SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GROßER HANSBERG" DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

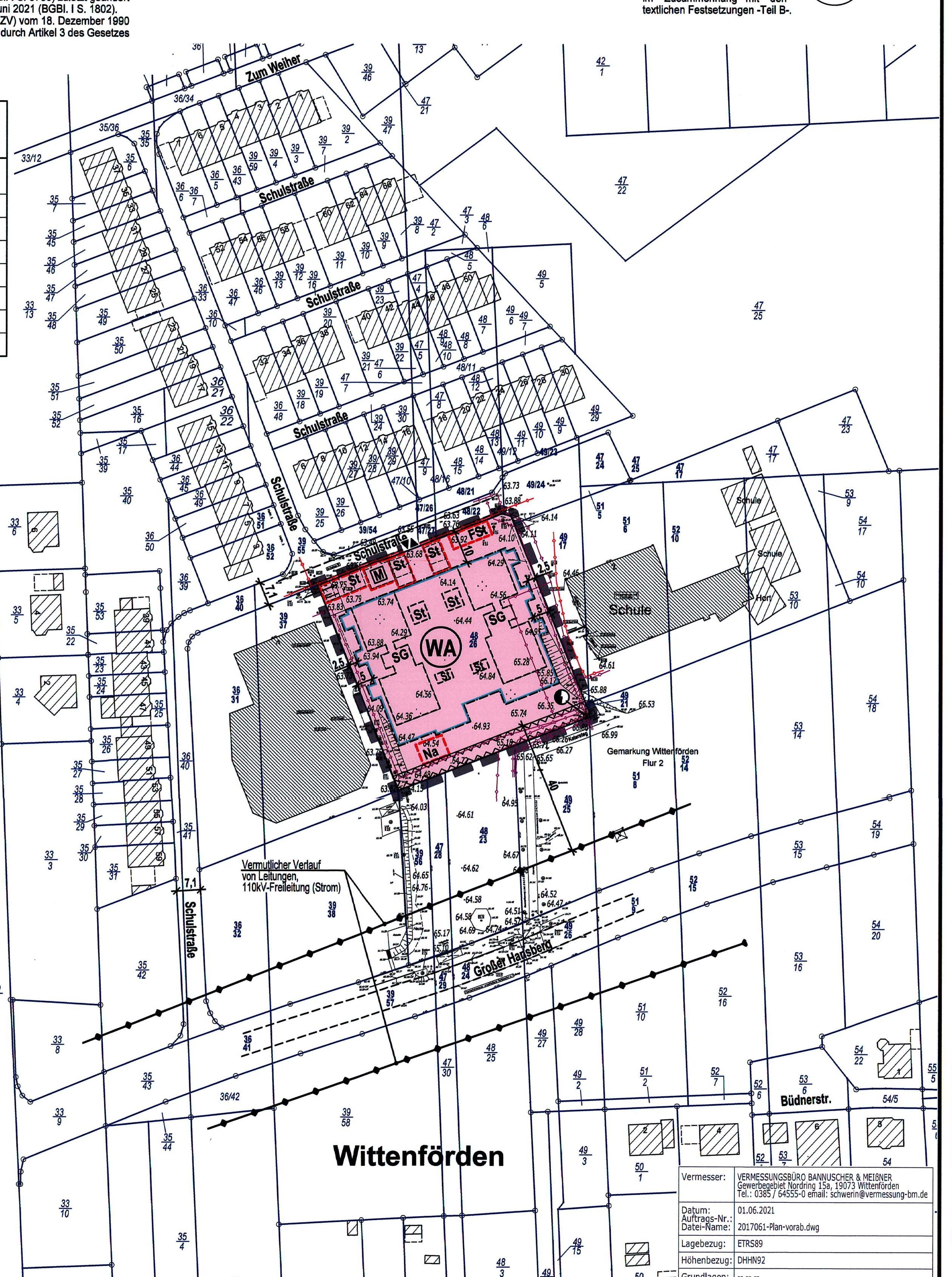
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete	WA
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,40
Bauweise	o
Dachform	FD
Zahl der Vollgeschosse	III
maximale Traufhöhe 1	$TH1_{max}$ 7,00m
maximale Traufhöhe 2	$TH2_{max}$ 10,00m
maximale Oberkante	OK_{max} 10,00m



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO BANNUSCHER & MEIßNER Gewerbegebiet Nordring 15a, 19073 Wittenförden Tel.: 0385 / 64555-0 email: schwerin@vermessung-bm.de
Datum:	01.06.2021
Auftrags-Nr.: Datei-Name:	2017061-Plan-vorab.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Grundlagen:	-- -- --

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
0,40	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,40, als Höchstmaß	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
$TH1_{max}$7,00m	Traufhöhe 1, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
$TH2_{max}$10,00m	Traufhöhe 2, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
OK_{max} 10,00m	Oberkante, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
	Baugrenze	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch (110kV)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St M Na FSt	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze, M = Müllbehälter, Na = Nebengebäude und FSt = Feuerwehrstellplatz	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: 40,00 m Abstand zur Freileitung)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD	FD - Flachdach

