 Gebiet – 10 bis 20 Wohnungen,
- WA 4 Gebiet – 5 Wohnungen.

Die Aufteilung hängt maßgeblich vom zukünftigen Konzept der Nutzung ab. Die Gemeinde hat Anforderungen an die Errichtung von Wohneinheiten geregelt. Festsetzungen wurden zur Rechtssicherheit getroffen.

### 7.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Planverfahrens und der Stellungnahmen hat die Gemeinde die Anforderungen in Bezug auf die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überprüft. Innerhalb des Plangebietes ist im östlichen Bereich unmittelbar am Triftweg die Fläche für das Abwasserpumpwerk festgesetzt. Für die in dem betroffenen Bereich bekanntgegebenen Leitungen erfolgt zusätzlich eine Umgrenzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, um eine dauerhafte Sicherung der Flächen für die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten und die Anbindung an den Triftweg zu sichern.

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

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

Die Gemeinde Wittenförden trifft in begrenztem Umfang Festsetzungen zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aus Sicht der Gemeinde werden umfangreichere Festsetzungen an diesem Standort nicht als erforderlich angesehen, da die Gemeinde das Projekt vorbereitet und verwirklicht.

#### Textliche Festsetzung 1.1 - Dächer

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

#### Begründung

Für die Baugebiete werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

- WA1-Gebiet Dachneigung zwischen 38 Grad und 46 Grad
- WA2-Gebiet Dachneigung zwischen 38 Grad und 46 Grad
- WA3-Gebiet Dachneigung zwischen 38 Grad und 46 Grad
- WA4-Gebiet Dachneigung zwischen 38 Grad und 46 Grad.

Die Gemeinde stellt mit dieser Festsetzung klar, dass die in der Planzeichnung – Teil A festgesetzten Dachformen und Dachneigungen nur für die Hauptbaukörper gelten. Für die Gestaltung von Nebenanlagen wird für künftige Bauherren ein Entscheidungsspielraum offengehalten.

### 7.2.2 Zahl der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

#### Textliche Festsetzung 2.1

*Innerhalb des Plangebietes sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen.*

Begründung

Mit der Festsetzung der erforderlichen Zahl an Stellplätzen je Grundstück und Wohnung wird Vorsorge dafür getragen, dass die Umgebungssituation durch den erhöhten ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

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

Textliche Festsetzung 3.1

*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.

7.2.4 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Textliche Festsetzung 4.1

*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.

**7.3 Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)**

7.3.1 Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung - öffentliche Grünfläche „Park“

*Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist als Parkanlage mit Erhaltung von Gehölzen und parktypischen Neuanpflanzungen*

*von Gehölzen zu gestalten. Die Rasenflächen sind zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist ein Gehweg zulässig.*

*Die Parkanlage ist mit Gehölz- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen zu entwickeln. Neben heimischen standortgerechten Gehölzen ist auch die Verwendung von Ziergehölzen, -stauden und -gräsern sowie von Blumen zulässig. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.*

#### Begründung

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ soll der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden und dient dem Erhalt der in diesem Bereich vorhandenen Gehölze. Die Anlage eines Wegs wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Es besteht die Möglichkeit, die Fläche sowohl aus dem Plangebiet als auch über den Triftweg zu erreichen.

Für die nutzungsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich (siehe Gliederungspunkt 10.2). Die Grünfläche dient auch der Umsetzung der entsprechenden Ausgleichpflanzungen. Die Standorte der notwendigen Ausgleichpflanzungen sind in der Planzeichnung dargestellt. Für die Ausgleichpflanzungen sind Baumarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

Die Darstellung der Anpflanzstandorte in der Planzeichnung erfolgt sowohl als Festsetzung als auch als Darstellung ohne Normcharakter. Mit der Darstellung der Anpflanzstandorte als Darstellung ohne Normcharakter soll die Lage der Anpflanzstandorte variabel bleiben. Dadurch ist der Gemeinde bei der Anlage der Parkanlage mehr Gestaltungsspielraum gegeben.

#### Textliche Festsetzung - öffentliche Grünfläche „Biotop“

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

#### Begründung

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ dient dem Schutz und dem Erhalt des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers. Die Grünfläche stellt einen Schutzstreifen um das geschützte Gewässer dar.

- 7.3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Textliche Festsetzung - Maßnahmen zum Artenschutz

*Im unmittelbaren Gewässerumfeld des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops Nr. LWL07013 sind 5 Lesesteinhaufen als Winterquartiere/Versteckplätze für die Artengruppe der Amphibien anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 2 m<sup>3</sup> Lesesteinen mit dem Durchmesser von 10 cm bis 20 cm. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m<sup>3</sup> unbelastetem Holz zu durchmischen. Zur Anlage der Lesesteinhaufen sind 0,5 m tiefe Gruben auszuheben und die Lesesteinhaufen in diese Gruben teilweise zu versenken. Die Lesesteinhaufen*

*sind mit Sand oder Erde zu 50% zu überdecken. Die Standorte für die Lesesteinhaufen sind in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen. Die Anlage der Lesesteinhaufen kann ganzjährig erfolgen. Die Realisierung der Maßnahme ist baubiologisch zu begleiten.*

#### Begründung

Die Maßnahme dient als Vorsorgemaßnahme für den teilweisen Verlust von Winterquartieren der Artengruppe Amphibien. Die Ausführung der Maßnahme wurde mit dem Artenschutzgutachter abgestimmt.

#### Textliche Festsetzung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in den Baumbestand

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

*Als Ausgleich für die Rodung von 6 Bäumen ohne Schutzstatus (Nr. 21, 41, 42, 68, 69, 70) sind 4 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Die 4 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ anzupflanzen.*

*Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm (Laubbäume) oder dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm (Obstbäume), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß textlicher Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.*

#### Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden. Mit dem Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Standorte für die Einzelbäume präzisiert; dies betrifft insbesondere den Einzelbaum am Abwasserpumpwerk.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme mit Datum vom 24.02.2021) und seitens der Landesforst M-V (Posteingang (E-Mail) Stellungnahme vom 16.04.2021 beim Amt Stralendorf) jeweils die Zuständigkeit für den Gehölzbestand im Plangebiet für sich beansprucht.

Als Ergebnis der gemeinsamen Erörterung zwischen Vertretern der Gemeinde, dem Amt Stralendorf, der unteren Naturschutzbehörde, der Landesforst M-V und dem Planungsbüro Mahnel ist der Großteil des im Plangebiet vorhandene Gehölzbestandes als Wald im Sinne des § 2 LWaldG zu bewerten (siehe

Gliederungspunkt Punkt 10.2.3). Die Bilanzierung der Eingriffe in den Baumbestand wurde dementsprechend angepasst. Die Gemeinde hat sich entschieden, dass für die Rodung der 11 Bäume ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen sollen.

Der erforderliche Ausgleich für Baumrodungen wurde entsprechend des Schutzstatus der zu rodenden Bäume aufgeführt, damit eine Zuordnung des Ausgleichs erfolgen kann.

Mit dem Satzungsbeschluss wurden die Standorte für die Ausgleichspflanzungen präzisiert. 11 Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebietes entlang der Hof Wandrumer Straße in der Gemeinde Wittenförden realisiert. Die 4 festgesetzten Standorte für Ausgleichspflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ werden als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt, damit die Lage der Anpflanzstandorte variabel bleibt. Dadurch ist der Gemeinde bei der Anlage der Parkanlage mehr Gestaltungsspielraum gegeben.

#### Textliche Festsetzung - Maßnahmen zum Biotopschutz – Kompensationsmaßnahme (KM)

*Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer im östlichen und südöstlichen Bereich zu vergrößern. Die Vergrößerung (Gewässer- und Böschungsbereich) umfasst eine Fläche von rund 210 m<sup>2</sup>. Mit der Vergrößerung des Gewässers sind naturnahe, flache Uferböschungen mit Neigung von mindestens 1:3 auszuformen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Maßnahmenfläche oder ordnungsgemäß zu entsorgen.*

*Ab Böschungsoberkante ist um das vorhandene Gewässer und um die neu anzulegenden Gewässerbereiche eine mindestens 5,0 m breite, nutzungsfreie Pufferzone (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) einzurichten.*

*Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ ist in der Örtlichkeit darzustellen. Die Abgrenzung zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und zu den Verkehrsflächen erfolgt (gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.11.2022) durch Pflanzung einer Baumhecke aus heimischen und standortgerechten Arten (zum Beispiel Hainbuche, Stieleichen, Weiden, Erlen usw.) und zu den Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ außerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ durch Lesesteine.*

*Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung, Angelnutzung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art sind nicht zulässig.*

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

### Begründung

Zum Schutz und für die Pflege des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers wurde ein Pufferstreifen festgesetzt. Damit dieser Pufferstreifen in der Örtlichkeit beachtet wird, wurde festgesetzt, zu den angrenzenden Wohngrundstücken und Verkehrsflächen als Abgrenzung eine Baumhecke aus heimischen und standortgerechten Arten (z.B. Hainbuche, Stieleichen, Weiden, Erlen usw., gemäß Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 22.11.2022) anzupflanzen. Insofern kann auch die Anforderung entfallen, bei Einfriedungen auf eine Bodenfreiheit von 20 cm zu verzichten. Da ein Zaun nicht zwingend festgesetzt ist, ist dies nicht erforderlich. Sollte dennoch ein Zaun gesetzt werden, ist aus Sicht der Gemeinde die Vorgabe der Bodenfreiheit von 20 cm entbehrlich. Unter Berücksichtigung der Wertung des Eigentums und des Sicherheitsbedürfnisses der Einwohner und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestandssituation wird auf eine Festsetzung zur Bodenfreiheit verzichtet. Um erforderliche Pflegemaßnahmen des Gewässers durchführen zu können, ist der Pufferstreifen nicht durch zusätzliche Anpflanzungen (nur durch Anpflanzungen für die abgängigen Bäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), zu bepflanzen und durch eine regelmäßige Mahd ist der freie Zugang zum Gewässer zu gewährleisten.

Um die Beschattung des Gewässers aus südlicher Richtung und die Beeinträchtigungen durch die nördlich angrenzend geplante Bebauung zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Anpflanzungen für die abgängigen Bäume auf der nördlichen Seite des Gewässers zu pflanzen sind.

Die Vergrößerung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers (Gewässer- und Böschungsbereich) dient dem Ausgleich der Beeinträchtigungen auf das Gewässer. Mit der Gewässererweiterung wird der Lebensraum für die Artengruppe der Amphibien vergrößert. Durch die Einrichtung einer Pufferzone werden die Beeinträchtigungen auf das Gewässerbiotop durch vorhandene Störquellen und durch das geplante Vorhaben minimiert.

Weiterhin dient die Festsetzung der Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren langfristigen Erhalt.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend des Maßnahmenblattes 4.21 der Anlage 6 der HzE (2018) festgesetzt.

### 7.3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Textliche Festsetzung

*Für die Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen gemäß textlicher Festsetzung III.2.2 sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:*

*Laubbäume 1. Ordnung: Rot-Buche (Fagus sylvatica),  
Stiel-Eiche (Quercus robur),  
Winter-Linde (Tilia cordata),  
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),*

*Laubbäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Hain-Buche (Carpinus betulus),*

*Obstbäume, alter Sorten:*

*Walnuss (Juglans regia),  
Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“,  
Kirsche (Prunus), z.B. „Schneiders Späte  
Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.*

Begründung

Mit der Pflanzliste sollen die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen Gestaltungsspielraum zu.

- 7.3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung

*Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und am selben Standort zu ersetzen.*

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der vorhandene, teils gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand, als gebiets- und landschaftsprägende Elemente im Zufahrtbereich des Plangebietes sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

- 7.3.5 Sonstige Belange zur Grünordnung  
Die Gemeinde Wittenförden hatte sich mit der Anregung des Landkreises beschäftigt, Einzelbaumpflanzungen heimischer standortgerechter Laubbäume 2. Ordnung oder eines Obstbaumes auf Privatgrundstücken festzusetzen. Hierfür wurden Mindestqualitäten für Laubbäume Hochstamm 3 x v. mit Stammumfang 12 -14 angegeben. Die Gemeinde verzichtet auf entsprechende Festsetzungen und geht davon aus, dass ohnehin Anpflanzungen auf den Grundstücken erfolgen. Vorgaben für eine Festsetzung werden nicht getroffen, weil dieser Sachverhalt und die Umsetzung schwer prüfbar und regelbar ist. Die Gemeinde beschränkt sich bei den Festsetzungen auf diejenigen, die sie auch entsprechend selbst durchführen bzw. veranlassen und kontrollieren kann.

## **8. Verkehr**

### **8.1 Erreichbarkeit des Plangebiets**

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.

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 eine Anbindung über ein Teilstück des Hofweges an die Dorfstraße und über eine Anbindung der Planstraße an den Triftweg. Der Triftweg ist derzeit - wie auch der Hofweg - eine Sackgasse.

## **8.2 Innere Erschließung**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Flächen für den Ausbau des Triftweges im Rahmen der Ringstraße der Neuerschließung vorgesehen. Im darüberhinausgehenden südlichen Bereich wird ein Ausbau nicht vorgesehen.

Im Zuge des Planverfahrens wurden drei Varianten zur Erschließung des Plangebietes untersucht.

### Variante 1

Variante 1 sieht eine Erschließung des Plangebietes von der Alten Dorfstraße aus vor. Die Einmündung in die Dorfstraße befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes, wodurch südlich der Erschließungsstraße Raum für Bebauung in größerer Kubatur entsteht. Eine nachrangige Anbindung erfolgt über den Triftweg. Die Erschließung der im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. An die Wendeanlage schließt ein Fußweg an, welcher südlich um den bestehenden Teich zum Triftweg führt. Nachteilig wirkt sich in dieser Variante die Nähe der Einmündung in die Alte Dorfstraße zur Einmündung des Triftweges aus.



Abb. 19: Städtebauliches Konzept, Variante 1 (rot), Stand: 29.07.2019  
(ohne Maßstab, Quelle: PBM)

### Variante 2

Variante 2 unterscheidet sich von Variante 1 durch eine in Richtung Süden verschobene Einmündung in die Alte Dorfstraße, wodurch kleinteiligere Bebauung nördlich und südlich der Erschließungsstraße ermöglicht wird. Die Wendeanlage im südlichen Bereich ist als kleinerer Wendehammer vorgesehen. An die Wendeanlage schließt, analog zu Variante 1, ein Fußweg an, welcher südlich um den bestehenden Teich zum Triftweg führt.



