

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE WEDENDORFERSEE über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Park und Schloss Wedendorf“

gelegen nördlich des Wedendorfersees, umfassend die Flurstücke 124 (teilw.),
135 (teilw.), 136 (teilw.), 137, 138 (teilw.), 139/1 (teilw.), 139/3, 141 (teilw.),
142 (teilw.), 145 (teilw.), 154/5 der Flur 1 und 210 (teilw.) der Flur 2
Gemarkung Wedendorf

Begründung

Satzungsbeschluss

04.07.2023

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Wedendorfersee
über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Park und Schloss Wedendorf“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	5
2. Inhalt der Planänderung	7
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Umweltbelange	11
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	11
4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung	12
4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	16
5. Immissionsschutz	18
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
7. Durchführungsrelevante Hinweise	21

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wedendorfersee hat am 04.07.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Park und Schloss Wedendorf“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, das als Hotel genutzte Schloss Wedendorf, das ehemalige Marstallgebäude sowie Neubauten als Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie zu nutzen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten „Klinik“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wedendorfersee hat am 31.01.2023 den Entwurf der 2. Änderung mit einigen Änderungen gebilligt. Unter anderem soll die verkehrliche Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße L 02 „Rehnaer Straße“ angepasst werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte nördliche Verkehrsanbindung ist derzeit noch nicht hergestellt und soll zukünftig nur fußläufig möglich sein. Die Anbindung des Plangebietes mit dem motorisierten Individualverkehr sowie möglicher Anlieferverkehr erfolgt bislang über die bestehende „Schloßstraße“ und soll künftig mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird der Geltungsbereich um einen Anschluss an die L 02 im Bereich der „Schloßstraße“ erweitert. Folglich handelt es sich um die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erhielt 2007 Rechtskraft. Von dem Planungsrecht des Bebauungsplanes ist in den vergangenen Jahren jedoch nur für die Umnutzung des Schlosses Gebrauch gemacht worden. Für die übrigen Baurechte hat erst aktuell eine private Fachklinik Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Flächen bekundet. Um die bauliche Umsetzung des Plangebietes zu ermöglichen, wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt.

Ausgehend von einem Betriebskonzept, soll das bestehende Schloss Wedendorf in eine private Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie umgenutzt werden. Zusätzlich ist die Errichtung von Neubauten für weitere Behandlungs- und Patientenzimmerkapazitäten auf dem in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten SO B+I 3 geplant. Das ehemalige Marstallgebäude soll bei der Ansiedlung der privaten Fachklinik ebenfalls umgenutzt werden.

Für die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten SO B+I 1, SO B+I 2 und SO B+I 3 wird eine größtmögliche Nutzungsflexibilität angestrebt. Neben der geplanten Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie wird auch die Ansiedlung von Einrichtungen der freien Berufe im Gesundheitswesen sowie weitere Einrichtungen, die der Fachklinik zugehörig sind, verfolgt. Die Fachklinik ist bestrebt, den künftigen Nutzern des Klinikareals ein möglichst breit aufgestelltes und der

ländlichen Umgebung entsprechendes Angebot an Genesungs- und Heilbehandlungen zu ermöglichen.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben der Fachklinik und sieht ein Potenzial in dem Nutzungskonzept. Durch den Interessenten können die ursprünglichen städtebaulichen Planungsabsichten der Gemeinde, den Bereich um das Schloss vollumfänglich baulich zu entwickeln, realisiert werden. Darüber hinaus eignet sich der Geltungsbereich für die Ansiedlung einer spezifischen Nutzung, welche die Qualitäten der landschaftlichen Umgebung (Erholungsnutzung) optimal mit einbezieht. Die Gemeinde Wedendorfersee beabsichtigt daher mit der Änderung des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Fachklinik.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Hierzu zählen auch sogenannte Umnutzungsbaupläne, die lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung ändern.

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Museum, Tagungs- und Konferenzhotel, Anlagen für Wellness und Freizeit“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Zukünftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ dargestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wedendorfersee hat am 31.01.2023 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für die öffentliche Auslegung bestimmt. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 06.03.2023 bis zum 06.04.2023 statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden statt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen in die Planunterlagen aufgenommen:

- Ergänzende Ausführungen zum künftigen Nutzungskonzept der Klinik
- Klarstellende Festsetzung zum Ausschluss von forensisch-psychiatrischen Kliniken
- Herausnahme der textlichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 ermöglichte
- Ergänzende Ausführungen zur Ver- und Entsorgung
- Anpassung der durchführungsrelevanten Hinweise zum Denkmalschutz
- Ergänzung des vorhandenen Leitungsbestandes in die Planzeichnung

Die Änderungen und Ergänzungen sind redaktionelle Änderungen bzw. stellen Klarstellungen dar. Die Ergänzungen und Anpassungen resultieren aus den eingegangenen Stellungnahmen und stellen keine inhaltlichen Änderungen dar. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass für eine erneute Auslegung.

