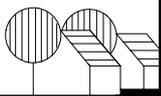
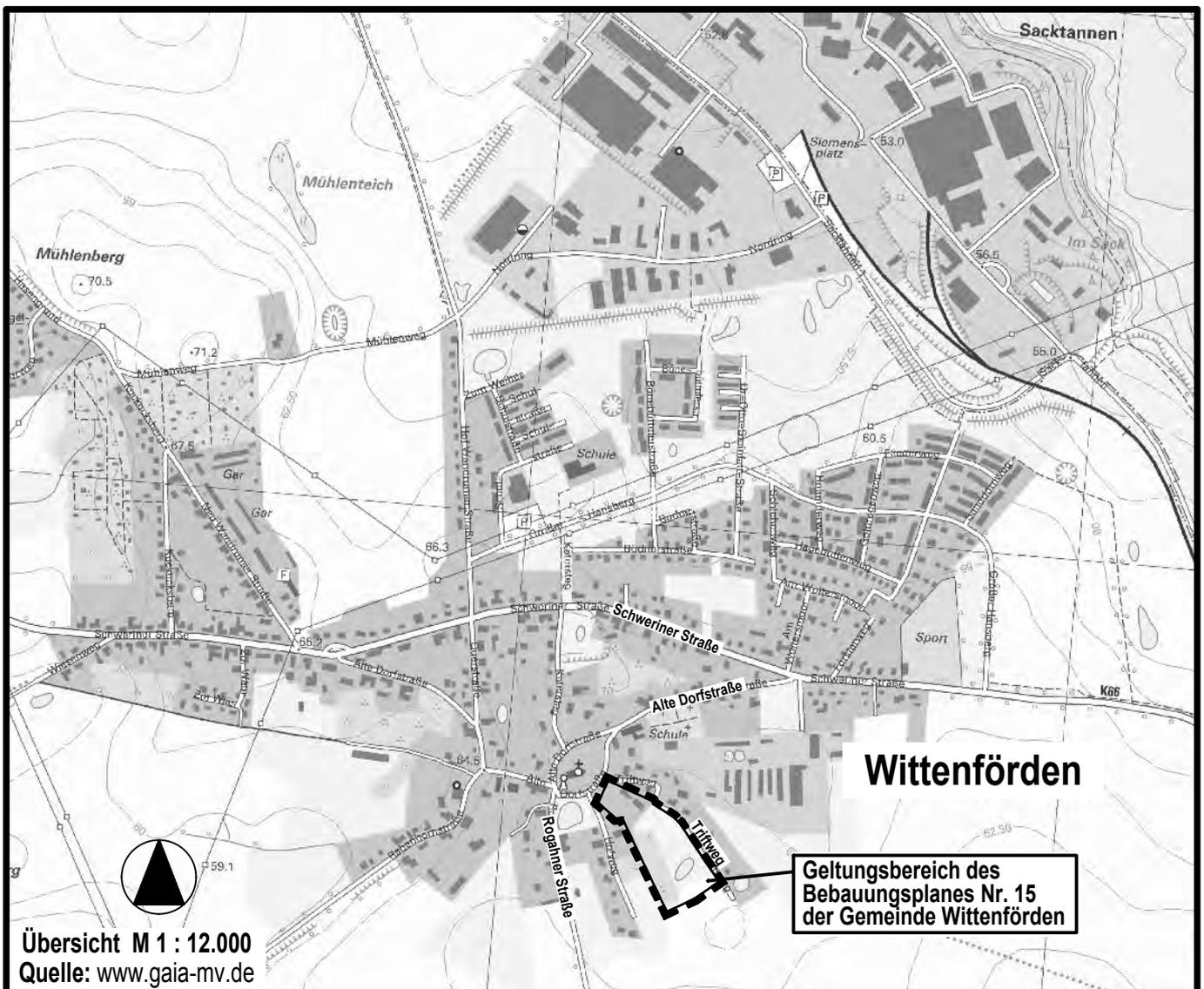


# BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: November 2018

**VORENTWURF**

## **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“**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>Teil 1 – Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>Teil 1 – Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Langfristiges Planungskonzept</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Aussagen zum Ort Wittenförden	3
1.2 Städtebauliches Konzept des Ortes Wittenförden	3
1.3 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	4
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Quellenverzeichnis	7
2.6 Wahl des Verfahrens nach dem BauGB	7
<b>3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>13</b>
5.1 Innerhalb des Plangebietes	13
5.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes	15
<b>6. Planerische Zielsetzungen</b>	<b>16</b>
6.1 Nutzung/ Bebauung	16
6.2 Verkehr	17
6.3 Ver- und Entsorgung	17
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	20
7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen	20

7.6	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
7.7	Grünordnerische Maßnahmen	21
7.8	Sonstige Flächennutzungen	22
7.9	Nachrichtliche Übernahmen	22
7.10	Flächennachweis	23
<b>8.</b>	<b>Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>23</b>
9.1	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	23
9.2	Trinkwasserschutzzone	24
9.3	Bodenschutz	24
9.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	24
9.5	Munitionsfunde	24
9.6	Gewässerschutz	24
9.7	Hinweise zu Versorgungsleitungen	25
9.8	Baumfällungen	25
<b>Teil 2 – Umweltbelange</b>		<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Geschützte Gehölze</b>	<b>26</b>
<b>3.</b>	<b>Geschützte Biotope</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Baugrund</b>	<b>26</b>
<b>Teil 3 – Arbeitsvermerke</b>		<b>27</b>
<b>1.</b>	<b>Form des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
<b>2.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>27</b>
<b>3.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>27</b>
<b>4.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</b>	<b>27</b>

## **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: 2.837 Ew., 2.658 Ew. jeweils Stand vom 31.12.2010).

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 in den Jahren nach der politischen Wende 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, welcher mit dem Plangebiet jedoch nicht erreicht wird. 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 geplanten Wohnanlage besteht das Ziel, Einwohnern der Gemeinde Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Dadurch ist beabsichtigt, ggf. Wanderungen aus den Gebieten mit Einzelhäusern und Einfamilienhäusern in diesen Bereich 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 entweder für jüngere oder ältere Familienmitglieder zu schaffen. Innerhalb der Hausgruppen sind auch bedarfsgerechte Wohnungen barrierefrei vorgesehen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,2 ha. Die allgemeinen Wohngebiete nehmen davon etwa 1,27 ha ein.

Innerhalb des Bereiches sind folgende Wohneinheiten möglich.

- WA 1 Gebiet – ca. 16 Wohnungen,
- WA 2 Gebiet und WA 3 Gebiet – 11 bis 22 Wohnungen,
- WA 4 Gebiet – 4 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" bzw. den "Triftweg" selbst,
- 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".

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Vorhabens und weitere private Flächen im Südosten (Grünflächen), die zur Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber den landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen.

## **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 dient die amtliche Kartengrundlage, ALK, bereitgestellt durch den Landkreis.

## **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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

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 Verfahrens nach dem BauGB**

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 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Artenschutz werden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).
- Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf geschützte Gehölze und Biotope werden im Zuge des Planverfahrens untersucht und ausgewertet (§§ 18, 19, 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V).
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten. An der nördlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet "Neumühler See" (DE 2334-304). An der südwestlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich das FFH-Gebiet "Grambower Moor" (DE 2433-301).
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- 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
- Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

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

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

Die Gemeinde 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. 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 wird Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden

werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

Die Gemeinde Wittenförden stellt 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, leerstehenden und nunmehr baufälligen Gebäude; Aufwertung der Grünflächen)
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die an der „Alten Dorfstraße“ gelegenen Gebäude sollen auch zur Aufnahme von Infrastruktur dienen.

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, da die planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets dieses nicht ermöglicht.