Abb. 20: Städtebauliches Konzept, Variante 2 (rot), Stand: 29.07.2019  
(ohne Maßstab, Quelle: PBM)

### Variante 3

Variante 3 sieht analog zu Variante 1 eine Erschließung des Plangebietes von der Alten Dorfstraße aus vor. Im Unterschied zu Variante 1 mündet diese Erschließung in den auszubauenden Triftweg, die südlicheren Bereiche des Plangebietes werden vom Triftweg aus erschlossen. Die südlichsten Grundstücke werden analog zu Variante 2 über eine Stichstraße mit Wendehammer angebunden. An die Wendeanlage schließt, analog zu Variante 1, ein Fußweg an, welcher südlich um den bestehenden Teich zum Triftweg führt.



Abb. 21: Städtebauliches Konzept, Variante 3 (rot), Stand: 29.07.2019  
(ohne Maßstab, Quelle: PBM)



Abb. 22: Städtebauliches Konzept, Variante 1a, Stand: 19.08.2019  
(ohne Maßstab, Quelle: PBM)

Als Ergebnis der Variantenuntersuchung wurde Variante 1 ausgewählt und zur Variante 1a weiterentwickelt. Berücksichtigt wurde dabei neben den bestehenden Einmündungen des Triftweges sowie des Hofweges in die Alte Dorfstraße auch der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes.

Die Gemeinde hat ihr Konzept zur verkehrlichen Anbindung fortgeschrieben. Es wurden unter Berücksichtigung der Vorzugsvariante 1a weitere Varianten überprüft. Dazu gehört eine Variante mit der Anbindung mittig zwischen Hofweg und Triftweg. Unter Berücksichtigung und zum Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes hat die Gemeinde dann die weitergehende Variante überprüft und eine Anbindung über das nördlichste Teilstück des Hofweges für die Erschließung des neuen Plangebietes gewählt. Damit können Beeinträchtigungen im weiteren Verlauf des Hofweges ausgeschlossen werden. Ebenso erfolgt keine zusätzliche Zufahrt an die Alte Dorfstraße. Die Anbindung über den Hofweg und die Alte Dorfstraße wird als Vorzugsvariante angesehen.

Die von der Gemeinde Wittenförden bevorzugte und mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim abgestimmte Variante sieht nun eine Anbindung des Plangebietes über den Hofweg an die Alte Dorfstraße vor. Eine weitere, nachrangige Anbindung erfolgt über den Triftweg. Für einen möglichen Ausbau des Triftweges auf eine Trassenbreite von 7,50 m werden innerhalb des

Plangeltungsbereiches Flächen freigehalten. Am Ende des Triftweges wird eine Fläche für eine Wendeanlage festgesetzt. Mit der Absicht eines naturnahen Ausbaus als Schotterrasen sollen die Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden und eher ein naturbelassener Eindruck bestehen bleiben. Diese Ergänzung ist mit dem Beschluss über den Entwurf erfolgt. Zusätzliche Grundstücke für eine Neubebauung werden in diesem südlichen Abschnitt des Triftweges nicht geschaffen. Die verkehrliche Situation innerhalb des Gebietes wird umfassend auch für die Anwohner am Triftweg verbessert. Deshalb wird es als ausreichend erachtet, den Bereich der Wendeanlage am Triftweg als Fläche aus Schotterrasen auszubilden bzw. die Möglichkeit dafür offen zu halten. Für den verkehrsberuhigten Bereich mit der Zweckbestimmung Schotterrasen werden keine konkreten Vorgaben für die Ausbildung getroffen. Die Ausbildung als Schotterrasen ist für sich selbstredend und bedarf aus Sicht der Gemeinde keiner gesonderten Festsetzung.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist im zweibahnigen Verkehr vorgesehen. Die Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beträgt 7,00 m bei einem beabsichtigten Straßenquerschnitt von 5,50 m. Die Grundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes werden über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Durch das gewählte Erschließungskonzept wird die verkehrliche Situation im Vergleich zu vorangegangenen Planungen entspannt. Unabhängig von diesem Planverfahren wird die Gemeinde Wittenförden zusätzlich auf einen Rückschnitt der Einfriedungen entlang des Triftweges achten, um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu verhindern.

Gemäß Schreiben des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 17.08.2020 bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das gewählte Erschließungskonzept der Gemeinde Wittenförden.

Im Rahmen seiner Stellungnahme vom 05.03.2021 hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim, Fachdienst 33 – Bürgerservice/ Straßenverkehr, die Zufahrt an die Dorfstraße entsprechend bestätigt. Für die Ausbildung der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche wurden in der Stellungnahme noch Hinweise gegeben:

„Beim verkehrsberuhigten Bereich überwiegt die Aufenthaltsfunktion, der Fahrzeugverkehr hat eine untergeordnete Rolle. Die gesamte Fläche ist niveaugleich auszubauen, die Farbgebung soll einheitlich sein. Für den ruhenden Verkehr ist ausreichend Vorsorge zu treffen. In einem verkehrsberuhigten Bereich darf nur in gekennzeichneten Flächen geparkt werden. Hierzu sollten keine Flächen abseits der Mischverkehrsflächen geschaffen werden. Diese Flächen sind durch Markierung oder durch einen farblichen Pflasterwechsel kenntlich zu machen. Eine weitere Beschilderung innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ist nicht statthaft.“

In Bezug auf den Brand- und Katastrophenschutz (Fachdienst 38) ergeben sich Anforderungen an die Verkehrsflächen und die Zufahrten. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinien über Flächen für Feuerwehr M-V zu beachten.

### **8.3 Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, eine entsprechende Festsetzung wurde im Teil B – Text dieser Satzung berücksichtigt. (Siehe hierzu auch Gliederungspunkt 7.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze)

Da im Bereich des Gebietes WA 1 mehrere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden sollen, erfolgt eine Bündelung der Stellplätze auf gesondert festgesetzten Flächen.

## **9. Immissionsschutz**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.<sup>1</sup>

### **9.1 Geruchsmissionen**

Ungefähr 120 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Anlage zum Halten von Sauen der Bioenergie Wittenförden GmbH. Zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde dargestellt: „Zukünftig ist eine Herausnahme der landwirtschaftlichen Anlagen aus der Ortslage Ziel des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes. Dies ist jedoch bisher noch nicht abgesichert. Deshalb werden die Auswirkungen durch Gerüche in dieser Begründung betrachtet. Der Gemeinde wurde hierfür ein Gutachten zur Bewertung zur Verfügung gestellt (privat erstelltes Gutachten).“ Mittlerweile ist zwar der Rückbau geregelt, der Bebauungsplan Nr. 16 wird für eine Wohnbebauung aufgestellt. Dennoch werden die Darlegungen aus dem Gutachten zur Geruchs-Immissionsprognose zur Vollständigkeit und Plausibilität der Begründung weiterhin aufrechterhalten. Zukünftig ist von Nutzungskonflikten nicht auszugehen, wenn eine Wohnbebauung im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen erfolgt.

Die Geruchsemissionen der Anlage zum Halten von Sauen sowie deren Auswirkungen auf die umliegende Bebauung wurden durch das Ingenieurbüro ECO-CERT, Schwerin, im Rahmen einer Geruchs-Immissionsprognose untersucht. Es wurden die Vorgaben der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) sowie die Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL M-V) beachtet. Gemäß GIRL M-V ist bei einer Geruchswahrnehmung von mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde diese als Geruchsstunde zu bewerten. Für Wohn-/Mischgebiete sieht die GIRL M-V einen maximalen Immissionswert von 0,10, also eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10%/a vor. Die Prognose kommt zu

---

<sup>1</sup> vgl. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Schwerin: Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden für das Gebiet „Wohnpark am Triftweg“ (Stand: 09.04.2019)

dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des genehmigten Tierbestandes, der vorherrschenden Winde sowie der örtlichen Gegebenheiten für den für eine Bebauung vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden die Immissionsgrenzwerte der GIRL M-V eingehalten werden.<sup>2 3</sup>

Die Gemeinde Wittenförden geht daher, auch unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der bereits vorhandenen Bebauung entlang des Triftwegs davon aus, dass innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

## 9.2 Lärmimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Gemeinde Wittenförden davon aus, dass die Immissionsschutzrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts jederzeit eingehalten werden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können aus Sicht der Gemeinde Wittenförden innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Fachdienst 67 – Immissionsschutz/ Abfall hat im Beteiligungsverfahren zum Entwurf Hinweise für die Beachtung gegeben. Die Anforderungen an den Schallschutz für die Wohngebiete mit den Orientierungswerten bzw. Werten nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sind einzuhalten. Die Anforderungen an die Einhaltung der Gesetze und Verordnungen zum Immissionsschutz sind zu beachten. Dies gilt insbesondere zu Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen, zum Schutz der Nachbarschaft schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten, die Abnahme der Feuerungsanlagen durch den Schornsteinfeger zu veranlassen, die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 einzuhalten, eine Blendwirkung der Module von Solaranlagen für die Umgebung auszuschließen. Inwiefern Antireflexionsbeschichtungen erforderlich werden, wird in der Begründung und im Plan nicht festgelegt. Anforderungen an die Abstände von Klimaanlage und Wärmepumpen sind bereits beachtet.

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:

---

<sup>2</sup> vgl. ECO-CERT Ingenieurgesellschaft, Schwerin: Geruchs – Immissionsprognose (Stand: 08.04.2016)

<sup>3</sup> vgl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, Schwerin: Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissionen-Richtlinie – GIRL M-V) (Stand: 02.11.2006)

Tab. 1: Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten durch außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung<sup>4</sup>

<b>Schalleistungspegel nach Hersteller- 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 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.

In der Stellungnahme des Fachdienstes 67 – Immissionsschutz/ Abfall wird auf Rechtsvorschriften verwiesen, die in der Begründung berücksichtigt und aufgenommen werden:

„Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.“

## **10. Umweltrelevante Belange**

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

### **10.1 Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt, welcher durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, erarbeitet wurde (Stand: 20.02.2020). Es erfolgte eine Begutachtung des Plangeltungsbereiches in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

---

<sup>4</sup> vgl. Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD 67 – Immissionsschutz/ Abfall: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 04.06.2019)

Im Mai 2022 erfolgte noch einmal eine aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustandes durch das Gutachterbüro Martin Bauer (Stand 25. Mai 2022).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde seitens eines privaten Einwenders eine Stellungnahme zum vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stellungnahme mit Datum vom 25.02.2021) abgegeben.

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Bezug auf die vorgebrachten Hinweise angepasst und ergänzt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte der Überarbeitung aufgeführt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können demnach ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde im Jahr 2012 gefertigt.

Unter Berücksichtigung der Veränderung des Plangeltungsbereiches wurde eine Überarbeitung unter Wertung nochmaliger Bestandsaufnahmen mit dem Bearbeitungsstand 20. Februar 2020 gefertigt. Darüber hinaus flossen die Erkenntnisse aus den Begehungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch 2016/ 2017 und der Rodung von Gehölzen 2019/ 2020 sowie aus der aktuellen artenschutzrechtlichen Bewertung des Gebietszustandes vom Mai 2022 in die Überarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ein.

Im Rahmen der angepassten Planung sind die Gewässer im Süden nicht mehr Gegenstand des Plangeltungsbereiches.

Die Aktualisierung des AFB ist ebenfalls vorgenommen worden, um zu prüfen, ob zwischenzeitlich eine andere Situation eingetreten ist. Sowohl 2016/2017, als auch 2020 und 2022 konnten die ursprünglichen Aufnahmen von 2012 bestätigt werden. Durch die Gemeinde sollte somit der Nachweis erbracht werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Der AFB wurde ursprünglich 2012 bereits mit der Zielsetzung der Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen aufgestellt. Die Zielsetzung des allgemeinen Wohnens hat sich nicht verändert. Es handelt sich um eine Fläche, die sich in einem anthropogen vorgeprägten Siedlungsraum befindet. Sowohl östlich als auch westlich befinden sich bewohnte Siedlungsräume. Es ergeben sich keine andersartigen baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen als bisher. Eine weitere Ausdehnung in den Landschaftsraum erfolgt nicht. Eine Abschirmung zum gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässerbiotop erfolgt gesondert. Eine Ausdehnung über das geschützte Gewässerbiotop hinaus erfolgt nicht. Das Gewässer ist bisher stark verschattet. Es befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes und des Plangeltungsbereiches. Das Kleingewässer hat seine Verbindungen in die gewässerreiche Gegend im Süden/ Südwesten des Plangebietes. Diese Bereiche werden durch das Vorhaben im Wesentlichen nicht berührt. Durch eine Pflege und die Schaffung von Totholzhaufen werden das Gewässer und die angrenzenden Flächen aufgewertet.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben werden weiterhin Lebensräume für siedlungstypische Arten geschaffen werden können. Neben der Realisierung von Baugrundstücken für die Wohnbebauung ist die Einrichtung von Gärten vorgesehen.

Die Gebäuderuinen im Plangeltungsbereich stellten zum Zeitpunkt der Kartierung 2012 für die Artengruppe der Fledermäuse keine Habitatsignung als

Winterquartier und auch kein Sommerquartier bzw. Vermehrungsquartier für gebäudebewohnende Arten dar. Somit bestand keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse.

Zur Abbruchzeit (2016/ 2017) der Gebäuderuinen bestanden ebenfalls keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Es gelangen im Jahr vor dem Abbruch keine Nachweise von artenschutzrechtlich relevanten Brutvögeln und Fledermäusen der Gebäude. Der Abbruch des Gebäudebestandes erfolgte in der Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 28. Februar 2017. Der Gebäudeabbruch erfolgte unabhängig vom Planaufstellungsverfahren und wäre gesondert zu bewerten. Er ist im Rahmen der Planung nicht weiter betrachtet. Die Gemeinde hat den Gebäudebestand aus Gründen der Sicherheit zwischenzeitlich unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Gemeinde hat die Maßnahme artenschutzrechtlich geprüft und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Zuge des Abrisses nicht festgestellt.

Der Baumbestand im Plangeltungsbereich stellte zum Zeitpunkt der Kartierung 2012 für die Artengruppe der Fledermäuse keine Habitateignung als Winterquartier und auch kein Sommerquartier bzw. Vermehrungsquartier für baumbewohnende Arten dar. Es bestand keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse.

Die Gehölzstrukturen im Plangeltungsbereich besitzen eine temporäre Bedeutung als Nahrungsrevier für Arten, die ihr Vermehrungsquartier und Winterquartier außerhalb des Plangeltungsbereiches haben, d.h. die Gehölzstrukturen stellen keine maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate dar. Durch die Reduzierung der Nahrungsflächen durch die Bebauung besteht jedoch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Die Nutzung der Bäume als Tagesversteck ist nicht auszuschließen. Die Funktion ist nicht artenschutzrechtlich relevant.

Somit bestand keine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Artengruppe der Fledermäuse.