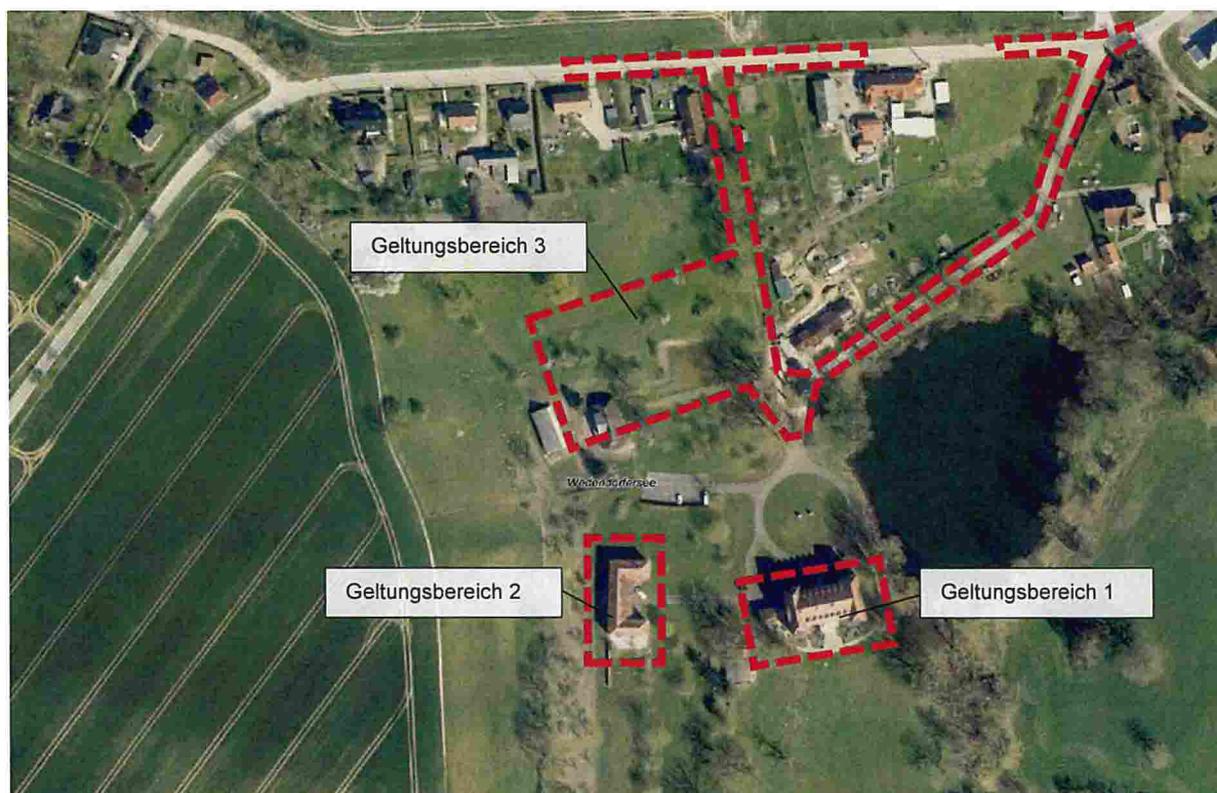
1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Wedendorfersee befindet sich zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde Wedendorfersee entstand im Juli 2011 aus der Fusion der ehemaligen Gemeinden Wedendorf und Köchelstorf. Nördlich des Gemeindegebietes verläuft die Bundesautobahn A20. Südwestlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B104. Über die Ortsdurchfahrtsstraße L02 „Rehnaer Straße“ ist die Gemeinde Wedendorfersee an die B104 und somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Wedendorfersee ist geprägt von Landwirtschaft und kleinen Ortslagen. Zentrum des Gemeindegebietes bildet der Wedendorfer See mit angrenzendem Schloss, Schlossteich (Brauerdiek) und Marstallgebäude.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wedendorfer Sees. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2 ha und unterteilt sich in drei Geltungsbereiche. Die drei Geltungsbereiche bilden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO B+I 1, SO B+I 2 und SO B+I 3 und die verkehrliche Anbindung zur nördlichen „Rehnaer Straße“ gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 sowie die Bestandsanbindung zur „Rehnaer Straße“.