#### **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.

##### **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).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird mit der vorliegenden Planung zu den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung beteiligt.

#### **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 vorliegende Bebauungsplan kann aus Sicht der Gemeinde als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Darstellung von Grünflächen anstelle der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Teiches wird als entwickelt angesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB könnte der Flächennutzungsplan auf dieser Teilfläche im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

#### **4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete.

Nördlich der Ortslage Wittenförden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schweringer 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".

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ein stehendes Kleingewässer einschl. seiner Ufervegetation bekannt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind zwei weitere stehende Kleingewässer einschl. Ufervegetation bekannt: südwestlich des Plangebietes und östlich des Plangebietes (östlich des Triftweges).

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 Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 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.



Abb. 1: Luftbild südlicher Teil des Ortes Wittenförden mit Geltungsbereich

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 befindet sich ein Bereich mit 2 Gebäuden. Beide Gebäude sind bereits seit langem ungenutzt und stehen leer. Ihr Zustand wird als baufällig eingeschätzt. Es handelt sich hier um Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, die einst dem Wohnen und

der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Sie besitzen rote ziegelsichtige Fassaden. Das Dachgeschoss wurde jeweils mit Drempe ausgebildet; die Gebäude haben 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. Der zentrale Bereich ist schlecht zugänglich bzw. unzugänglich. Im Bereich der Bäume und Sträucher macht die Fläche einen ungepflegten Eindruck.

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 selbst ist ein Trampelpfad entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks "Triftweg 1a" vorhanden, welcher den "Triftweg" mit der Freifläche südlich der "Alten Dorfstraße" entlang der beiden baufälligen Gebäude verbindet.

Weiterhin findet man Traktorspuren entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, parallel zur Ackerfläche, welche auch als Trampelpfad dienen. Der Pfad endet an der Pappel.

Darüber hinaus sind im Plangebiet 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.

## **5.2 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 Wendeanlagen 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.

## **6. Planerische Zielsetzungen**

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

### **6.1 Nutzung/ Bebauung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage für verschiedene Wohnformen unter Berücksichtigung der barrierefreien Errichtung vorgesehen. Die Arten der Nutzung werden unter Berücksichtigung des § 4 BauNVO geregelt.

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 "Hofweg" wird für die Erschließung der Wohnanlage nicht in Anspruch genommen; die Baugrundstücke der Wohnanlage liegen hier auch nicht an. Der "Triftweg" soll auch weitestgehend für die Erschließung nicht in Anspruch genommen werden, da diese als interne Erschließung über die "Alte Dorfstraße" 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.

## 6.2 Verkehr

### **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.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die "Alte Dorfstraße" und über den Triftweg. Der Triftweg ist derzeit - wie auch der Hofweg - eine Sackgasse.

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.

Weiterhin liegt das Plangebiet am regional bedeutsamen Radroutennetz. Der Radweg führt südlich an der Kirche vorbei.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

Da im Bereich des Gebietes WA 1 mehrere Wohneinheiten untergebracht sind, soll eine Bündelung der Stellplätze in der Wohnanlage erfolgen.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, ob die öffentliche Ver- und Entsorgung hinreichend gewährleistet ist bzw. welche entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.

### **Trinkwasser/ Abwasser**

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. Während des Planverfahrens wird die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Ableitung der anfallenden Abwässer geprüft.

### **Brandschutz/ Löschwasser**

Das Plangebiet ist von der Feuerwehr über die Verkehrsanbindungen "Alte Dorfstraße" und "Triftweg" zu erreichen.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung werden während des Planverfahrens geprüft.

### **Energie**

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft.

Ob eine Versorgung mit Erdgas erfolgen soll, wird während des Planverfahrens geprüft. Die konkreten Möglichkeiten werden während des Planverfahrens geprüft.

### **Telekommunikation**

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom wird während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzungen geprüft.