Für die Artengruppe der Brutvögel konnten keine gefährdeten Brutvogelarten/ Wertarten festgestellt werden. Die Habitatfunktion der Gebüschbrüter wird außerhalb des Plangeltungsbereiches weiterhin erfüllt.

Im Vorfeld der Gehölzbeseitigung im Winter 2019/ 2020 erfolgte eine Begutachtung der Gehölze. Aufgrund des Zeitraumes der Rodung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar sind Nachweise für Brutvögel oder Fledermäuse nicht erfolgt. Es konnten keine der Arten festgestellt werden. Insbesondere in Bezug auf Fledermäuse konnten aufgrund des geringen Alters der Bäume bzw. des geringen Stammumfangs keine Baumhöhlen/ keine Tiere nachgewiesen werden.

Somit können zum Zeitpunkt der Rodung von Bäumen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt gewesen sein.

Nach dem Abriss und den Rodungen wurden 2020 die Bewertungen nochmals überprüft. Die ursprünglichen Aussagen von 2012 sind immer noch aktuell. Eine Potentialanalyse fand nicht statt. Es wurden artenschutzrechtliche Aufnahmen vorgenommen, die Grundlage für die weitere Vorbereitung und Bewertung sind. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar. Die im Prüfverfahren zu beachtenden Arten wurden im Zuge der Relevanzprüfung betrachtet. Es werden nur diejenigen Arten betrachtet, die auch zwingend erforderlich zu beachten sind. Es wurde auf die relevanten Arten, die im Gebiet vorhanden sind eingegangen.

Es sind keine wesentlichen Verschiebungen der Arten erfolgt. Veränderungen des Artenspektrums sind nur durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches bedingt.

Im Mai 2022 erfolgte eine aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustandes. Im Ergebnis ist das Artenspektrum der artenschutzrechtlich relevanten Arten der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien seit der Grunderfassung im Jahr 2012 grundsätzlich das selbe geblieben.

Streng geschützte Arten waren potentiell aufgrund der floristischen Ausstattung und der Lage im Siedlungsraum nicht zu erwarten. Im Rahmen der Erfassungen und örtlichen Aufnahmen wurden keine streng geschützten Arten der Brutvögel, Reptilien und Amphibien festgestellt, das Vorkommen von maßgeblichen Habitatbestandteilen von streng geschützten Arten kann ausgeschlossen werden und andere Artengruppe sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie die Vorsorgemaßnahme für Amphibien gemäß vorliegendem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zu berücksichtigen und werden nachfolgend aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Vorsorgemaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

Die gutachterlich empfohlenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Vorsorgemaßnahme sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Die Vorsorgemaßnahme wird darüber hinaus als Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

#### 10.1.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

##### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### 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

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. 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

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. 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.

#### 10.1.2 Vorsorgemaßnahmen

Vorsorgemaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen sind bzw. die im Zuge des allgemeinen Ausgleichs zur Umsetzung empfohlen werden.

#### Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

#### Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sollten Winterquartiere (Lesesteinhaufen) im unmittelbaren Gewässerumfeld angelegt werden.

### 10.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig und es bestehen Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) von geschützten Biotopen. Die Eingriffe werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme mit Datum vom 24.02.2021) und seitens der Landesforst M-V (Posteingang (E-Mail) Stellungnahme vom 16.04.2021 beim Amt Stralendorf) jeweils die Zuständigkeit für den Gehölzbestand für sich beansprucht.

Als Ergebnis der gemeinsamen Erörterung zwischen Vertretern der Gemeinde, dem Amt Stralendorf, der unteren Naturschutzbehörde, der Landesforst M-V und dem Planungsbüro Mahnel ist der Großteil des im Plangebiet vorhandene Gehölzbestandes als Wald im Sinne des § 2 LWaldG zu bewerten (siehe nachfolgende zwei Abbildungen sowie Gliederungspunkt Punkt 10.2.3). Die Gemeinde hatte zwar unter Berücksichtigung der Anforderungen der Naturschutzbehörde den Ersatz für die Gehölze, der ermittelt wurde, bereits bewertet. Nunmehr ist jedoch die Forstbehörde für die umgrenzten Waldflächen verantwortlich. Ursprünglich war die Ersatzpflanzung von 92 Einzelbäumen vorgesehen, als die Naturschutzbehörde noch die Regelung der Rodungen in den Antragsverfahren nach § 18 NatSchAG M-V für sich beansprucht hatte. Durch die veränderten Zuständigkeiten, nur zum Teil werden Bäume nach § 18 NatSchAG M-V betroffen, der restliche Baumbestand wurde als Wald bewertet, ergeben sich andere Anforderungen. Diese werden durch die erforderlichen Antragsverfahren zur Waldumwandlung und zur Rodung von Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V bzw. zur Rodung von Bäumen ohne Schutzanspruch berücksichtigt.

Die Anforderungen an den Baumbestand innerhalb des Waldes werden mit der Forst entsprechend geregelt und ausgeglichen.

#### 10.2.1 Baumbestand

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde bewertet. Im Plangebiet befinden sich sowohl gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume als auch Bäume ohne Schutzstatus.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde Wittenförden besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Darüber hinaus werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird nachfolgend dargestellt.

#### Baumbestand

Der Großteil des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes wurde bereits abgenommen (Nr. 1 – 67). Die ungefähre Lage der Bäume ist in den beiden nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Für die Bäume Nr. 68 – 73 liegt eine Vermessung vor. Diese Bäume sind in der Planzeichnung als künftig fortfallende Bäume dargestellt.

Die Bäume Nr. 1, 2, 21, 22, 41, 42 und 67 bis 71 befinden sich außerhalb der durch die Landesforst M-V mitgeteilten Waldfläche und sind von einer Rodung betroffen. Für diese Bäume wird der Ausgleich gemäß des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt.

Die Bäume Nr. 68 – 71 befinden sich im Bereich der Gartenflächen des ehemaligen Gehöfts. Von den vier Bäumen ist nur die Linde (Nr. 71) gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Kiefer und Tanne im Hausgarten sind nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Die Bäume Nr. 1, 2, 22 und 67 sind ebenfalls gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Diese Bäume sind ebenfalls in der Planzeichnung als künftig fortfallende Bäume dargestellt.

Für die künftig fortfallenden Bäume (Nr. 21, 41 und 42), die nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, wurde auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Die ungefähre Lage dieser Bäume ist den nachfolgenden beiden Abbildungen zu entnehmen.

Für die Bäume innerhalb der Waldfläche erfolgt der Ausgleich über die Waldumwandlung (siehe Gliederungspunkt 10.2.3).

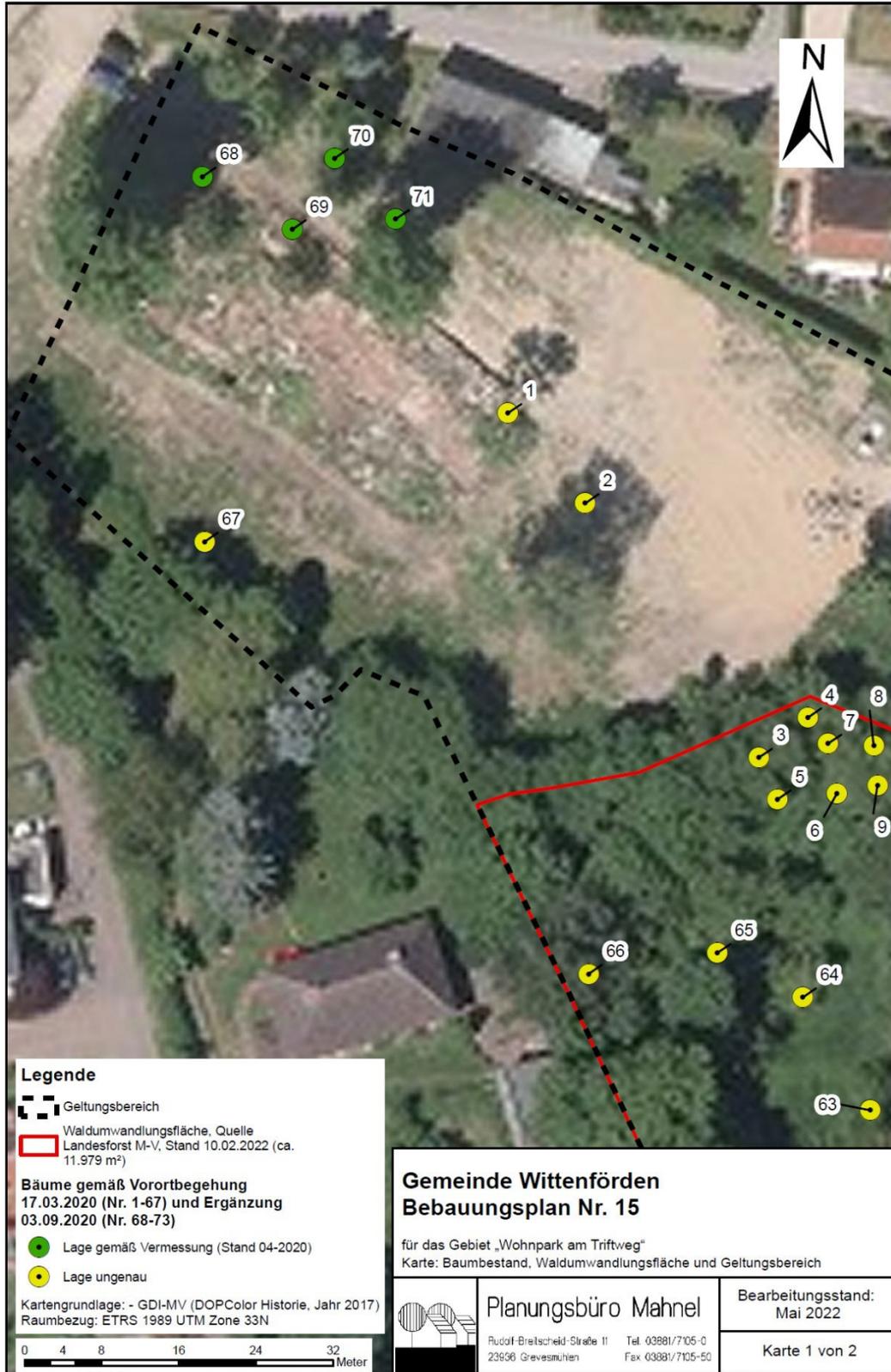


Abb. 23: Standorte Baumbestand auf Luftbild (Jahr 2017), Karte 1 von 2

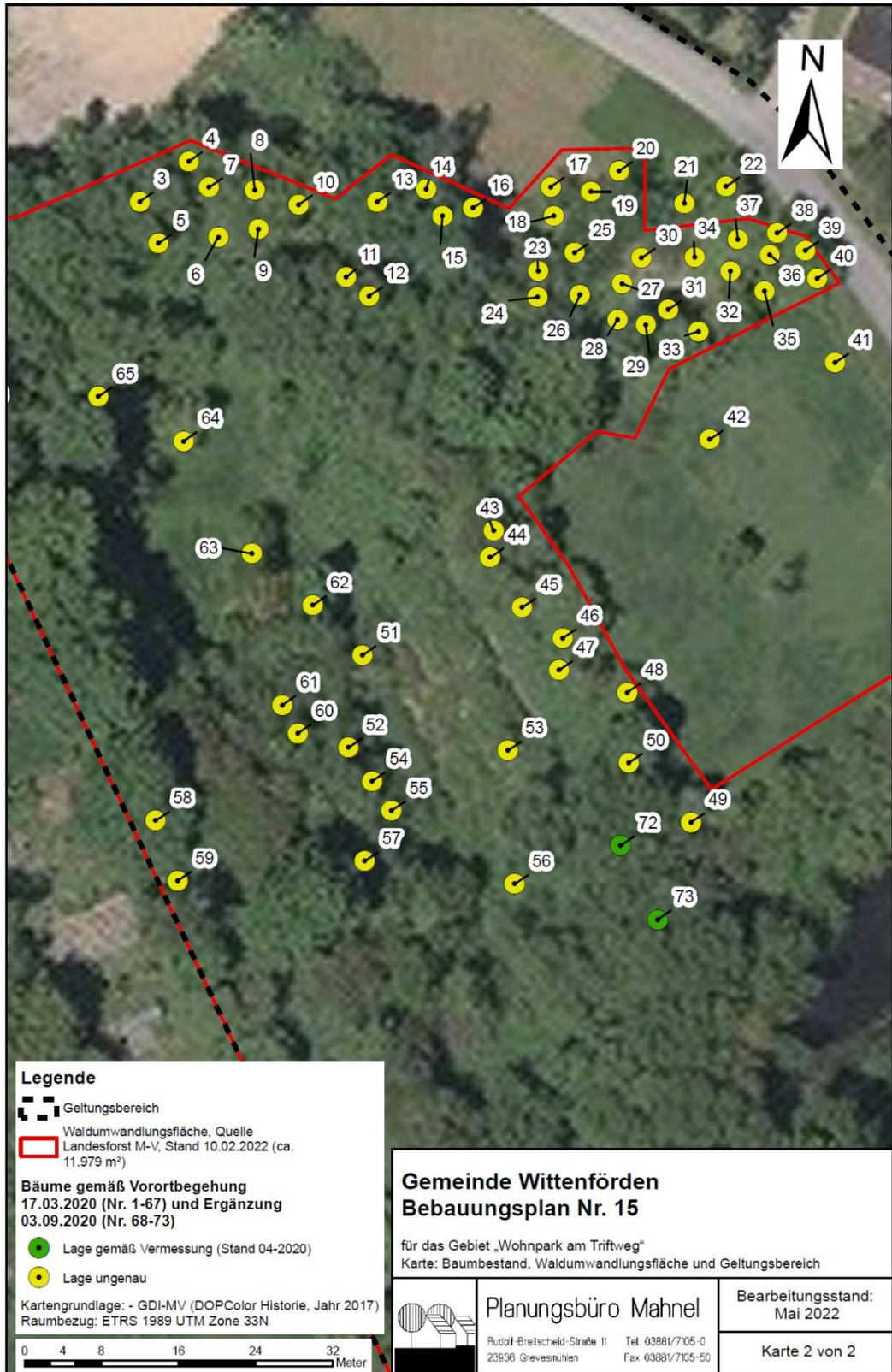


Abb. 24: Standorte Baumbestand auf Luftbild (Jahr 2017), Karte 2 von 2

Der von der Rodung betroffene Baumbestand sowie der ermittelte Ausgleich ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Stammumfang für die Bäume Nr. 1 bis Nr. 67 wurden durch den Entwurfsverfasser aufgenommen. Da die Bäume zum Zeitpunkt der Vorortbegehung bereits gefällt waren und keine Vermessung für die Bäume vorlag, wurde der Stammdurchmesser bzw. der Stammumfang der vorhandenen Baumstubben gemessen.