Der erste Geltungsbereich umfasst das Schlossgebäude und wird im Norden durch eine Wendeanlage begrenzt. Im Osten grenzt der Schlossteich an das Plangebiet an. Südlich und westlich grenzen Grünstrukturen in Form der zum Schlossgebäude zugehörigen Parkanlage an. Der zweite Geltungsbereich umfasst das ehemalige Marstallgebäude und wird im Norden, Osten sowie Süden durch Grünstrukturen, die ebenfalls Teil der Parkanlage darstellen, begrenzt. Westlich grenzen Baumstrukturen sowie ein teilweise verrohrtes Fließgewässer mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Der dritte Geltungsbereich umfasst Wiesenflächen sowie leerstehende Gebäude und zwei Anschlüsse an die nördlich verlaufende Ortsdurchfahrtsstraße „Rehnaer Straße“ L 02. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden und Westen von Grünstrukturen. Wohngebäude mit zugehörigem Gartenland grenzen nordöstlich sowie östlich an den Geltungsbereich an. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch einen See mit angrenzenden Grünstrukturen begrenzt.

Der Geltungsbereich 1 umfasst das Flurstück 145 (teilw.). Der Geltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke 141 (teilw.) und 142 (teilw.). Der Geltungsbereich 3 umfasst die Flurstücke 124 (teilw.), 135 (teilw.), 136 (teilw.), 137, 138 (teilw.), 139/1 (teilw.), 139/3, 154/5 und 210 (teilw.).



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Wedendorfersee verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Wedendorf in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2007. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, Museum, Tagungs- und Konferenzhotel, Anlagen für Wellness und Freizeit“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Klinik“ dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Wedendorf

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Gemeinde Wedendorfersee befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Im Wesentlichen wird die Gemeinde als Tourismuserwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde liegt im Nahbereich um das Grundzentrum Rehna sowie im Mittelbereich um das Mittelzentrum Grevesmühlen.

Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg ist es, strukturschwache ländliche Räume mit den vorhandenen Entwicklungspotenzialen zu stärken und den Gesamttraum so zu stabilisieren, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.

Bezüglich der Tourismusedwicklungsräume verfolgt das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg das Ziel, dass in diesen Räumen die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche Angebote geschaffen werden. Der Fokus liegt hierbei in einer Nutzung der vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung, eine bedarfsgerechte Erweiterung der Beherbergungskapazitäten sowie eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur.

2. Inhalt der Planänderung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 2004 der ehemaligen Gemeinde Wedendorf verfolgte die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Internatsschule mit zugehörigen Beherbergungsbauten, Infrastruktureinrichtungen (Sportanlagen) sowie Nebenanlagen zu schaffen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 2007 wurde das Planungsziel angepasst. Planungsziel der 1. Änderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Einrichtungen für Beherbergung und Infrastruktur. In den vergangenen Jahren erfolgte für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit zugehörigen Änderungen keine städtebauliche Entwicklung. Aufgrund eines Eigentümerwechsels ist der Flächeneigentümer bestrebt, den Bereich um das Schloss städtebauliche zu entwickeln und dem angestrebten Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1, den Bereich um das Schloss Wedendorf städtebaulich aufzuwerten und die Schaffung eines attraktiven Schlossbereiches, zu entsprechen.

Um dem Flächeneigentümer eine planungsrechtliche Entwicklung gemäß dem beabsichtigten Nutzungskonzept zu gewährleisten, wird der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit drei Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Klinik“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungskapazitäten der privaten Fachklinik sieht bei voller Auslastung der ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete die fachliche Betreuung von ca. 60 Patienten vor. Bei voller Auslastung sind in der privaten Fachklinik voraussichtlich ca. 60 bis 70 Mitarbeiter (VK), zum Teil im Schichtdienst, beschäftigt.