### **Müll**

Die Müllentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Während des Planverfahrens werden die verschiedenen Möglichkeiten zur Müllabholung geprüft und festgelegt.

Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des laufenden Planverfahrens.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

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.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximalen Grundfläche (max. GR),
- der maximal zulässigen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ( $FH_{max}$ )/ Gebäudeoberkante ( $OK_{max}$ ),
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- die zulässige Dachneigung.

bestimmt.

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

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche darf um 50 % von 100 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 solle 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.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante Bebauung in dem allgemeinen Wohngebiet wird in verschiedenen Abschnitten realisiert. Je nach Nutzung der einzelnen Teilbereiche werden die Gebäude errichtet. Dies entspricht der offenen Bauweise, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von maximal 50m errichtet werden. Somit wird die offene Bauweise festgesetzt.

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.

#### **7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

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.

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.

##### Garagen und Stellplätze.

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

#### **7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden sowohl Bezugspunkt als auch obere Höhenpunkte (Traufhöhe/ Firsthöhe) definiert und festgesetzt, um einen rechtssicheren Bezug zu gewährleisten.

Der untere Bezugspunkt wird zur „Alten Dorfstraße“ hin an der „Alten Dorfstraße“ festgelegt. Ansonsten gelten die Höhen gemäß der mittleren Geländehöhe, die durch die Eckpunkte der Gebäude gebildet werden soll.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht ins Gelände "eingegraben" werden.

Weiterhin werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt, um Eindeutigkeit zu geben.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gemeinde Wittenförden macht nicht davon Gebrauch, örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Aus Sicht der Gemeinde wird es an diesem Standort nicht als erforderlich angesehen, da die Gemeinde das Projekt vorbereitet und verwirklicht.

Festsetzungen nach den Kriterien:

- Dächer
- Fassaden
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Abfallbehälter
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung
- Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen
- Bußgeldvorschrift, sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

## **7.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Im Laufe des Verfahrens werden die entsprechenden Untersuchungen durchgeführt und es wird geprüft, welche daraus resultierenden geeigneten Maßnahmen festzulegen sind:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zur Aufwertung des geschützten Gewässers einschließlich der Uferbereiche werden im weiteren Planverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt; ggf. weitere Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation werden im Verlauf des weiteren Planverfahrens ermittelt, abgestimmt und festgesetzt.)
- Artenschutz (Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange kann es nach Vorliegen der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich werden, nachfolgende Festsetzung zu treffen: Die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 1.März eines jeden Jahres durchgeführt werden.)
- Die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 1.März eines jeden Jahres durchgeführt werden.
- Anpflanzung für Bäume (eine textliche Festsetzung mit Pflanzliste wird im Laufe des Verfahrens getroffen)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (wird während des Verfahrens analysiert und bewertet, daher werden hierzu im Vorentwurf noch keine konkreten Festlegungen zum Erhalt oder möglichem künftigem Fortfall einzelner Bäume getroffen; dies wird dann im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes erfolgen)
- Grünflächen (sh. Pkt. "7.10 Sonstige Flächennutzungen" dieser Begründung)
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V  
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V ein stehendes

Kleingewässer einschl. seiner Ufervegetation bekannt. Das Gewässer wird als gesetzlich geschütztes Biotop (Gewässerbiotop) nachrichtlich übernommen und festgesetzt (Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg. / laufende Nummer im Landkreis: LWL07013/ Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Wasserlinsen; unbeschattet).

## **7.8 Sonstige Flächennutzungen**

Über die beschriebenen Arten der baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende sonstige Nutzungsarten dargestellt:

### **Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche – Festsetzung von Erweiterungsflächen des vorhandenen Triftweges, um den Begegnungsfall zuzulassen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als gemischte Verkehrsflächen,
- Geh und Radweg innerhalb der Grünflächen.