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser der Bäume Nr. 68 bis Nr. 73 wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bannuscher und Meißner, Wittenförden, mit Stand vom April 2020, entnommen.

Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ( $U = \pi d$ ) errechnet.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen von > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen.

Gemäß Nr. 3.1.1 Baumschutzkompensationserlass besteht für natürlich abgängige Bäume keine Kompensationspflicht. Die beiden Kiefern (Nr. 68 und Nr. 69) besitzen nahezu vollständig vertrocknete Kronen (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abb. 25: Bäume Nr. 68 bis Nr. 71, Blick nach Norden  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)



Abb. 26: Bäume Nr. 68 bis Nr. 71, Blick nach Süden  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 468,00 € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege, inklusive bedarfsweiser Bewässerung, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Es wären demnach unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses für die Rodung von 11 Bäumen (davon 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume und 6 Bäume ohne Schutzstatus) insgesamt 10 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und für 8 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe von 468,00 € pro Baum, insgesamt 3.744,00 € an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu leisten.

Baum Nr.	Art	Stammumfang (STU) [cm], Aufnahme PBM	Stammdurchmesser [cm], Aufnahme PBM	Stammdurchmesser [cm], Vermessung (04/2020)	Stammumfang (STU) [cm], berechnet aus Vermessung	Beschreibung	Biotoptyp	Schutz nach §18 [*Obstbaum / jedoch keine Esskastanie bzw. Walnuss]	Bemerkung	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß Baumschutzkompensations- erlass STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1		132				einzelner Baum	nördlicher Plangeltungsbereich, Abrissfläche und südlich angrenzender Bereich	§18	WA1		1:1	1	1	-
2		151	48			mehrstämmig		§18	WA1		1:2	2	1	1
2a		126	40					§18	WA1		1:1	1	1	-
2b		123	39					§18	WA1		1:1	1	1	-
21						mehrstämmig, STU kleiner 50 cm			WA1					
22		308				einzelner Baum		§18	WA4		1:3	3	1	2
41		50				einzelner Baum	Obstwiese		WA3	x	1:1	1	1	-
42		171				einzelner Baum	Obstwiese	*	WA3	x	1:2	2	1	1
67		443	141			einzelner Baum	südwestlicher Plangeltungs- bereich	§18	WA1		1:3	3	1	2
								<b>Zwischensumme Baumstubben § 18</b>			<b>11</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	
								<b>Zwischensumme Baumstubben ohne Schutz</b>			<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	

Baum Nr.	Art	Stammumfang (STU) [cm], Aufnahme PBM	Stammdurchmesser [cm], Aufnahme PBM	Stammdurchmesser [cm], Vermessung (04/2020)	Stammumfang (STU) [cm], berechnet aus Vermessung	Beschreibung	Biotoptyp	Schutz nach §18 [*Obstbaum / jedoch keine Esskastanie bzw. Walnuss]	Bemerkung	Ausgleich da innerhalb/nahe Baugrenze/nahe Abbruchgebäude, gemäß Baumschutzkompensations- erlass STU >= 50 cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
68	Kiefer			40	126	einzelner Baum abgängig	nördlicher Plangeltungs- bereich		Stellplatzanlage	gemäß 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses ist für natürlich abgängige Bäume kein Ausgleich zu erbringen				
69	Kiefer			50	157	einzelner Baum abgängig			Verkehrsfläche					
70	Tanne			40	126	einzelner Baum			Stellplatzanlage	x	1:1	1	1	-
71	Linde			100	314	einzelner Baum		§18	Verkehrsfläche		1:3	3	1	2
									<b>Zwischensumme § 18</b>			<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
									<b>Zwischensumme ohne Schutz</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
									<b>Gesamtsumme § 18</b>			<b>14</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
									<b>Gesamtsumme ohne Schutz</b>			<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
									<b>Gesamtsumme</b>			<b>18</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

**Die Gemeinde Wittenförden hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeit für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.**

Als Ausgleich für die Rodung von 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Nr. 1, 2, 22, 67, 71) sind 14 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

3 von 14 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der festgesetzten Fläche für Allgemeine Wohngebiete, anzupflanzen.

11 von 14 Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Plangebietes, entlang der Hof Wandrumer Straße, auf den Flurstücken 206/3 (5 Bäume), 207/1 (1 Baum), 210/1 (4Bäume) und 231/1 (1 Baum) der Flur 1 in der Gemarkung Wandrum anzupflanzen. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittenförden und stehen für die Anpflanzungen zur Verfügung.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8 - 10 m zu pflanzen.

Als Ausgleich für die Rodung von 6 Bäumen ohne Schutzstatus (Nr. 21, 41, 42, 68, 69, 70) sind 4 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Die 4 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ anzupflanzen.

Für die Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes sind Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Laubbäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Laubbäume 1. Ordnung: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),

Laubbäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),

Obstbäume, alter Sorten:

Walnuss (*Juglans regia*),  
Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“,  
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Für die Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes sind Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*), in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Entlang der Hof Wandrumer Straße wurden bereits Sommerlinden gepflanzt.

Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Darstellung der Anpflanzstandorte innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in der Planzeichnung erfolgt als Darstellung ohne Normcharakter, damit die Lage der Anpflanzstandorte variabel bleibt. Dadurch ist der Gemeinde bei der Anlage der Parkanlage mehr Gestaltungsspielraum gegeben. Die 4 Standorte innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind nach Umsetzung der Ausgleichspflanzung durch die Gemeinde Wittenförden bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

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

#### 10.2.2 Geschützte Biotope

Durch das Vorhaben entstehen keine direkten Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt Biotope.

Mit der Bebauung bisher un bebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Die Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) wird nachfolgend ermittelt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Durch die Gemeinde wurde geprüft, ob Eingriffe auf das geschützte Gewässerbiotop vermieden werden können, die als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V einzustufen sind.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden erfolgen keine direkten Eingriffe in das geschützte Gewässerbiotop. Das geschützte Gewässerbiotop mit umsäumenden Gehölzen bleibt vollständig erhalten. Das Gewässer wird als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Zusätzlich wird um das geschützte Gewässerbiotop ein Pufferstreifen von mindestens 5,0 m zu geplanten Wohnbauflächen und Verkehrsflächen, zur Minimierung der mittelbaren Beeinträchtigungen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens werden ehemalige Bauflächen an der „Alten Dorfstraße“ am Siedlungsrand wieder nutzbar gemacht und eine innerörtliche Grünfläche für die Entwicklung von Bauflächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden.

#### Bestandsbeschreibung und Planung

Innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich, befindet sich das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Gewässerbiotop mit einem Gehölzsaum aus Baumweiden (LWL07013).

Das Gewässerbiotop befindet sich innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“, die dem Erhalt und der Pflege des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers mit Gehölzsaum dient. Innerhalb der Grünfläche wird um das Gewässer ein Schutzstreifen

festgesetzt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), der in der Örtlichkeit durch einen Zaun zur angrenzenden Wohnbebauung und Verkehrsfläche und durch Lesesteine zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgegrenzt werden soll.

#### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung des Eingriffs ist der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN92, und dem Lagebezug ETRS89, erstellt durch das Vermessungsbüro Bannuscher und Meißner, Wittenförden, mit Stand April 2020 maßgebend.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Während der Bauphase kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen sowie der allgemein gültigen Vorschriften zum Schutz von Gehölzbeständen (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

#### *Anlagebedingte Wirkungen*

Bei den anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen und Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsänderungen ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden erfolgen keine direkten Eingriffe in das geschützte Gewässerbiotop. Bei Umsetzung der Planung erfolgen indirekte Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone I) in das gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Gewässerbiotop.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen sind dauerhaft und resultieren aus der Nutzung/ dem Betrieb der dauerhaft errichteten baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie aus den Nutzungsänderungen.

Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht und Gerüche) und die Biotopveränderungen.

Mit den geplanten Teilgebieten WA 1 bis WA 4 sowie der geplanten Verkehrsflächen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der oben aufgeführten Bereiche kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase auf vorhandene Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes und in der

Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie landwirtschaftliche Nutzung bestehen, unterliegt das geschützte Gewässerbiotop innerhalb des Plangebietes bereits Beeinträchtigungen.

Das geschützte Gewässerbiotop mit umsäumenden Gehölzen bleibt vollständig erhalten. Das Gewässer wird als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt. Das Gewässerbiotop befindet sich innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“, die dem Erhalt und der Pflege des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gewässers mit Gehölzsaum dient. Innerhalb der Grünfläche wird um das Gewässer ein Schutzstreifen festgesetzt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), der in der Örtlichkeit durch einen Zaun zur angrenzenden Wohnbebauung und Verkehrsfläche und durch Lesesteine zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen abgegrenzt werden soll. Südlich an die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Eine Anbindung an die freie Landschaft bleibt bestehen.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen in der Nähe zu geschützten Biotopen ist trotz vorhandener Störquellen von Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Die zusätzliche Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) ist auszugleichen. Die Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) wird nachfolgend ermittelt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

#### Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006<sup>5</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<b>Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

---

<sup>5</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 3: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

**a: Unterer Biotopwert**  
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

**b: Durchschnittlicher Biotopwert**  
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

**c: Oberer Biotopwert**  
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 4: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutzstatus	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	(§20)	3	8,0

Für das **Kleingewässer (SE) innerhalb des Plangebietes** wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 5: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

<b>Wirkzone</b>	<b>Wirkfaktor</b>
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HZE zurückgegriffen.

Die geplante Wohnbebauung wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen dem Vorhabenstyp „Kreis/Gemeindestraßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 6: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

<b>Vorhabenstyp</b>	<b>Wirkbereiche (m)</b>	
	<b>I</b>	<b>II</b>
Kreis/Gemeindestraßen	50	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie die angrenzende Wohnbebauung und Ortsstraßen und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung und Anlage 4). In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 7: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps ( <b>F</b> )	Biopotwert des betroffenen Biotoptyps ( <b>B</b> )	Wirkfaktor ( <b>W</b> )	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] ( <b>EFÄ = F x B x W</b> )
Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)	305,93	8,00	0,5	1.223,72
<b>Gesamtsumme</b>	<b>305,93</b>			<b>1.223,72</b>

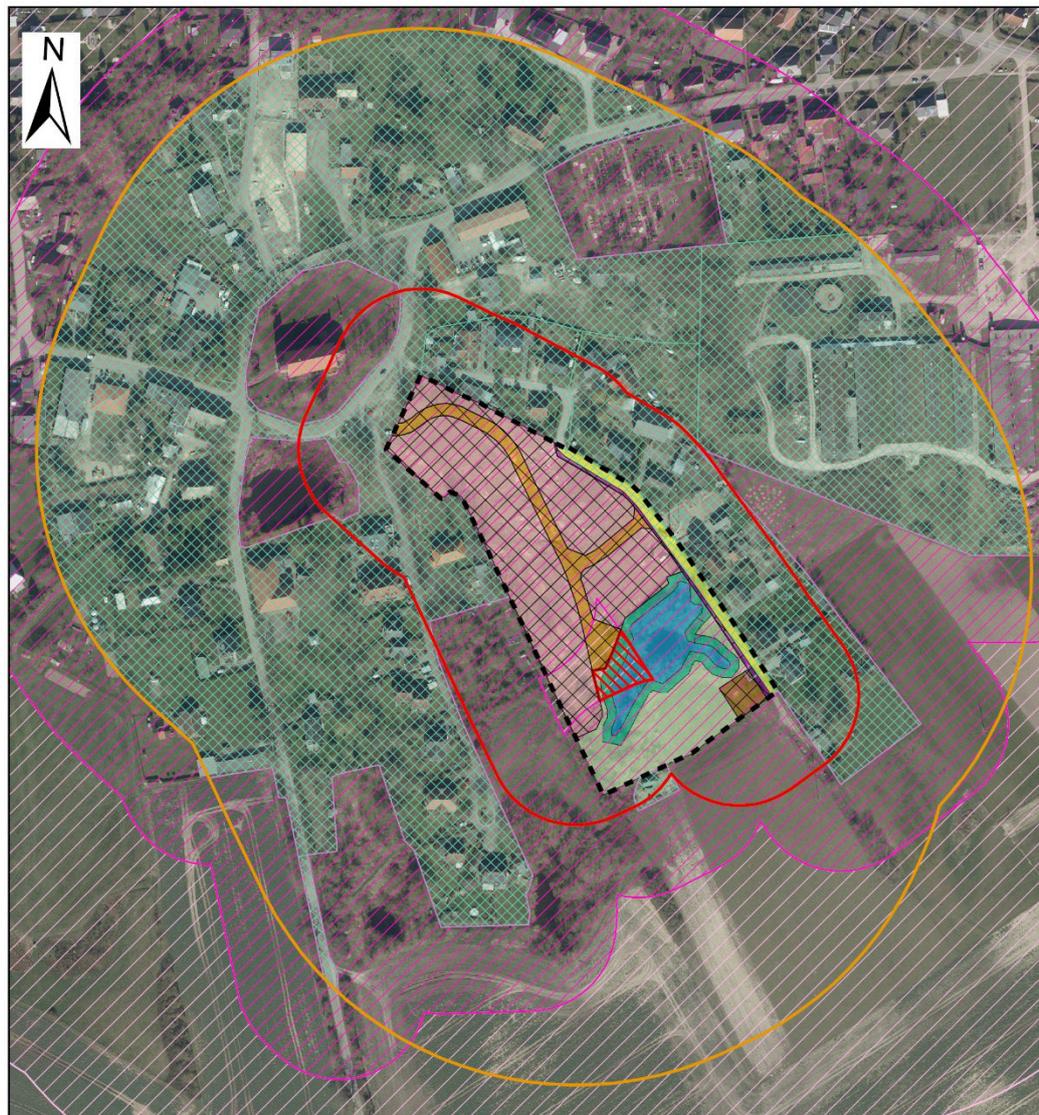
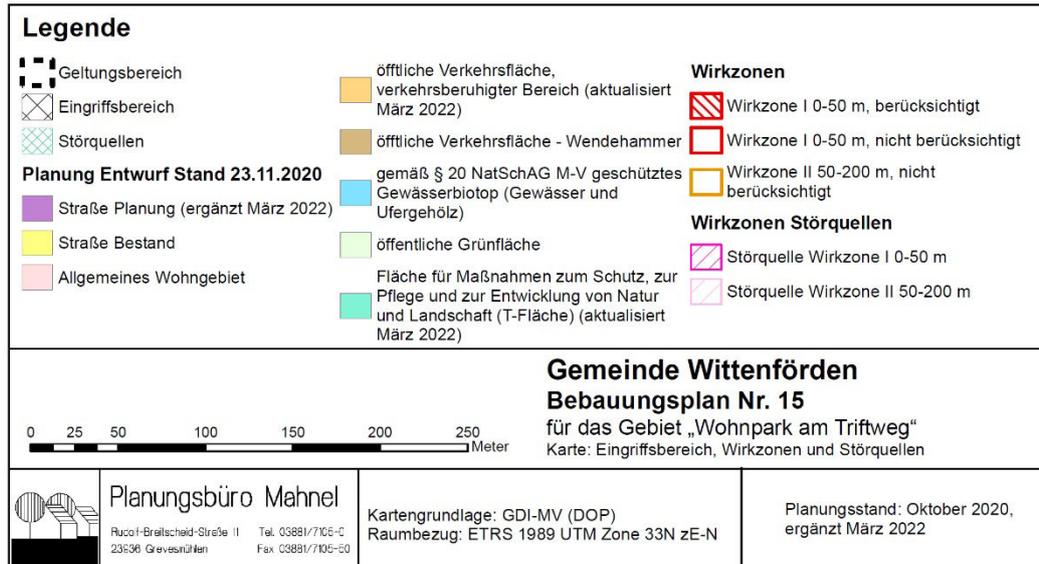


Abb. 27: Darstellung Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Für das geplante Vorhaben wurde ein Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen in Höhe von 1.223,72 m<sup>2</sup> EFÄ ermittelt.