Folgende Festsetzungen werden in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 getroffen:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO Kliniken für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie, Einrichtungen der freien Berufe im Gesundheitswesen, gastronomische Einrichtungen, die mit der Klinik in Verbindung stehen, Einrichtungen für sportliche Zwecke, die mit der Klinik in Verbindung stehen sowie Beherbergungseinrichtungen, die ebenfalls mit der Klinik in Verbindung stehen, zulässig. Die zulässigen gastronomischen Einrichtungen richten sich ausschließlich an Patienten der Fachklinik, das zur Klinik zugehörige Personal sowie mögliche Angehörige der

Patienten als Besucher. Die zulässigen Einrichtungen für sportliche Zwecke ermöglichen ein erweitertes Angebot der Fachklinik für die Schaffung von sportlichen Therapieangeboten. Die in den Sonstigen Sondergebieten zulässigen Beherbergungseinrichtungen sind als solche zu verstehen, die Übernachtungsmöglichkeiten und Erholungsangebote für Angehörige der Klinikpatienten anbieten.

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sind darüber hinaus ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Fitness- und Freizeitnutzungen zulässig. Die zulässigen Ausnahmen ermöglichen weitere Nutzungsangebote, die dem baulichen Charakter und dem zukünftigen Klinikareal nicht entgegenstehen.

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinik“ sind forensisch-psychiatrische Kliniken unzulässig. In forensisch-psychiatrischen Kliniken sind vorwiegend Patienten untergebracht, die sich im Maßregelvollzug befinden. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Ausschluss von forensisch-psychiatrischen Kliniken, das Ansiedeln solcher Einrichtungen und den damit einhergehenden Patienten in die Gemeinde zu verhindern. Die Schlossanlage mit zugehörigem Schlosspark stellt ein besonderes Ensemble in der Gemeinde dar. Zudem stehen das Schloss mit Park sowie die Remise unter Denkmalschutz. Die Ansiedlung einer forensisch-psychiatrischen Klinik als abgeschlossene Einrichtung, ggf. mit vergitterten Fenstern und einem Zaun würden das denkmalgeschützte Ensemble sowie die Erlebbarkeit immens beeinträchtigen. Eine forensisch-psychiatrische Klinik hätte folglich auch einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Ensembles. Die Entwicklung einer solchen forensisch-psychiatrischen Klinik würde, aufgrund der erforderlichen baulichen Maßnahmen, das städtebauliche Bild der Schlossanlage beeinflussen. Der Bereich könnte sich zu einem Fremdkörper in der Gemeinde entwickeln, der dem derzeitigen baulichen Ensemble entgegensteht. Die Gemeinde ist nicht bestrebt, eine solche bauliche Entwicklung des Schlossareals zu unterstützen.

Mit der detaillierten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Gemeinde Wedendorfersee das Ziel, einer dem beabsichtigten Nutzungskonzept der Schlossanlage, städtebauliche Entwicklung zu entsprechen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde die touristische Entwicklung der Region, gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, stärken und eine den städtebaulichen Strukturen entsprechende, hochwertige Nutzung zuführen.

Folgende Festsetzung wurde um Aussagen zur Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl innerhalb des SO 3 ergänzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Zusätzlich wurden immissionschutzrechtliche Festsetzungen aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung (Stand November 2022) der ALN Akustik Labor Nord GmbH ergänzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Die maximale Firsthöhe des SO 3 beträgt 10,20 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Mit den Festsetzungen verfolgt die Gemeinde weiterhin das Ziel, die zukünftigen Gebäude des Schlossensembles der bestehenden Höhenentwicklung des Schlossgebäudes unterzuordnen.

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist nur die offene Bauweise zulässig. Die Festsetzung zur Bauweise orientiert sich an den Bestandgebäuden des Schlosses und des ehemaligen Marstallgebäudes.

Um die bestehenden Gebäude der Schlossanlage sinnvoll zu ergänzen, ist im Ursprungsbebauungsplan die städtebauliche Entwicklung eines Dreiseitengebäudes angestrebt worden. Die über ein Baufeld festgesetzte, überbaubare Fläche ermöglicht eine städtebauliche Abrundung der Bestandgebäude und schafft parallel die Entstehung eines Schlossinnenhofes. Für das SO 3 sind demnach gesonderte Festsetzungen zur Bauweise getroffen worden. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) wird angepasst. Zukünftig wird für das SO 3 eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl geht mit dem festgesetzten Baufeld des SO 3 einher. Die in der 1. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lässt eine vollständige bauliche Ausnutzung des Baufeldes nicht zu. Um eine dem festgesetzten Baufeld entsprechende bauliche Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes 3 zu ermöglichen, erachtet die Gemeinde die Erhöhung der Grundflächenzahl als erforderlich.