### **Grünflächen**

- öffentlich, mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",  
Die Fläche im zentralen Bereich des Areals um das Gewässer herum wird entsprechend seinem Bestand als o.g. Grünfläche festgesetzt. Es besteht das Ziel, hier eine ansprechende Parkanlage zu gestalten, um die Qualität der Freiflächen/ Außenanlagen aufzuwerten.

### **Wasserflächen**

- Teich innerhalb der Parkanlage  
erfolgt als Festsetzung gemäß dem Bestand.

### **Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4).

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt bzw. dargestellt für:

- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen,
- Vorhandene/ geplante Gebäude/ Anlagen,
- Vorhandener Zaun,
- Vorhandene Böschungen,
- Vorhandener/ geplante Gehwege,
- Künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude

## **7.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Gewässerrandstreifen**

Für oberirdische Gewässer ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz –WHG in einem Abstand von 5m 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).

### 7.10 Flächennachweis

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

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>12.750</b>
▪ WA 1	4.600	
▪ WA 2	4.350	
▪ WA 3	1.600	
▪ WA 4	2.200	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>1.730</b>
▪ Planstraße	1.290	
▪ Geh- und Radweg	440	
<b>Grünflächen</b>		<b>5.640</b>
▪ Parkanlage	5.640	
<b>Wasserfläche</b>		<b>1.420</b>
▪ Teich	1.420	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>21.540 ≈ 2,20 ha</b>

### 8. Realisierung des Bebauungsplanes

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

Die Grundstücksverfügbarkeit durch den Investor/ Vorhabenträger des Bauvorhabens wird während des Planverfahrens geprüft.

### 9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 9.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet 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.

## **9.2 Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (Nr.: MV\_WSG\_2233\_12, WSGVO Schwerin, Beschluss vom 21.08.1995).

Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

## **9.3 Bodenschutz**

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.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **9.4 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.

## **9.5 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.

## **9.6 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 Rostock gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase zu gewährleisten.

#### **9.7 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.

#### **9.8 Baumfällungen**

Im Laufe des Planverfahrens wird geprüft, ob Fällungen von nach § 18 NatSchAG geschützten Bäumen erforderlich werden, die daraus resultierenden Maßnahmen werden abgestimmt und festgesetzt.

## **Teil 2 – Umweltbelange**

---

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.

### **1. Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt, welcher im weiteren Planverfahren erarbeitet wird. Faunistische Erfassungen zu den Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse wurden vorgenommen. Es liegen bereits Hinweise vor, dass besonders geschützte Arten vorkommen und artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Es handelt sich dabei um die Artengruppe Brutvögel (Neuntöter) und Amphibien (Kammolch, Moorfrosch, Laubfrosch).

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.

Auf Grundlage des fertigzustellenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und auf der Grundlage der Kartierungen der Artengruppen sind im weiteren Planverfahren Abstimmungen bezüglich erforderlicher, zusätzlicher Maßnahmen zu führen, um sicher zu stellen, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Festsetzung von weiteren Artenschutzmaßnahmen kann erforderlich werden.

### **2. Geschützte Gehölze**

Im Laufe des Planverfahrens wird geprüft und dargestellt, welche gemäß § 18 NatSchAG geschützten Bäume vom Vorhaben betroffen sind. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden abgestimmt und festgesetzt. Ausnahmeanträge werden im weiteren Planverfahren gestellt.

### **3. Geschützte Biotope**

Aufgrund der geplanten Bebauung sind indirekte Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das geschützte Kleingewässer im Plangebiet zu erwarten. Im weiteren Planverfahren werden Abstimmungen zur Minderung von Beeinträchtigungen geführt und Ausnahmeanträge gestellt.

### **4. Baugrund**

Insbesondere im südlichen Plangebiet sind zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse Bodensondierungen vorgesehen.

### **Teil 3 – Arbeitsvermerke**

---

#### **1. Form des Bebauungsplanes**

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

#### **2. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wittenförden wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Wittenförden, den

(Siegel)

Manfred Bosselmann  
Bürgermeister

#### **3. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die 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)

#### **4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 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.