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 1.223,72 m<sup>2</sup> EFÄ soll über Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

#### Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in das geschützte Gewässerbiotop durch die Realisierung des Vorhabens soll folgende Maßnahme innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

- Neuanlage/ Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert und die Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme wurde dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

#### Berücksichtigung von Störquellen

Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

<b>Wirkzone</b>	<b>Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)</b>
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Störquellen, die auf die geplante interne Kompensationsmaßnahme einwirken, sind die vorhandene Wohnbebauung entlang des Triftweges und des Hofweges sowie die geplante Wohnbebauung und die geplanten Verkehrsflächen selbst. Danach ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tab. 9: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen“

<b>Vorhabentyp</b>	<b>Wirkbereiche (m)</b>	
Kreis-/ Gemeindestraßen	50	
Wohnbebauung	50	200

### Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahme

#### *Neuanlage/ Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern*

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer im östlichen und südöstlichen Bereich zu vergrößern (siehe dargestellte Erweiterungsflächen in nachfolgender Abbildung). Die Vergrößerung (Gewässer- und Böschungsbereich) umfasst eine Fläche von rund 210 m<sup>2</sup>.

Mit der Vergrößerung des Gewässers sollen naturnahe, flache Uferböschungen mit Neigung von mindestens 1:3 ausgeformt werden.

Der Bodenaushub wird außerhalb der Maßnahmenfläche oder ordnungsgemäß entsorgt.

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

Von der ursprünglichen Absicht zur Festsetzung eines 1,20 m hohen Zaunes wird Abstand genommen. Der Empfehlung der Naturschutzbehörde gemäß Bescheid wird Rechnung getragen. Somit kann auch auf die Vorgabe für Zäune mit 20 cm Bodenfreiheit verzichtet werden.

Fischbesatz, Wassergeflügelhaltung, Angelnutzung und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art sind auszuschließen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume innerhalb der Fläche zulässig. Durch regelmäßige Mahd ist der Aufwuchs von Gehölzen und Sträuchern innerhalb der Pufferzone zu unterbinden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die Anpflanzungen für abgängige Bäume sind dabei vorrangig an der nördlichen Seite des Gewässers zu pflanzen, um die Beschattung des Gewässers aus südlicher Richtung und die Beeinträchtigungen durch die nördlich angrenzend geplante Bebauung zu minimieren.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 4.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,0 angenommen. Die geplante Gewässerenerweiterung (Wasserfläche und Böschung: rund 210 m<sup>2</sup>) und die Einrichtung einer Pufferzone (rund 1.495 m<sup>2</sup>) nehmen eine Fläche von insgesamt rund 1.705 m<sup>2</sup> ein.

Mit der Gewässerenerweiterung wird der Lebensraum für die Artengruppe der Amphibien vergrößert und durch die Einrichtung einer Pufferzone werden die Beeinträchtigungen auf das Gewässerbiotop durch vorhandene Störquellen und durch das geplante Vorhaben minimiert.

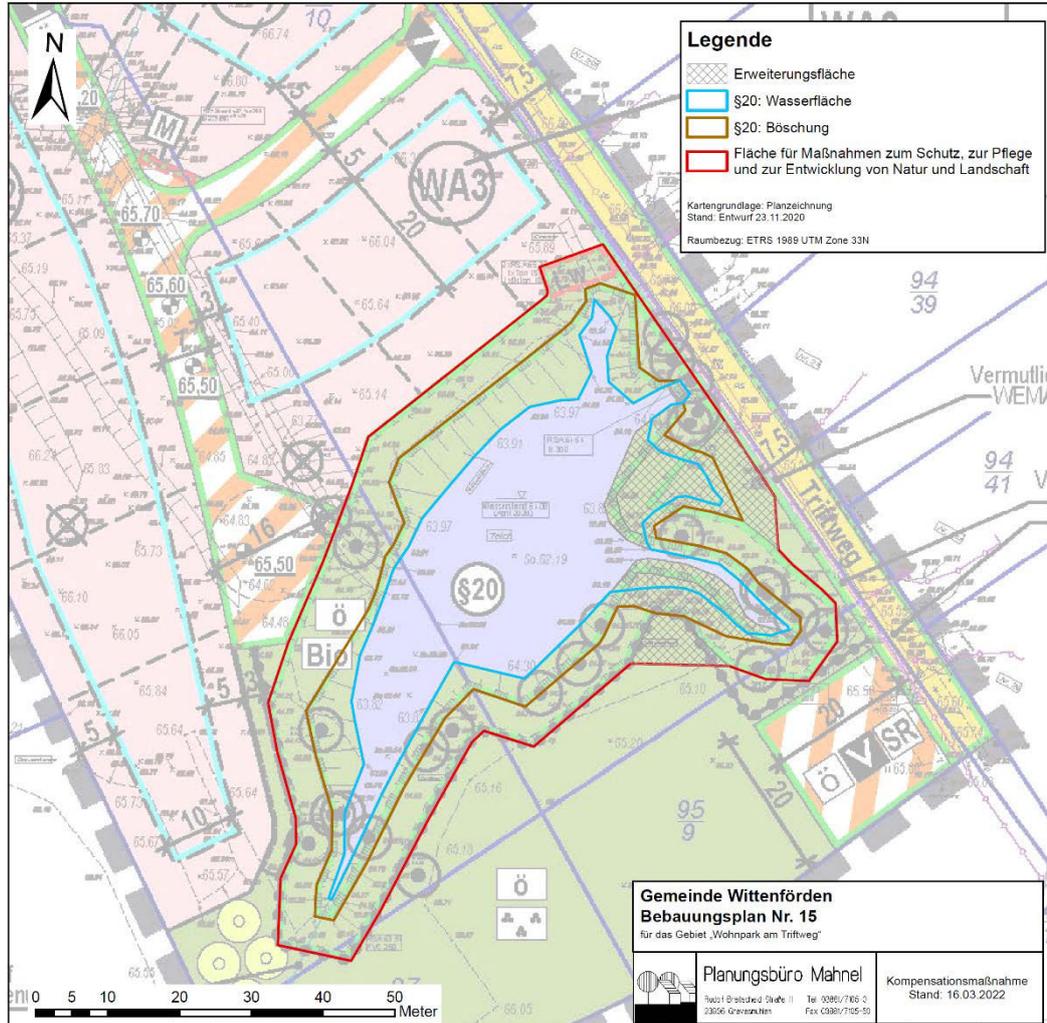


Abb. 28: Darstellung der Kompensationsmaßnahme (Erweiterungsfläche) sowie der Pufferzone (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme können rund 1.705 m<sup>2</sup> KFÄ erbracht werden.

Tab. 10: interne Kompensationsmaßnahme

interne Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m <sup>2</sup> ] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
<b>Neuanlage/ Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern</b>	1.705,80	2,00	0,5	1.705,80
<b>Summe interne KM</b>	<b>1.705,80</b>			<b>1.705,80</b>

Mit der internen Kompensationsmaßnahme wird ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen. Die Eingriffe in das geschützte Gewässerbiotop werden vollständig kompensiert.

Die Fläche für die interne Kompensationsmaßnahme stehen der Gemeinde Wittenförden zur Verfügung.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen auf des geschützte Gewässerbiotop innerhalb des Plangebietes gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

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

### 10.2.3 Waldumwandlung

#### Anlass

Das Plangebiet umfasst im nördlichen Bereich Flächen einer ehemaligen Bauernstelle. Der vorhandene Gebäudebestand wurde 2017 abgebrochen. Der mittlere Bereich des Plangebietes umfasst die ehemaligen Garten- und Hofflächen sowie als Wiese oder Weide genutzte Flächen. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung der Garten- und Hofflächen sind neben den vorhandenen Obstgehölzen sukzessive Gebüsche aus der armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*), Ruderalgebüsche (insbesondere Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)) und Baumweiden (Bruchweide (*Salix fragilis*) und Silberweide (*Salix alba*)) v.a. entlang des Grabens aufgewachsen.

Gemeinsam mit einem Vorhabenträger hatte sich die Gemeinde bereits ab 2011 mit der Fläche beschäftigt und diese für Bebauung innerorts vorbereitet. Aufgrund von Belangen der Raumordnung und mangels Vorhabenträger hatte die Gemeinde zunächst die Planungsabsichten zurückgestellt. Die Planungstätigkeit wurde wieder aufgenommen und das Verfahren mit der Beteiligung der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen und Pflegemaßnahmen wurden die Gebüsche der armenischen Brombeere und teilweise der Gehölzbestand in der Zeit vom Dezember 2019 bis zum 29. Februar 2020 entfernt. Die ursprüngliche Situation sollte im Wesentlichen wieder hergestellt werden.

Für die Umsetzung des Planungsziels ist die Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich der ehemaligen Garten- und Hofflächen erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme mit Datum vom 24.02.2021) und seitens der Landesforst M-V (Posteingang (E-Mail) Stellungnahme vom 16.04.2021

beim Amt Stralendorf) jeweils die Zuständigkeit für den Gehölzbestand für sich beansprucht.

Als Ergebnis der gemeinsamen Erörterung zwischen Vertretern der Gemeinde, dem Amt Stralendorf, der unteren Naturschutzbehörde, der Landesforst M-V und dem Planungsbüro Mahnel ist der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand als Wald im Sinne des § 2 LWaldG zu bewerten. Die Gemeinde hatte zwar unter Berücksichtigung der Anforderungen der Naturschutzbehörde den Ersatz für die Gehölze, der ermittelt wurde, bereits bewertet. Nunmehr ist jedoch die Forstbehörde für die umgrenzten Waldflächen verantwortlich. Parallel dazu wurde der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V gestellt.

In den nachfolgenden zwei Abbildungen ist die mit der Landesforst M-V abgestimmte Waldfläche dargestellt, für die eine Waldumwandlung beantragt wird.

Die Waldfläche umfasst eine Größe von rund 11.979 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich rund 11.739 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes und rund 240 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes.

Eine Voraussetzung für die Umsetzung des Planungsziels stellt die Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die betroffene Waldfläche dar.



Abb. 29: Darstellung der Fläche für Waldumwandlung (Quelle: Schreiben (Posteingang E-Mail) vom 10.02.2022 von der Landesforst M-V, unmaßstäbig)



Abb. 30: Darstellung der Fläche für Waldumwandlung mit Geltungsbereich

Für die in Rede Teilfläche mit einer Größe von rund 11.739 m<sup>2</sup> (innerhalb des Plangebietes und im Eigentum der Gemeinde) sowie für die Teilfläche mit einer Größe von rund 240 m<sup>2</sup>) hat die Gemeinde Wittenförden im Rahmen des

Bauleitplanverfahrens die Inaussichtstellung der Waldumwandlung nach § 15 a in Verbindung mit 15 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern beantragt.

Gemäß § 10 Nr. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) Mecklenburg-Vorpommern „[...] dürfen [Träger öffentlicher Vorhaben] Wald nur in Anspruch nehmen, soweit Planungen und Maßnahmen nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden können und nicht Versagungsgründe nach § 15 Absatz 4 vorliegen [...]“.

#### Begründung

Mit Bezug auf das Landeswaldgesetz M-V, § 10 Nr. 1 LWaldG, wird nachfolgend die Notwendigkeit der Waldumwandlung für die Realisierung des geplanten Wohngebietes erläutert und es wird dargelegt, dass keine Versagungsgründe nach § 15 Absatz 4 LWaldG vorliegen.

#### *Notwendigkeit der Waldumwandlung*

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan ihr Gesamtkonzept zur baulichen Entwicklung dargestellt. Die Innenverdichtung der Ortslage ist ein maßgebliches Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Deshalb wurde der Bereich zwischen Triftweg und Hofweg im Flächennutzungsplan dargestellt und soll für eine Bebauung vorbereitet werden.

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 "Fortschreibung und in der 1. sowie in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes" wie folgt dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung):

- im zentralen und nördlichen Teil: Wohnbaufläche,
- im südlichen und südwestlichen Teil: Fläche für die Landwirtschaft,
- Kleingewässer: Wasserfläche und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechtes.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Datum vom 02.03.2021 ist das Vorhaben „mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar“.

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden ist überwiegend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im südwestlichen Bereich der innerhalb des Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine kleine Teilfläche bisher nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gemeinde macht daher von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan werden die Wohnbauflächen und die Grünflächen entsprechend Zielsetzung des Bebauungsplanes dargestellt.