Um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild weiter zu wahren, werden für die festgesetzten SO 1 bis SO 3 die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO eingeschränkt. Die Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.

Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung betreffen, gelten weiterhin fort. Die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung entsprechen denen der 1. Änderung bzw. der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 über die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung wurden einige in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wird auf § 84 Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die vorhandenen Leitungen. An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 behalten ihre Gültigkeit. Die

Aussagen zur Löschwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wurden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt und sind daher Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Grundsätzlich sind gemäß dem Zweckverband Radegast (März 2023) die Voraussetzungen für die Erschließung des Plangebietes gegeben. Für die Errichtung von Neubauten im Plangebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Wasserbedarfsermittlung erforderlich.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln. Vor Baubeginn ist die Erschließungsplanung durch den Zweckverband Radegast zu prüfen und zur Abstimmung vorzulegen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nachgewiesen. Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Für die Löschwasserversorgung werden der vorhandene Teich Brauerdiek, östlich des Plangebietes sowie der südlich gelegene Wedendorfer See genutzt. Die Löschwasserentnahmestelle des Teiches Brauerdiek ist in unmittelbarer Nähe zum festgesetzten SO 1 herzustellen bzw. hergestellt worden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen sowie ggf. über Neuanschlüsse.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Dimensionierung der bestehenden Schmutzwasseranlagen zu überprüfen und im Bereich der Neubebauung zu erweitern.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst drei Teilbereiche mit der Baufläche von ca. 4.500 m², daher wird der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wedendorfer Sees. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2 ha und unterteilt sich in drei Geltungsbereiche. Die drei Geltungsbereiche bilden die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO B+I 1, SO B+I 2 und SO B+I 3 und die verkehrliche Anbindung zur nördlichen „Rehnaer Straße“ gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 sowie die Bestandsanbindung zur „Rehnaer Straße“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wedendorfersee hat am 31.01.2023 den Entwurf der 2. Änderung mit einigen Änderungen gebilligt. Unter anderem soll die verkehrliche Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße L 02 „Rehnaer Straße“ angepasst werden. Der Geltungsbereich wird um einen Anschluss an die L 02 im Bereich der „Schloßstraße“ erweitert und beinhaltet zudem die um Ursprungsplan festgesetzte nördliche Erschließung zur L 02, die künftig ausschließlich fußläufig erfolgt. Da die Ergänzungen des Geltungsbereiches keinen Einfluss auf die Umweltbelange besitzen, die geplante fußläufige Erschließung zur L 02 wurde bereits in der Ursprungsplanung als verkehrliche Anbindung betrachtet, die verkehrliche Anbindung über die „Schloßstraße“ hat seit Jahren bestand, wird auf diese in den nachfolgenden Erläuterungen nicht eingegangen.

Ausgehend von einem definierten Betriebskonzept, soll das bestehende Schloss Wedendorf in eine private Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie umgenutzt werden. Zusätzlich ist die Errichtung von Neubauten für weitere Behandlungs- und Patientenzimmerkapazitäten auf dem derzeit festgesetzten SO B+I 3 geplant. Das ehemalige Marstallgebäude soll bei der Ansiedlung der privaten Fachklinik ebenfalls umgenutzt werden.

4.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Die Geltungsbereiche befinden sich außerhalb von Schutzgebieten von internationaler oder nationaler Bedeutung. Durch die Nutzungsänderung innerhalb der Sondergebiete werden keine zusätzlichen Konflikte für Schutzgebiete in der Umgebung hervorgerufen. Bei dem nächstgelegenen Schutzgebiet handelt es sich um das

Landschaftsschutzgebiet „Köchelsdorfer Mühle einschl. Wedendorfer See“ in einer Entfernung von ca. 250 m südlich der Geltungsbereiche.

Schutzobjekte

Innerhalb der Geltungsbereiche selbst sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

Da es mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung nur um eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung handelt, werden im Rahmen dessen keine zusätzlichen Untersuchungen von mittelbaren Beeinträchtigungen durchgeführt. Mit der Änderung der zulässigen Art von einem Sonstigen Sondergebiet SO B+I zu einem Sonstigen Sondergebiet SO Klinik sind potenziell weniger Beeinträchtigungen auf die Umwelt verbunden. Ein Klinikbetrieb verursacht weniger Verkehr und ist mit einer geringeren Nutzungsintensität verbunden.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Lediglich im Geltungsbereich 3 sind unbebaute Bereiche vorhanden. Es handelt sich größtenteils um Obstgehölze, die nicht dem gesetzlichen Schutzstatus des § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

Mit der hier betrachteten 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgen keine Änderungen der Baugrenzen. Dementsprechend sind auch keine zusätzlichen Baumfällungen erforderlich.