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen,
- HanseGas GmbH
- WEMAG NETZ GmbH

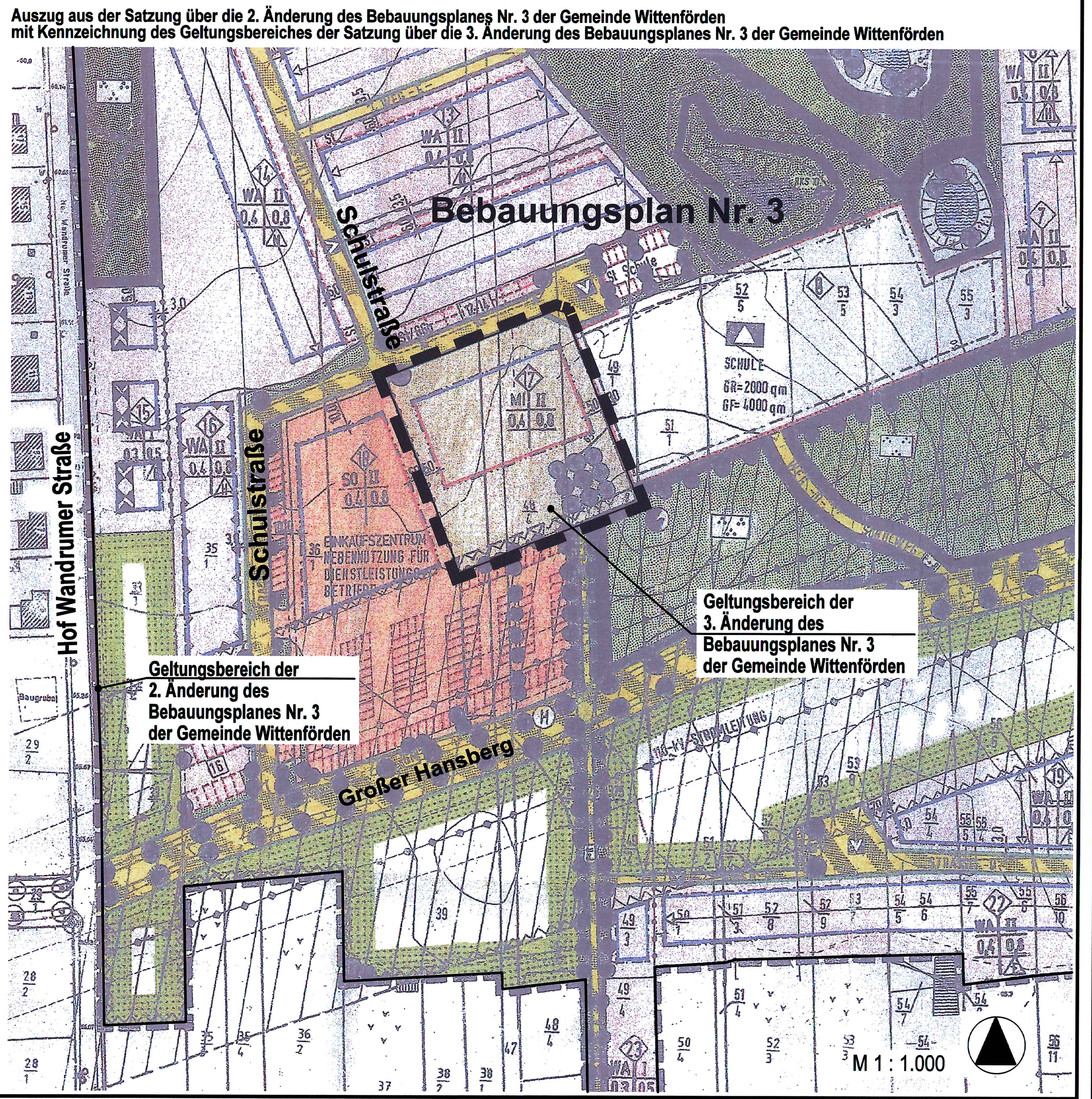
SG = Staffelgeschoss

St = Stellplatz

IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

48/26	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung
	vorhandener Baum (Laub/Nadel)
.64.56	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92
5	Bemaßung in Metern
	vorhandener Trafo

Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden



Lage auf dem Luftbild Quelle: www.gaia-mv.de (Befliegung 03/2020)

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „GROßER HANSBERG“ DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

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

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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

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.

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

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

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
Die Traufhöhe 1 wird mit maximal 7,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe 2 wird mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes (für Gebäude mit einem Flachdach/ flachgeneigtem Dach). Die Oberkante wird mit maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

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

4.1 Innerhalb des WA-Gebietes gilt die offene Bauweise.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Stellplätze sind auf den dafür umgrenzten Flächen zulässig.

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

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

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

8. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Dächer - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen auf der der Schulstraße abgewandten Gebäudeseite und an den Seitenfronten (an 3 Seiten – an der Ost-, Süd- und Westseite außer an der Schulstraße, an der Nordseite) mindestens 1,00 m von der Außenkante der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Die Anforderung des Zurückspringens gilt nicht bei architektonischen Gliederungselementen, wie dem Eingangsbereich, Rücksprüngen, die zur Gliederung des Gebäudes dienen, Loggien. An der der Schulstraße zugewandten Seite ist das Staffelgeschoss durch eine veränderte Farbgebung gegenüber den unteren 2 Vollgeschossen abzuheben.

2. HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

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

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

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA (Nr.: MV_WSG_2233_12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995). Es ist daher die für das Schutzgebiet geltende „Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin – WSGVO-SN“ mit ihrem „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“, Anlage 2 zu beachten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Entsprechend der WSGVO-SN sind Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, in der TWSZ IIIA verboten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontamination mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Pflicht, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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.

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.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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

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.

7. HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

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

Anlagenlärmeinwirkung auf das Plangebiet
Aufgrund der sich ergebenden Richtwertüberschreitungen am westlichen Plangebäude wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Einhausung (z.B. in Form eines Witterungsschutzes) der Einkaufswagenbox des Netto-Marktes vorgesehen. Damit kann aus Sicht der gutachterlichen Beurteilung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden. Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wittenförden und dem Bauherrn. Weitere Optionen werden zusätzlich aufgeführt.
Alternativ ist an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie einer Festverglasung, eines geschlossenen Laubengangs, einer Nutzung von Prallscheiben vor den Fenstern oder durch die Verwendung von schallschutzoptimierten Loggien an den betreffenden Fassadenabschnitten unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung ermöglicht werden.
Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung mit einer ausschließlichen Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen dürfte sich ohne Anwendung weiterer aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nur erschwerend umsetzen lassen, da vor allem für Eckwohnungen nur bedingt Möglichkeiten für eine lärmoptimierte Anpassung der Grundrisse bestehen.

Anlagenlärmeinwirkung durch die geplante Stellplatzanlage
Im Tages- und Nachtzeitbereich werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an den für die geplante Stellplatzanlage maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets eingehalten.
Im Nachtzeitbereich ergeben sich jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Stellplatzanlage zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen durch das Zuschlagen der Kofferraumtür rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 60 dB(A). Die Beurteilungspegel halten den Richtwert für Mischgebiete von 65 dB(A) ein, womit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Das Vorhaben wird nachbarschaftlich verträglich bewertet.

8. STELLPLÄTZE

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

9. BERGBAUBERECHTIGUNG

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.20217. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 24.02.2021 erfolgt.

2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom 10.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 unterrichten und äußern kann.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom 30.08.2021.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2021 den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2021 bis zum 24.09.2021 während der Dienststunden im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht, Bau nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 28.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wittenförden deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und das von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Stralendorf www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren eingestellt.

Wittenförden, den 10.12.2021 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20. DEZ. 2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ~~im Maßstab 1:~~ elektronisch vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Wittenförden, den 20. DEZ. 2021 (Stempel) Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 22.11.2021geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenförden, den 10.12.2021 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am 22.11.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.2021 gebilligt.

Wittenförden, den 10.12.2021 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Wittenförden, den 10.12.2021 (Siegel) Bürgermeister

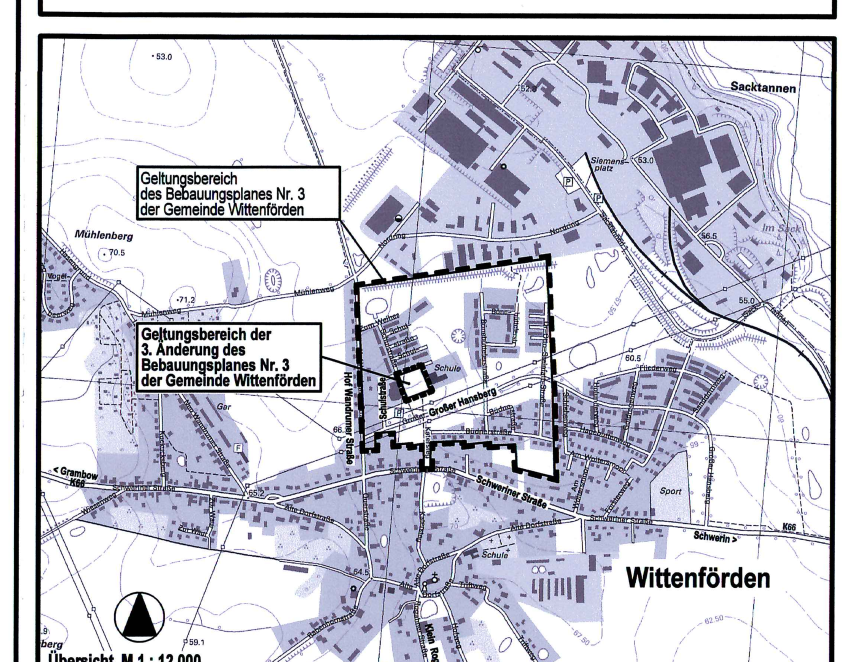
11. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf am 22.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wittenförden, den 04.01.2022 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "GROßER HANSBERG"
DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden vom 22.11.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG
ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
"GROßER HANSBERG"



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

Planungsstand: 22. November 2021

SATZUNG