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

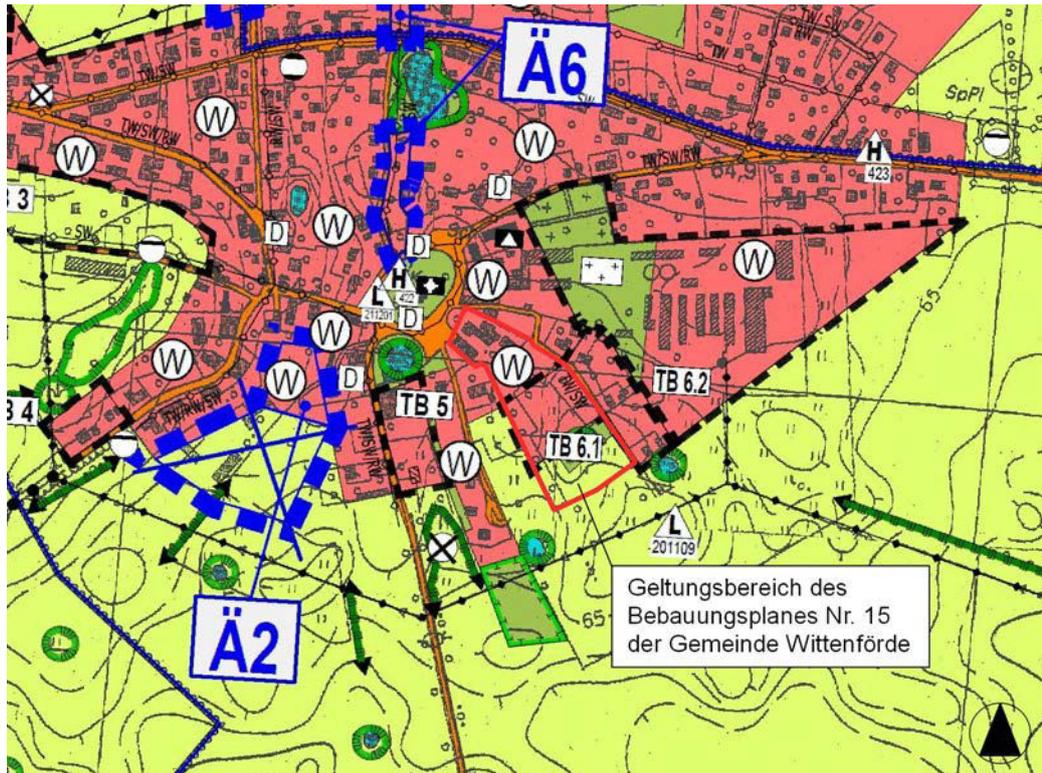


Abb. 31: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot) (ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Wittenförden, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Für die Umsetzung des Vorhabens werden ehemalige Bauflächen an der „Alten Dorfstraße“ am Siedlungsrand wieder nutzbar gemacht und eine innerörtliche Grünfläche für die Entwicklung von Bauflächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden.

Aus Sicht der Gemeinde bietet sich die Fläche innerorts sehr gut an. Es handelt sich um eine Fläche für die Innenverdichtung. Die Lage ist so, dass der Ortskern um die Kirche herum gestärkt wird. Da die Bebauung sowohl am Triftweg als auch am Hofweg bereits realisiert wurde, würde sich die ergänzende Bebauung bis zum Kleingewässer mit anbieten.

Die Gemeinde Wittenförden hat sich in der Vergangenheit gut entwickelt. In den vergangenen Jahren ist mangels an Bauplätzen wenig wohnbauliche Entwicklung für barrierefreie Wohnungen erfolgt. Die Gemeinde möchte den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum decken. Maßgebliches Ziel ist es, Wohnungen für den Umzug von Einwohnern innerhalb des Gemeindegebietes aus Einzelhäusern zu schaffen. Damit soll die örtliche Gebundenheit gesichert werden. Das Wohnkonzept ist somit maßgeblich auf die Eigenentwicklung zugeschnitten und dient ausschließlich des diesbezüglichen Wohnbedarfes. Die Gemeinde verfügt mit der Fläche am Triftweg über eine Fläche in ihrem Eigentum. Die Gemeinde kann somit den Bedarf an Wohnungen und Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen durch Eigenengagement und Eigenaktivität abdecken. Es ist das Ziel der Gemeinde bedarfsgerecht Wohnungen und Grundstücke für die Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund von Brandschäden im Plangebiet war von einer Belastung des Bodens auszugehen. Daher wurden die Baugrund- und Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Wohngebiete und Verkehrsflächen gutachterlich (vgl. Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021) untersucht.

Gemäß dem Untersuchungsbericht (Stand: 08.10.2021) wurden kontaminierte Bereiche des Bodens festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wird der vollflächige und vollständige Abtrag der kontaminierten Bodenschichten empfohlen; v.a. vor dem Hintergrund des vorsorgenden Bodenschutzes (das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB) und der künftigen sensiblen Nutzung (Wohnnutzung). Um die Belastungen des Bodens dauerhaft zu beseitigen und Gefährdungen des Grundwassers durch Einträge von Schadstoffen auszuschließen, könnte im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen die Sanierung der Flächen erfolgen. Voraussetzung für die Sanierung wäre, dass die aus ursprünglicher Gartennutzung sukzessive entstandene Waldfläche beseitigt würde. Die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Waldersatzmaßnahmen sollen durchgeführt werden bzw. Waldpunkte sollen erworben werden.

Die naturschutzfachlichen Schutzansprüche des Biotops (Kleingewässers) werden zusätzlich berücksichtigt. Die von der Waldumwandlung mit einbezogene Fläche des nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Kleingewässers mit umsäumenden Gehölzbestand (wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt) bleibt nach der Waldumwandlung erhalten.

Unter dem Gesichtspunkt der öffentlichen Belange und somit des Gemeinwohls sieht die Gemeinde die Entwicklung als gut geeignet an und stärkt die Funktion des Ortskerns.

#### *Prüfung Versagungsgründe nach § 15 Absatz 4 LWaldG*

#### **§ 15 Abs. 4 Nr. 1 LWaldG: wesentliche Beeinträchtigung von Wald mit besonderen Schutz- oder Erholungsfunktionen**

Die als Wald im Sinne des § 2 LWaldG zu bewertende Fläche wird nicht als Wald mit besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen eingestuft. Bei der Waldfläche handelt es sich um brachgefallene Siedlungsflächen; ehemalige Garten- und Hofflächen einer ehemaligen Bauernstelle. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung sind neben den vorhandenen Obstgehölzen sukzessive Gebüsche aus der armenischen Brombeere, Ruderalgebüsche und Baumweiden aufgewachsen. Es handelt sich bei der Waldfläche nicht um einen besonders geschützten Wald im Sinne von § 21 LWaldG M-V. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Schutzwald aufgenommen.

Aufgrund des dichten Unterwuchses (Brombeere) handelt sich bei dem Wald nicht um einen Bereich, der der Naherholung dient.

#### **§ 15 Abs. 4 Nr. 2 LWaldG: wesentliche Gefährdung benachbarter Waldflächen**

In Angrenzung an die betroffene Waldfläche befindet sich keine weitere Waldfläche. Die von der Waldumwandlung betroffene Waldfläche befindet sich im Siedlungsbereich von Wittenförden und wird von drei Seiten von Siedlungsflächen (bebauten Wohngrundstücken, Kirche) begrenzt.

Eine Gefährdung benachbarter Waldflächen durch die Waldumwandlung ist demnach ausgeschlossen.

**§ 15 Abs. 4 Nr. 3 LWaldG: fehlende Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck**

Gründe für die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, wurden bereits ausführlich dargelegt.

**§ 15 Abs. 4 Nr. 4 LWaldG: Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften**

Eine Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften liegt nicht vor.

**§ 15 Abs. 4 Nr. 5 LWaldG: der Wald dient dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Der Wald dient nicht dem Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

**§ 15 Abs. 4 Nr. 6 LWaldG: der Wald ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung**

Die betroffene Waldfläche hat keine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es handelt sich um eine brachgefallene Siedlungsfläche im Siedlungsbereich. Das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Kleingewässer mit umsäumenden Gehölzbestand (festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), welches ebenfalls eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild hat, bleibt nach der Waldumwandlung erhalten.

Aufgrund des noch jungen Bestandsalters und der sukzessiven Entwicklung aus einer ehemaligen Gartenfläche einer Bauernstelle heraus besitzt die Waldfläche keine Bedeutung für forstwirtschaftliche Erzeugung.

Aufgrund des dichten Unterwuchses (Brombeere) handelt sich bei dem Wald nicht um einen Bereich, der der Naherholung dient.

Durch eine gutachterliche Untersuchung der Baugrund- und Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Wohngebiete und Verkehrsflächen wurden kontaminierte Bereiche des Bodens festgestellt (vgl. Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021). Im Ergebnis der Untersuchung wird der vollflächige und vollständige Abtrag der kontaminierten Bodenschichten empfohlen; v.a. vor dem Hintergrund des vorsorgenden Bodenschutzes (das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB) und der künftigen sensiblen Nutzung (Wohnnutzung). Um die Belastungen des Bodens dauerhaft zu beseitigen und Gefährdungen des Grundwassers durch Einträge von Schadstoffen auszuschließen, könnte im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen die Sanierung der Flächen erfolgen.

Die Waldfläche ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht von wesentlicher Bedeutung. Es ist ein junger Waldbestand und in Teilbereichen

sind kontaminierten Bodenschichten vorhanden. Eine Sanierung der kontaminierten Bodenschichten wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt in Bezug auf die Einträge von Schadstoffen in das geschützte Kleingewässer und in das Grundwasser aus.

#### *Fazit*

Die Gemeinde Wittenförden benötigt dieses Plangebiet mit seinen besonderen Standortanforderungen (verkehrliche Anbindung über vorhandene Straßen, Triftweg, Dorfstraße), Nachnutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche im Siedlungsbereich, Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde) innerhalb des Gesamtkonzeptes der städtischen Entwicklung. Die Anforderungen aus dem Verfahren zur Waldumwandlung sind zu beachten. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen.

#### Bestand

Die Waldfläche innerhalb des Plangebietes ist durch sukzessive Entwicklung entstanden. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung der Garten- und Hofflächen einer ehemaligen Bauernstelle sind neben den vorhandenen Obstgehölzen sukzessive Gebüsche aus der armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*), Ruderalgebüsche (insbesondere Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)) und Baumweiden (Bruchweide (*Salix fragilis*) und Silberweide (*Salix alba*)) v.a. entlang des Grabens aufgewachsen.

Durch die Landesforst M-V ist die Wuchsklasse des vorhandenen Gehölzbestandes anhand von historischen Luftbildern für die erforderliche Waldbilanz ermittelt worden.

#### Waldbilanz

Durch die Landesforst M-V wurde der Gemeinde Wittenförden die Waldbilanz erstellt und mit dem Schreiben (Posteingang E-Mail) vom 10.02.2022 zur Verfügung gestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Bezüglich der Bewertung/ Einstufung der Waldfläche hinsichtlich ihrer Schutz- und Erholungsfunktion gab es Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Landesforst M-V. Die Gemeinde ist hier anderer Auffassung als die Landesforst M-V. Aus Sicht der Gemeinde ist die Schutz- bzw. Erholungsfunktion der Waldfläche nur eine hohe bzw. mittlere Bedeutung zuzuschreiben.

Entgegen der Auffassung der Gemeinde ergibt sich folgende Waldbilanz.

Waldumwandlung		Waldumwandlungsfläche [m²]:		11.979
<b>1. Waldfunktionswert:</b>				
Kategorie	Waldumwandlungsfläche [m²]			
	Nutzfunktion	Schutzfunktion	Erholungsfunktion	
Kategorie 5	11.979			
Kategorie 4		1.431	11.979	
Kategorie 3		10.548		
Kategorie 2				
Kategorie 1				
Gesamtfläche	11.979	11.979	11.979	
Teilergebnis Waldfunktionswert	1,00	0,62	0,80	
Summe Waldfunktionswert [Punkte/m²]:				2,42
<b>2. Waldbestandszuschlag:</b>				
Wuchsklasse	Waldumwandlungsfläche [m²]			
	überwiegend Lbh (Lbh > 50 %)*	überwiegend NdH (NdH > 50 %)**		
Jungwuchs bis 4 m Höhe	1.500			
Stangenholz bis 14 m Höhe	8.479			
st. Stangenholz größer 14 m Höhe kleiner 20 cm BHD	1.950			
Baumholz ab 20 cm bis 50 cm BHD	50			
Baumholz > 50 cm BHD				
Gesamtfläche		11.979		
*außer Pappel ** Subkontinentale Kiefern-Eichen- und Kiefernwälder entsprechend der Karte der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns sind grundsätzlich in die Kategorie „Lbh-Anteil > 50 %“ einzuordnen.				
Waldbestandszuschlag [Punkte/m²]:				0,52
<b>3. Ermittlung Waldäquivalenzwert:</b>				
Waldäquivalenzwert = Waldfunktionswert + Waldbestandszuschlag				
Waldäquivalenzwert [Punkte/m²]:				2,94
<b>4. Ermittlung Waldpunkte:</b>				
Waldpunkte = Waldumwandlungsfläche [m²] x Waldäquivalenzwert [Punkte/m²]				
Waldpunkte [Punkte]:				35.218
<b>Ergebnis</b>				
Fläche [m²]:				11.979
Waldpunkte [Punkte]:				35.218

Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung auszugleichen. Im Ergebnis der Waldbilanz ergeben sich für die Waldumwandlungsfläche von 11.979 ha, 35.218 Waldpunkte. Der Ausgleich soll über eine Erstaufforstung oder über den Erwerb von Waldökopunkten erfolgen.

Der externe Ausgleich für die Waldumwandlung wurde vor Satzungsbeschluss festgelegt. Der externe Ausgleich für die Waldumwandlung wurde mit der Landesforst entsprechend geregelt.

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

Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes darf der vorliegende Waldumwandlungsantrag nach § 15 LWaldG M-V genehmigt werden (§ 15a Abs. 3 LWaldG). Die Gemeinde Wittenförden wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes der zuständigen Forstbehörde zeitnah mitteilen, um sicherzustellen, dass das Waldumwandlungsverfahren erfolgen kann.

### **10.3 Baugrund**

Durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, wurde ein geotechnischer Bericht für das Plangebiet erstellt. Der Bericht trifft Aussagen zu den folgenden Themen:

- Angaben zur Baugrundsichtung
- Angaben zu Grundwasserständen bzw. Grundwasserschwankungen
- Angaben zur Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten
- Angaben zur Bebaubarkeit und Belastbarkeit des Untergrundes
- Angaben zur bautechnischen Wiederverwendung der vorhandenen Böden und Baustoffe
- Gründungsvorschläge Kanal- und Straßenbau
- Angaben zur Bautechnologie
- Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser

Die Untergrundverhältnisse wurden durch 6 Rammkernsondierungen mit Tiefen von 5,0m unter Geländeoberkante erkundet. Oberflächlich stehen verbreitet humose Oberböden, partiell auch lehmige Auffüllungen an. Im Liegenden kommt Geschiebelehm / -mergel vor.

Grundwasser wurde zum Erkundungszeitpunkt in Tiefen von 1,10m - 3,75m angetroffen. Schichten- / Stauwasser kann temporär auch darüber auftreten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der

Standort ist zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet, so dass ein Anschluss an eine Vorflut erfolgen muss.<sup>6</sup>

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises, Fachdienst 68 – Natur, Wasser, Boden, ist vor Grundwasserabsenkungen bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis unter vorhergehender Abstimmung zu den Antragsunterlagen erforderlich.