Die Alleebestände innerhalb der Schlossparkanlage werden von den Planzielen der hier betrachteten Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potenzialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Ausgehend von einem definierten Betriebskonzept, soll das bestehende Schloss Wedendorf in eine private Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie umgenutzt werden. Zusätzlich ist die Errichtung von Neubauten für weitere Behandlungs- und Patientenzimmerkapazitäten auf dem derzeit festgesetzten SO B+I 3 geplant. Das ehemalige Marstallgebäude soll bei der Ansiedlung der privaten Fachklinik ebenfalls umgenutzt werden.

In den Geltungsbereichen 1 und 2 sind bereits Gebäude vorhanden. Hier wird nur die Nutzung innerhalb der Gebäude verändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches 3 sind aktuell keine Gebäude im Bestand. Dieser Bereich ist geprägt durch eine Rasenfläche mit Bäumen. Es handelt sich dabei überwiegend um Obstgehölze.

Dementsprechend ist Gegenstand der hier vorliegenden Potentialabschätzung im Wesentlichen der Geltungsbereich 3.

Brutvögel

Das Plangebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung bereits anthropogen beeinträchtigt. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Zur Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches 3 müssen Gehölze entfernt werden. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbot Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächengröße sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Im Umfeld der Geltungsbereiche sind großflächige Parkbereiche vorhanden, die ähnliche Bedingungen bieten.

Rastvögel

Aufgrund der Habitatausstattung der Geltungsbereiche ist hier keine Rastfunktion gegeben. Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Der hier betrachtete Untersuchungsbereich ist geprägt durch die parkartigen Strukturen der ehemaligen Schlossanlage. Hier sind ältere Bäume und Gebäude vorhanden, die potentiell als Quartier dienen könnten. Des Weiteren kann die Parkanlage als potentiell Teiljagdhabitat betrachtet werden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ändern sich diese Strukturen grundlegend nicht. Die zu entfernenden Obstgehölze besitzen keine Eignung als Fledermausquartier.

Vorsorglich sind die Gehölze dennoch nur in dem Zeitraum gemäß des § 39 BNatSchG vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu entfernen.

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Der Geltungsbereich 3 ist im Wesentlichen als Zierrasenflächen mit Obstgehölzen charakterisiert. Der Zierrasen erscheint zum Zeitpunkt der Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2022 regelmäßig gemäht.

Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Böschungen sind verdichtet und mit Gräsern bewachsen. Sandige Bereiche zum Eingraben von Eiern fehlen. Des Weiteren konnten keine Höhlungen von Nagerbauten festgestellt werden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten

Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei der Erstbegehung konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Im Rahmen der hier betrachteten 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 geht es im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung innerhalb von bestehenden

Gebäuden bzw. von Flächen, die bereits während der Aufstellung des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung für eine Bebauung vorgesehen waren.

Festsetzungen:

Die umgebenen Grünflächen bleiben von der 2. Änderung und Ergänzung größtenteils unberührt. Die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches 3 ist lediglich aufgrund der Anpassung der Erschließung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Änderungen der textlichen Festsetzungen bezogen auf die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches 3 bestehen nicht. Aus diesem Grund werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Hinweise:

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Hinweise in die Planung aufgenommen:

Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Artenschutzrechtliche Belange im Zuge der Umnutzung der Gebäude sind auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastet Bauabfälle dürfen gemäß § 18 nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Gemeinde Wedendorfersee hat sich im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen auseinandergesetzt.

Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf den westlich angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde durch die ALN Akustik Labor Nord GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Stand November 2022), die zu den im Folgenden dargestellten Ergebnissen kommt.

Das Gutachten untersucht schalltechnisch die durch die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 verursachten und auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Gewerbegeräuschimmissionen. Die Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005. Die Orientierungswerte für Gewerbebelärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 entsprechen für die betrachteten Nutzungen numerisch den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand kein detailliertes vorhabenbezogenes Nutzungskonzept für die Sonstigen Sondergebiete 1 bis 3 (SO 1 bis SO 3) vorhanden ist, wird auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 in Verbindung mit DIN 45691 zurückgegriffen. Gemäß der ALN Akustik Labor Nord GmbH bleibt eine entsprechende detaillierte Schalltechnische Untersuchung einer vorhabenbezogenen Planung im Genehmigungsverfahren vorbehalten. Darin sind die Auswirkungen der auf die jeweiligen Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 einwirkenden Immissionen zu untersuchen.