## **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.

Das mit der technischen Planung beauftragte Ingenieurbüro erarbeitet auch die Anlagen der Trinkwasserversorgung. Aus der technischen Planung ergeben sich keine weiteren Anforderungen, die Einfluss auf die Festlegung der Satzung haben. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Fachdienstes 53 – Gesundheit wird die Begründung dahingehend ergänzt:

„Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem Fachdienst Gesundheit zu vereinbaren (Telefon 03871-7225335). Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.“

Vom Grunde her werden durch die Gemeinde die Anforderungen des Gesetzgebers beachtet.

Mit dem Zweckverband Schweriner Umland sind die vor Satzungsbeschluss abgestimmten Vorgehensweisen für die Anforderungen der Ver- und Entsorgung im Zuge der weiteren technischen Planung abzustimmen sowie ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

### **11.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes mit den dazugehörigen Steuereinrichtungen und Leitungen. Die Lage des Abwasserpumpwerkes ist in der Planzeichnung – Teil A dargestellt. 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.

---

<sup>6</sup> vgl. Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden: Geotechnischer Bericht, Registriernummer: 20 101 (Stand: 30.06.2020)

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.

Mit dem Zweckverband Schweriner Umland wurden vor Satzungsbeschluss die Anforderungen abgestimmt. Im Zuge der technischen Planung erfolgen die abschließenden Regelungen. Voraussetzung für die Erschließung des Gebietes ist ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Schweriner Umland. Dies wird auf die nachfolgende Vorbereitung verlegt. Im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung und Ausschreibung von Leistungen sind die Anforderungen an bauliche Maßnahmen mit dem Zweckverband insgesamt und in Nähe des Abwasserpumpwerkes abzustimmen. Ein Erschließungs- und Durchführungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen und die Sicherung der Leitungen des Zweckverbandes Schweriner Umland zu gewährleisten.

### **11.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, wurde der Baugrund innerhalb des Plangebietes untersucht. Gemäß der gutachterlichen Untersuchung ist der Standort zur aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundlage der DWA-A 138 nicht geeignet. Ein Anschluss an eine Vorflut ist demzufolge notwendig.<sup>7</sup>

Durch die Hartung & Partner GmbH, Schwerin, wurde die technische Planung der Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet durchgeführt. Die Einleitung des Niederschlagswassers soll zunächst in den im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Teich erfolgen. Der Teich entwässert in zwei weitere Teiche und diese wiederum über den Graben 4.19 in das Gewässer 2. Ordnung LV 60. Zur Regenwasserbehandlung ist die Ausführung des letzten Schachtbauwerkes vor dem Einleitpunkt als Sandfang mit einer Tauchwand vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung ist eine Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.<sup>8</sup>

Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/ Obere Sude“ wurde im Rahmen des Planverfahrens beteiligt. Er hat bestätigt, dass kein in der Unterhaltungslast des WBV befindliches Gewässer 2. Ordnung direkt betroffen ist. Bestandteil der Entwässerungslösung des Bebauungsplangebietes ist der Teich am Triftweg, der über eine Rohrleitung B250 in den südwestlich gelegenen Teich entwässert, der wiederum in das Gewässer 2. Ordnung LV60/4.19 entwässert. Durch geeignete Maßnahmen ist der Abfluss in das System LV60/4.19 auf die natürliche Abflussspende des (unversiegelten) Einzugsgebietes zu beschränken. Im Rahmen der Vorbereitungen wurde empfohlen die Rohrleitung B250 zu überprüfen, da Betonrohrleitungen entsprechenden Alters zu schadhafte Rohrstößen neigen und ggf. ersetzt werden sollten. Dies wird als Hinweis für nachfolgende technische Planungen

---

<sup>7</sup> vgl. Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden: Geotechnischer Bericht, Registriernummer: 20 101 (Stand: 30.06.2020)

<sup>8</sup> vgl. Hartung & Partner GmbH, Schwerin: Genehmigungsplanung (Stand: 21.08.2020)

gegeben. Die weitere Planbeteiligung des Wasser- und Bodenverbandes in Bezug auf die Entwässerungslösung und Ausgleichspflanzung erfolgt.

#### 11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Das Plangebiet ist von der Feuerwehr über die Verkehrsanbindungen "Hofweg" und "Triftweg" mit jeweiligen Anbindungen an die „Alte Dorfstraße“ 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>9</sup>

Für das Gemeindegebiet von Wittenförden ist eine abhängige Wasserversorgung, also eine Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung, vertraglich nicht geregelt. Grundsätzlich ist eine Löschwasserversorgung über lange Schlauchstrecken erforderlich.<sup>10</sup> Der an der Alten Dorfstraße/ Rogahner Straße bestehende Unterflurhydrant (HNr. 36) hat ein maximales Fördervolumen von 48,00 m<sup>3</sup>/h.

Mit Schreiben vom 27.04.2020 teilte der Zweckverband Schweriner Umland mit, dass es ihm nicht möglich ist die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 und W 405-B1 (A) sicherzustellen. Eine vertragliche Regelung zur Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung wird nicht in Aussicht gestellt. Die vorhandenen Hydranten im Gemeindegebiet Wittenförden stehen nur für den Erstangriff (max. 15 Minuten) zur Verfügung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann entweder der vorhandene Teich mit einer Löschwasserentnahmestelle versehen werden oder eine Zisterne vorgesehen werden. Innerhalb des Plangebietes wird als Nebenanlage eine Fläche für eine Löschwasserzisterne unmittelbar nördlich des Teiches und außerhalb des geschützten Biotops innerhalb des Gewässerschutzstreifens, der von Wohngrundstücken freigehalten werden soll vorgesehen. Die Löschwasserentnahme wäre über

---

<sup>9</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>10</sup> vgl. Gemeinde Wittenförden: Brandschutzbedarfsplan (Stand: Februar 2020)

eine Zufahrt über den Triftweg gesichert. Die detaillierte Abstimmung erfolgte im Laufe der technischen Planung und vor Satzungsbeschluss der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan. Die Löschwasserversorgung ist über die im Plan festgesetzte Löschwasserezisterne am Triftweg vorgesehen. Weitere Möglichkeiten aus dem Trinkwassernetz und aus natürlichen Wasserfassungen sollen genutzt werden. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

### **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.

### **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.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen an die Energieversorgung unter dem Gesichtspunkt der Verwendung regenerativer Energien die Hanse Gas ihre Stellungnahme vom 01.02.2021 abgegeben und Hinweise gegeben. Die Gemeinde wird die Anforderungen zur Energieversorgung erneut abstimmen. Das Energiekonzept der Gemeinde geht von den heutigen Anforderungen aus und so ist es entsprechend vorzubereiten inwiefern eine Gasversorgung vorgenommen wird, ist vor Realisierung der Erschließung abzustimmen und festzulegen. Nach

derzeitigem Stand der Dinge wird davon ausgegangen, dass eine Gasversorgung nicht erfolgt. Die abschließende Regelung wird auf die nachfolgende Erschließungskonzeption verlegt. Auf die Verwendung von Luftwärmepumpen und deren Eignung wird durch die Gemeinde hingewiesen; Möglichkeiten zur Verwendung von Photovoltaik bestehen entsprechend der Gesetzgebung sind die Möglichkeiten für die Anordnung von Photovoltaikanlagen nicht gesondert geregelt, sondern unter Berücksichtigung der regenerativen Energien gewünscht.

Innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. 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.

Die Leitungsanfrage und der Leitungsplan sind der Verfahrensdokumentation beigelegt.

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.

## **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 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.04.2019/ 18.01.2021 werden für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom geeignete und ausreichende Leitungstrassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m benötigt. Die zu Erschließung des Plangebietes vorgesehenen Straßen weisen Trassenbreiten von 7,00 m auf. Die Gemeinde Wittenförden geht nach Prüfung davon aus, dass diese Breiten für die Leitungsverlegung ausreichend sind. Die Gemeinde geht von einer koordinierten Erschließung die kostensparend ist aus. Die Hinweise der Telekom im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens sollen beachtet werden. Hierzu gehören lage- und kostenfreie Nutzung der Flächen, rechtzeitige und verlässliche Angabe zu Bauzeiten, einvernehmliche Abstimmung zu Leitungszonen und Koordinierung der Straßen- und Tiefbaumaßnahmen, Beibehaltung der Verkehrsstrassen so wie im Plankonzept festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Bestandspläne werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht vorgesehen. Die Anforderungen der Telekom werden im Rahmen der technischen Planung abgestimmt. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem bestehenden Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein. Die entsprechenden Anforderungen durch die Telekom sind entsprechend zu beachten.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens die Hinweise zur Wirtschaftlichkeitsprüfung zur Kenntnis genommen und dies wird im Rahmen der Vorbereitung der technischen Planung und Ausschreibung abgestimmt. Vor Beginn von Baumaßnahmen soll eine Erschließungsvereinbarung abgestimmt und getroffen werden. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe Abschnitt 6, zu beachten. Die Gemeinde verweist auf die Hinweise im Stellungnahmeverfahren der Telekom auf die „Trassenauskunft Kabel“ <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder unter der E-Mailadresse [planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Von einer sorgfältigen Bauausführung wird ohnehin ausgegangen. Der Lageplan wird zur Verfahrensdokumentation genommen; einschließlich der Zeichenerklärung.

### **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. Mülltonnen sind am Entsorgungstag von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst auf einer Sammelfläche an der geplanten Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine entsprechende, durch den Eigenbetrieb des Landkreises mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen erreichbare Fläche ist in der Planzeichnung als M - Müllbehälterstandplatz ausgewiesen.

Die Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim bezüglich der Herstellung der Verkehrsanlagen und der Nachweis der geordneten Abfallentsorgung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vor dem Satzungsbeschluss durch die technischen Planer erfolgt.

Bei der Planung der Straßen sollen die Vorgaben der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) berücksichtigt werden. Bei der Bemessung der Wendeanlage wird von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug ausgegangen. Die Nutzung der Schotterrasenfläche am Triftweg wird so vorgesehen, dass diese auch bei schlechter Witterung möglich sein muss. Die Abfallbehälter sind durch die Grundstückseigentümer nicht unmittelbar anfahrbaren Grundstücke am Entsorgungstag auf der dafür festgesetzten Fläche (M-Müllbehälterstandplatz) bereitzustellen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Abstimmung der Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes mit den Zielsetzungen der Bauleitplanung vorgesehen.

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 Sonstige Belange

In der Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 08.02.2021 wurde mitgeteilt, dass sich das Gebiet der Satzung über den B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Schwerin“ befindet. Inhaber dieser Erlaubnisse sind die Energieversorgung Schwerin GmbH & Co. Erzeugung KG, Eckdrift 43-45, 19061 Schwerin. Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Bergbauberechtigung wurden nicht gesehen; dennoch wurde eine Beteiligung der Inhaber der Bergbauberechtigung empfohlen. Die Gemeinde Wittenförden ist den Anforderungen nachgegangen. Die Stellungnahme der Energieversorgung Schwerin GmbH & Co. Erzeugung KG wurde mit Datum vom 05.03.2021 eingeholt. Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme wurde mitgeteilt, dass keine Auswirkungen auf die o.g. Bergbauberechtigung vorliegen, da die Nutzung von Erdwärmesonden (bis 99 m) und Erdwärmeflächenkollektoren mit dem Bodenschutz nicht in Kontakt kommen werden.

## 12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt etwa 2,3 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 11: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
	<b>Baugebietsflächen</b>	
▪ WA 1	2.159	
▪ WA 1 Stellplätze	1.152	
▪ WA 2	4.699	
▪ WA 3	1.912	
▪ WA 4	1.776	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3.884</b>
▪ Planstraße	2.044	
▪ Triftweg	1.430	
▪ Wendeanlage	410	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>23</b>
▪ Abwasserpumpwerk	23	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.767</b>
▪ Park	2.596	
▪ Biotop	3.171	
<b>Wasserfläche</b>		<b>1.245</b>
▪ Teich	1.245	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>22.617 ≈ 2,3 ha</b>

### **13. Nachrichtliche Übernahmen**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich folgende, in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmäler:

- Wittenförden, Alte Dorfstraße 32, Kirche mit umgebender Trockenmauer,
- Wittenförden, Kriegerdenkmal 1914/1918 u. 1939/1945.

Diese Baudenkmale dürfen in Ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt werden

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 IIIB (Nr.: MV\_WSG\_2233\_12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995). Es ist daher die für das Schutzgebiet geltende „Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin – WSGVO-SN“ mit ihrem „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“, Anlage 2 zu beachten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Entsprechend der WSGVO-SN sind Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, in der TWSZ IIIB verboten.

Bei der Planung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

#### **13.3 Gewässerrandstreifen**

Für oberirdische Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz –WHG in einem Abstand von 5,00 m landwärts von der Mittelwasserlinie bzw. der Böschungsoberkante des Gewässers zum Schutz und zur Pflege des Gewässers der Gewässerrandstreifen nachrichtlich zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

## **14. Hinweise**

### **14.1 Bodenschutz**

Innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) sind die Handlungsempfehlungen des Untersuchungsberichtes der Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (IGU) vom 08.10.2021 zu realisieren, um die Voraussetzungen zur Realisierung und Umsetzung des Wohngebietes zu schaffen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontamination mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Bei allen Baumaßnahmen soll der Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bodenschutzbehörde des Landkreises (Stellungnahme mit Datum vom 05.03.2021) Altlasten nicht bekannt gegeben. Es wurde jedoch auf einen ehemaligen Brandplatz im nördlichen Gebiet des B-Planes hingewiesen. Es wurde die Empfehlung unterbreitet, diesen von einer zukünftigen Bebauung herauszunehmen. Die Fläche soll vorzugsweise einer anderen Nutzung (Park- und/ oder Ausgleichsfläche) zugeführt werden. Die Gemeinde Wittenförden hat hierfür den Untersuchungsbericht, IGU, Wittenförden, fertigen lassen.

Gemäß dem Untersuchungsbericht (Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021) wurden kontaminierte Bereiche des Bodens festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wird der vollflächige und vollständige Abtrag der kontaminierten Bodenschichten empfohlen; v.a. vor dem Hintergrund des vorsorgenden Bodenschutzes (das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB) und der künftigen sensiblen Nutzung (Wohnnutzung). Die Gemeinde Wittenförden hat sich entschieden, den ehemaligen Brandplatz zu sanieren. Die Flächen sollen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Die Flächen sind in der

nachfolgenden Darlegung gemäß Untersuchungsbericht umgrenzt. Eine Darstellung der Flächen im Bebauungsplan erfolgt. Eine Räumung der Flächen ist vorgesehen. Dies erfolgt entweder durch die Gemeinde selbst oder durch den zukünftigen Erschließer der Flächen. Die Regelungen erfolgen in Verträgen. Durch die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt eine hinreichende Anstoßwirkung, die durch die Darlegung in der Begründung ergänzt wird. Mit dieser Begründung werden ausreichend Hinweise für die Entsorgung der Fläche unterbreitet, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung zu tragen. Die Entsorgung des Abfalls und der Altlasten erfolgt. Die geordnete Vorbereitung der Fläche und der Durchführung der Entsorgungsmaßnahmen ist zu beachten. Die Sanierungsmaßnahme ist zu begleiten und entsprechend ordnungsgemäß durchzuführen (siehe hierzu Stellungnahme Fachdienst 68 Natur, Wasser, Boden des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 05.03.2021 in detaillierter Ausführung). Die Auflagen in der Stellungnahme sind entsprechend zu beachten und die ordnungsgemäße Durchführung zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der Bodensituation und der Nachweise keiner Kontaminierung ist eine Wiederverwendung des Oberbodens anzustreben. Dies ist durch das Bundesbodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz gesichert. Entsprechend der Handlungsempfehlungen des oben genannten Untersuchungsberichtes (Stand 08.10.2021) sind die Oberböden zu verwerten.

Es wird jedoch eine Kennzeichnung derjenigen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind entsprechend Untersuchungsbericht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen. Die Kennzeichnung findet sich nachfolgend als Übernahme aus dem Bericht mit Handlungsempfehlungen (IGU).

Gemäß der oben genannten Handlungsempfehlungen wird für die Bereiche WA 1, WA 2.1, Straße 1-3 und WA 4, aufgrund der vorhandenen Belastung mit BaP (PAK), der vollflächige und vollständige Abtrag der Schicht „A“ bis zur Schichtunterkante empfohlen. Die konkreten Ausführungen und Angaben zur Schichtdicke sind dem Untersuchungsbericht zu entnehmen. Sie betragen bis zu 0,35 m, in Teilbereichen auch bis zu 1,00 m.

Diese Maßnahme ist vor dem Hintergrund des vorsorgenden Bodenschutzes (u.a. Lage des Baugebietes in Trinkwasserschutzzone III B) und der künftigen sensiblen Nutzung zu sehen. Die ausgekofferten Böden sind entsprechend den Einstufungen >Z2 und Z2 zu verwerten. Zum Höhenausgleich notwendige Auffüllungen müssen mit Böden erfolgen, die die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten (TR LAGA Z0).

Im Endzustand muss auf den Freiflächen eine Mindestdicke von 35cm Boden / Oberboden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, gewährleistet sein.

Für den Bereich WA 3 wird der Prüfwert BaP formal bis 1,0m Tiefe eingehalten. Die auszukofferten Böden bis 35cm Tiefe sind entsprechend der Einstufung Z2 zu verwerten.

Notwendige Bodenaufträge müssen mit Böden erfolgen, die die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten (TR LAGA Z0). Es wird ein Abtrag bis zu 0,35 m vor Übergabe der Grundstücke vorgeschlagen. Notwendige Bodenaufträge können durch die privaten Bauherren vorgenommen werden (Vorsorgewerte BBodSchV, Z0 TR LAGA).

Für die Bereich WA 2.2 und Straße 4-6 besteht kein Handlungsbedarf, da die Prüfwerte und die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die verschiedenen Bereiche gemäß Handlungsempfehlung sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

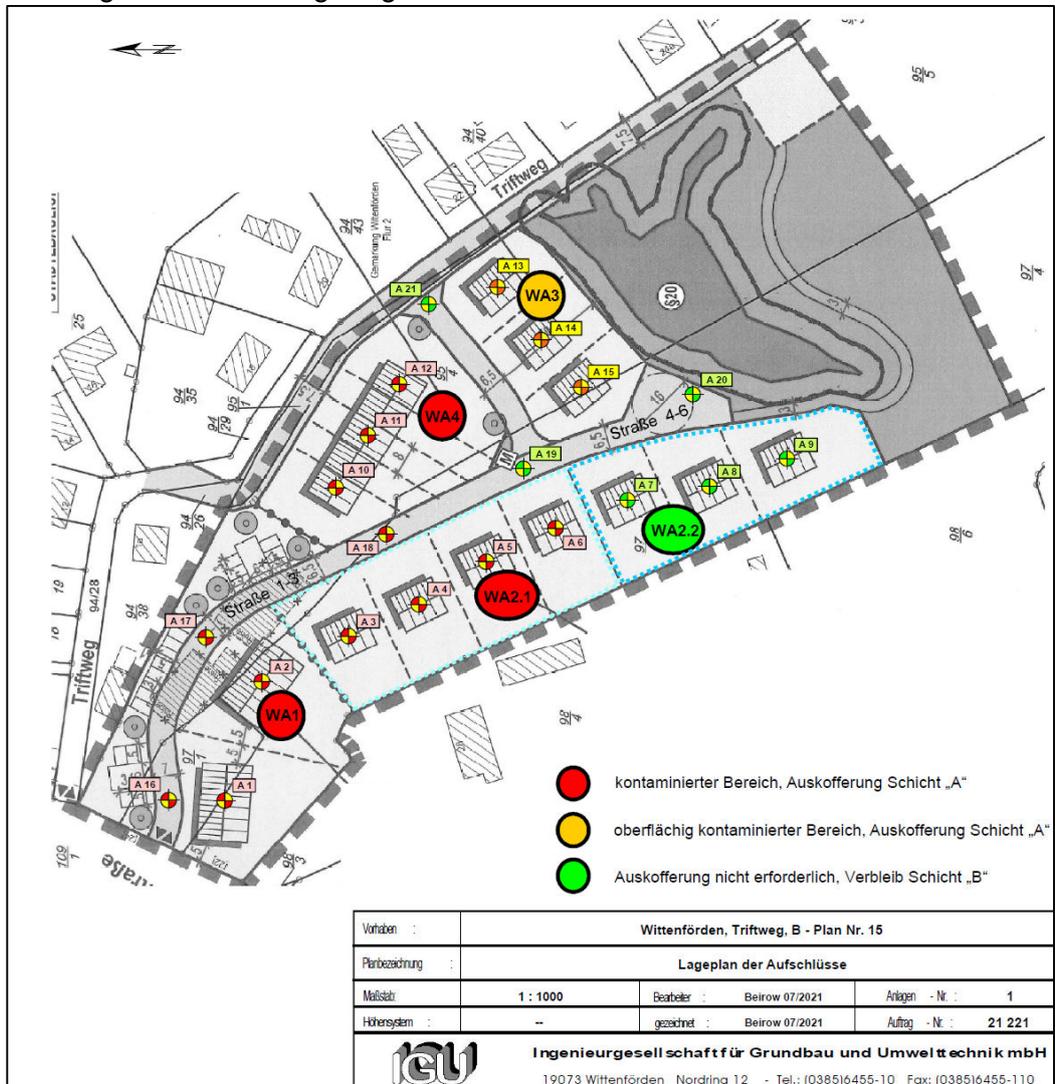


Abb. 32: Bereiche gemäß Handlungsempfehlung, Quelle: verändert nach Anlage 1 des Untersuchungsberichtes, Bauvorhaben Wittenförden, Triftweg, B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021

## 14.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

## 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 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Als Ausgleich für die Rodung von 5 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Nr. 1, 2, 22, 67, 71) sind 14 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

11 von 14 Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Plangebietes, entlang der Hof Wandrumer Straße, auf den Flurstücken 206/3 (5 Bäume), 207/1 (1 Baum), 210/1 (4 Bäume) und 231/1 (1 Baum) der Flur 1 in der Gemarkung Wandrum anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8 - 10 m zu pflanzen.

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



Abb. 33: Standorte für 11 Ausgleichspflanzungen (grüner Punkt) entlang der Hof Wandrumer Straße  
(Kartengrundlage: GeoPortal.MV)

## 14.7 Artenschutzrechtliche Belange

### 14.7.1 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.

#### 14.7.2 Vorsorgemaßnahmen

##### Amphibien

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

#### 14.8 Gehölzschutzmaßnahme

Bäume dürfen im Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Wurzelschutzbereich der Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).

#### 14.9 Genehmigung der Antragsverfahren

##### 14.9.1 Waldumwandlung

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

##### 14.9.2 Naturschutzgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V

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

##### 14.9.3 Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V

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

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

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

Die vorliegende Planung schafft im Rahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit zur Entwicklung eines bisher ungenützten Grundstücks in der Gemeinde Wittenförden. 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 Wittenfördens. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering.

### **15.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfanges 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 eine Anbindung an den „Hofweg“ und im Weiteren an die „Alte Dorfstraße“. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen des „Hofweges“ und der „Alten Dorfstraße“ notwendig. Der für die nutzungsgerechte Umsetzung der Planung notwendige Bedarf an Stellplätzen wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Es kommt zu einer Entspannung der verkehrlichen Situation am Triftweg. Zusätzliche Angebote können für die Entlastung des Triftweges und der Verbesserung der Zufahrtssituation genutzt werden.

### **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 sind durch die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Durchquerung des Plangebietes zu Fuß wird ermöglicht.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, der für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, können gesetzlich geschützte Biotop aus geschlossen werden. Der südliche Bereich des Plangebietes, der v.a. das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Gewässerbiotop sowie Gehölz- und Gebüschstrukturen umfasst, wird im Bebauungsplan als Grünfläche bzw. Wasserfläche festgesetzt.

Der Biotopschutz wird dahingehend berücksichtigt, dass durch die Planung kein direkter Eingriff in gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop erfolgt. Der Ausgleich der mittelbaren Beeinträchtigungen in das geschützte Gewässerbiotop innerhalb des Plangebietes in Höhe von 1.223,72 m<sup>2</sup> EFÄ erfolgt durch Umsetzung einer internen Kompensationsmaßnahme. Das vorhandene Gewässer wird im östlichen und südöstlichen Bereich vergrößert (Gewässer- und Böschungsbereich). Die Fläche für die interne Kompensationsmaßnahme stehen der Gemeinde Wittenförden zur Verfügung.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen auf des geschützte Gewässerbiotop innerhalb des Plangebietes gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

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

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden (siehe Gliederungspunkt 14.7). Als Vorsorgemaßnahme für den teilweisen Verlust von Winterquartieren der Artengruppe Amphibien werden 5 Lesesteinhaufen im unmittelbaren Gewässerumfeld des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops Nr. LWL07013 angelegt.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Eingriffe in den teilweise gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand. Als Ausgleich für die Baumrodungen werden Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Der vorhandene, teils gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand im Zufahrtsbereich des Plangebietes bleibt als gebiets- und landschaftsprägendes Element erhalten.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der Landkreis, Untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid vom 22.11.2022 die Genehmigung zur Rodung von 5 gesetzlich geschützten Gehölzen für den

Bebauungsplan Nr. 15 erteilt. Als Ersatz sind 14 standortheimische und gebietseigene Laubbäume (siehe Festsetzung) anzupflanzen.

Im Rahmen der technischen Planung ist auf eine ökologische Baubegleitung zu orientieren. Somit können im Rahmen der Bauausführung Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft (Gehölzschutz, Artenschutz) erfolgen.

#### 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. Dieser ist im Verfahren nach § 13a BauBG zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht entsprechend der angrenzenden Bebauung für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 vor und hält damit die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige GRZ ein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden.

Aufgrund von Brandschäden im Plangebiet war von einer Belastung des Bodens auszugehen. Daher wurden die Baugrund- und Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Wohngebiete und Verkehrsflächen gutachterlich (vgl. Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021) untersucht. Gemäß dem Untersuchungsbericht (Stand: 08.10.2021) wurden kontaminierte Bereiche des Bodens festgestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wird der vollflächige und vollständige Abtrag der kontaminierten Bodenschichten empfohlen; v.a. vor dem Hintergrund des vorsorgenden Bodenschutzes (das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB) und der künftigen sensiblen Nutzung (Wohnnutzung). Um die Belastungen des Bodens dauerhaft zu beseitigen und Gefährdungen des Grundwassers durch Einträge von Schadstoffen auszuschließen, könnte im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen die Sanierung der Flächen erfolgen.

Bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 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 IIIB. Aufgrund der Bedecktheit (Mächtigkeit bindiger Deckschichten > 10 m) 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. Das Gewässerbiotop mit Ufervegetation besitzt eine

Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus.

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Es wird darauf geachtet, dass die Bebauung nicht über das südlich im Plangebiet liegende Kleingewässer hinaus geht.

Dafür werden Siedlungsflächen (Nachnutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche) als auch unbebaute Flächen (ehemaligen Garten- und Hofflächen, sowie als Wiese oder Weide genutzte Flächen) in Anspruch genommen. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Garten- und Hofflächen sind diese Fläche aktuell als Wald zu bewerten (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 10.2.3 der Begründung). Der Verlust des als Wald anzusprechenden Gehölzbestandes (Obstgehölze, sukzessive Gebüsche aus der armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*), Ruderalgebüsche (insbesondere Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)) und Baumweiden (Bruchweide (*Salix fragilis*) und Silberweide (*Salix alba*)) v.a. entlang des Grabens) wirkt sich aufgrund der Artenzusammensetzung und des geringen Bestandsalters geringfügig negativ auf das Lokalklima aus. Zur Minimierung der Eingriffe erfolgen Ausgleichspflanzungen für Baumrodungen innerhalb des Plangebietes. Für die Umwandlung von Waldflächen wird Ausgleich entweder durch Erwerb von Waldökopunkten oder durch Erstaufforstung erbracht.

Die Veränderungen des Lokalklimas sind nicht als erheblich zu bewerten, da das Plangebiet für seine Umgebung keine besondere klimatische Bedeutung besitzt. Klimatische Auswirkungen auf die Luftqualität werden als gering bewertet.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Grünfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Das vorhandene Biotop zur Abgrenzung der Fläche bleibt erhalten. Dieses bildet einen natürlichen Übergang zur offenen Landschaft.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die neu ausgewiesenen Bauflächen befinden sich südöstlich in Angrenzung an die Ortslage. 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. Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmäler (siehe Gliederungspunkt 13.1). Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 04.06.2019 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Baudenkmale durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden zu erwarten.

### **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 den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.02.2023 gebilligt.

Wittenförden, den 15.05.2023

  
.....  
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            Anlagen**

---

Anlage 1: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“ (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 20.02.2020, ergänzt Juni 2022

Anlage 2: Geotechnischer Bericht, Registriernummer: 20 101, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand: 30.06.2020

Anlage 3: Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“, Genehmigungsplanung,  
Hartung & Partner GmbH, Schwerin, Stand: 21.08.2020

Anlage 4: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen, Planungsstand Oktober 2020, ergänzt März 2022

Anlage 5: Aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung des Gebietszustandes, Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden „Wohnpark am Triftweg“ Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 25. Mai 2022

Anlage 6: Untersuchungsbericht, Bauvorhaben Wittenförden B-Plan Nr. 15, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, Stand 08.10.2021