Die DIN 45691 sieht eine Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} vor. Mit der Kontingentierung wird der ausreichende Schallschutz in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes Nr. 1 sichergestellt. Die potentielle Geräuschvorbelastung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 4 (SO B+I 4) und 5 (SO B+I 5) mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Infrastruktur“ wurden bei der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Dabei wurde von dem Fachgutachter beachtet, dass bereits in der 1. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 1 allen ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete ein ausreichend großer Anteil an den Gesamtimmissionen in der Nachbarschaft zugestanden sein muss, um dem „Windhundprinzip“ vorzubeugen. Nach der DIN 45691 sind die Planwerte $L_{P,j}$ immissionsortbezogene aus der Differenz von Gesamt-Immissionswert $L_{GI,j}$ und der Vorbelastung L_{Vor} zu bilden. Dies geschieht in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit des jeweiligen Immissionsortes.

Die maßgeblichen Immissionsorte stellen zum einen die nördlich benachbarte Wohnbebauung an der Rehnaer Straße mit einer Schutzbedürftigkeit entsprechend eines

Allgemeinen Wohngebietes sowie die östlich benachbarten Wohnnutzungen an der Schloßstraße mit einer Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebietes dar. Südlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet 3 (SO 3) gegenüber einem uneingeschränkten schalltechnischen Nutzungspotenzial nachts eine Reduzierung erforderlich ist. Für das Sonstige Sondergebiete 3 (SO 3) ist im Nachtzeitraum ein Emissionskontingent von $L_{EK, \text{nachts}} 45 \text{ dB(A)/m}^2$ einzuhalten. Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen hinsichtlich der Emissionsauswirkungen im Binnenverhältnis ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beurteilungspegel sind entsprechend TA Lärm zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen.

Eine Beurteilung der Geräuschsituation innerhalb des Geltungsbereiches der Sonstigen Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 1 durch geplante – untereinander fremde- Nutzungen der Sonstigen Sondergebiete erfolgt in der Schalltechnischen Untersuchung nicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein vorhabenbezogenes Nutzungskonzept vorhanden, welches eine qualifizierte schalltechnische Beurteilung auf Basis einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung zulässt. Diese ist aus den Emissionskontingenten auch nicht ableitbar, da Emissionskontingente nicht binnenwirksam sind. Eine entsprechende detaillierte schalltechnische Untersuchung bleibt einer vorhabenbezogenen Planung im Genehmigungsverfahren vorbehalten. Zur Einordnung gibt die ALN Akustik Labor Nord GmbH nachfolgende Hinweise zur Schutzbedürftigkeit von Sondergebieten: Beiblatt 1 zu DIN 18005 benennt keine Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete „Klinik“ oder „Beherbergung und Infrastruktur“. Es wird auf die Nutzungsart in Sonstigen Sondergebieten abgestellt. Es werden nachrichtlich die Immissionswerte aus der TA Lärm für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten dargestellt.

Abschließend weist die ALN Akustik Labor Nord GmbH darauf hin, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Außenlärmsituation) bei erfolgter Umsetzung der Planung nicht abschätzbar sind. Dies bezieht sich besonders auf das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Sonstige Sondergebiet 4 (SO B+I 4). Die spätere Außenlärmsituation wird durch die spätere vorhabenbezogene betriebliche Nutzung der einzelnen Sondergebiets-Teilflächen bestimmt. Inwieweit bei untereinander fremden vorhabenbezogenen Nutzungen der Sonstigen Sondergebiete eine relevante Außenlärmsituation entsteht, ist nicht einschätzbar. Die Außenlärmsituation ist nach hiesiger Meinung auch nicht aus dem Emissionskontingenten ableitbar, da diese nicht binnenwirksam sind. Bezüglich der Sicherstellung ausreichenden Schutzes der Außenbauteile der geplanten Gebäude gegenüber Außenlärm verweist der Fachgutachter auf die architektonische Selbsthilfe. Oftmals ist durch die Grundrissanordnung (besonders) schutzbedürftiger Räume an lärmabgewandten Seiten ein ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm herstellbar. Eine konkrete Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, bzw. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist nicht möglich. Es wird auf die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen nach DIN 4109 hingewiesen. Demnach ist für Bettenräume in Krankenanstalten ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, \text{ges}}$ von mindestens 35 dB einzuhalten. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sowie Büroräumen und ähnliches ist ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, \text{ges}}$ von mindestens

30 dB einzuhalten. Der Hinweis wird in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen.

Darüber hinaus weist der Fachgutachter darauf hin, dass für die südwestlich des Planungsbereichs festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz kein konkretes Nutzungskonzept vorhanden ist. Ebenso ist nicht bekannt, ob eine spätere Nutzung in Nutzungseinheit mit den angesiedelten Betrieben innerhalb der Sonstigen Sondergebiets-Teilflächen einhergeht. Dennoch sind die von dem zulässigen Sportplatz ausgehenden Immissionen zu berücksichtigen. Für eine grobe Abschätzung nach den Maßgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung wird für eine exemplarische Nutzung der festgesetzten Sportfläche ein zweistündiges Fußballspiel ohne Schiedsrichter und Zuschauer in Bezug genommen. Die ALN Akustik Labor Nord GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass bei ausschließlicher Berücksichtigung der entfernungsabhängigen Pegelabnahme in rund 112 m ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu erwarten ist. Der Immissionsrichtwert würde damit nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Kurzgebieten von 45 dB(A) eingehalten werden können.

Die Gemeinde Wedendorfersee kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen erforderlich werden. Diese beziehen sich auf die von den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 (SO 1) bis 3 (SO 3) ausgehenden Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft.

Folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

- Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 1 (SO 1) und 2 (SO 2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L_{EK,tags}$ von 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L_{EK,nachts}$ von 60 dB(A)/m² einhalten
- Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes 3 (SO 3) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente tags (6.00 bis 22.00 Uhr) $L_{EK,tags}$ von 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) $L_{EK,nachts}$ von 45 dB(A)/m² einhalten
- Die zulässigen Emissionskontingente unter 4.1 und 4.2 beziehen sich ausschließlich auf die von den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 1 (SO 1), 2 (SO 2) und 3 (SO 3) in Richtung der nördlichen Wohnnachbarschaft (IP 1 - 7) wirkenden Immissionen. Eine Beurteilung der Geräuschsituation innerhalb der Geltungsbereiche 1 bis 3 ist durch eine detaillierte Schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente unter 4.1 und 4.2 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5
- Ein Vorhaben innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete 1 (SO 1), 2 (SO 2) und 3 (SO 3) ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_R den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)

Weitere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme sowohl das Bodendenkmal `Wedendorf, Fpl. 7` auf dem Flurstück 145 der Flur 1 in der Gemarkung Wedendorf als auch das Baudenkmal `Wedendorf, Schlossstraße 5-7, Schloss mit Park und Fünfte, Remise (Marstall/ Pferdestall)` auf den Flurstücken 145, 141, 142 und weitere (Park nicht kartiert) der Flur 1 in der Gemarkung Wedendorf betroffen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Kartierung der denkmalgeschützten Parkanlage mit der exakten Bezeichnung der betroffenen Flurstücke zeitlich in der Landesfachbehörde aktualisiert wird.

Die Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 und 5 sind gemäß § 5 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung geschützt.

Alle geplanten baulichen Maßnahmen an den Bau- und Bodendenkmalen selbst als auch in der Umgebung der Baudenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V genehmigungspflichtig. Für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen gemäß § 59 der Landesbauordnung LBauO M-V (Beseitigung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) bedarf es der Einvernehmensherstellung mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Für verfahrensfreie Maßnahmen gemäß § 61 LBauO M-V ist die Anhörung der Landesfachbehörde erforderlich. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig und schriftlich beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu stellen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. 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 – vgl. § 11 Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren

Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Außenlärmsituation) sind bei erfolgter Umsetzung der Planung aufgrund eines fehlenden Nutzungskonzeptes nicht abschätzbar. Konkrete Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen bzw. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind nicht möglich. Bei einer zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereiches wird nachstehend auf die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen, für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Bettenräume in Krankenanstalten und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) nach DIN 4109 hingewiesen. Für Bettenräume in Krankenanstalten ist ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 35 dB einzuhalten. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten sowie Büroräume und ähnliches ist ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 30 dB einzuhalten.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Wedendorf, den 15.08.2023.



Der Bürgermeister