

GEMEINDE GANZLIN

AMT PLAU AM SEE

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Bebauungsplan Nr. 16
„Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

August 2018

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Ganzlin
über den

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Holzbau in Wangelin“

Gemarkung Wangelin
Flur 4
Flurstücke 18, 19 und 20/1

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2. Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
2.3. Kommunale Bauleitplanung	7
2.3.1. Flächennutzungsplan	7
2.3.2. B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin	7
3. Plangebiet	8
3.1. Territoriale Einordnung	8
3.2. Bestand	8
4. Planinhalt	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4. Verkehrserschließung	13
4.5. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	13
4.6. Technische Ver- und Entsorgung	15
5. Umweltbelange	15
5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
5.2. Schutzgebiete und -objekte	19
5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
5.4. Artenschutzrechtliche Hinweise	23
6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	23
6.1. Auswirkungen	23
6.2. Einwirkungen	24
7. Planungsalternativen	24
8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	24
9. Flächenbilanz	24

Kursive Textteile besitzen Klärungs- / Präzisierungsbedarf

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Seit dem 16.09.2010 ist der B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“ der Gemeinde Ganzlin rechtskräftig. Der Wangeliner Garten ist ein Projekt des Vereins zur Förderung ökologisch-ökonomisch angemessener Lebensverhältnisse westlich des Plauer Sees e.V. (FAL e.V.) und wird im Rahmen des Tourismuskonzeptes als Lehr- und Erlebnisgarten betrieben. Der Verein wurde im Jahre 1990 auf Initiative von fünf Trägergemeinden Mecklenburgs gegründet und hat sich den Erhalt und den Ausbau der Lebensfähigkeit der Region zum Ziel gesetzt. Bei allen Projekten des Vereins steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Neben dem Aufbau des Wangeliner Gartens hat der FAL e.V. unter anderem auch die europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau als gemeinnütziges Projekt ins Leben gerufen. Die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau ist eine Lehrwerkstatt für historische und moderne Lehm- und Backsteintechniken, die im Rahmen von Kursen, Seminaren, Vorträgen und weiteren Veranstaltungen theoretisch und praktisch vermittelt werden. Damit soll die Verwendung alternativer bzw. ökologischer Baustoffe zum Schutz von Natur und Umwelt gefördert werden. In der Bildungsstätte treffen sich Lehm- und Backsteinbauer aus ganz Europa, wodurch der Austausch von Fachleuten und über das Angebot qualifizierter Angebote auch die Qualität der Aus- und Weiterbildung im europäischen Lehm- und Backsteinbau gefördert wird.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau in Wangelin“ soll angrenzend zum Gelände des Wangeliner Gartens ein Sondergebiet „Bildungsstätte“ ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung umfasst im Wesentlichen Gebäude mit Wohn-, Büro- und Seminarräumen, Gästeunterkünfte, Werkstätten, Werkzeug- und Materiallager. Über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gemeinde Ganzlin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und den Klimaschutz zu fördern, indem das Plangebiet planungsrechtlich für eine Nutzung gesichert wird, die diese Aspekte im Sinne der Gemeinnützigkeit fördert. Als Maßnahme der Innenentwicklung zielt der Bebauungsplan auch unmittelbar auf die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachnutzung der betreffenden Flächen als Bildungsstätte zu schaffen und die städtebaulichen Zielstellungen durchzusetzen. So kann gemäß der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorhandenes Flächenpotenzial innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wangelin genutzt werden, um zum Erhalt und zur Entwicklung der bestehenden touristischen Strukturen der Lehm- und Backsteinstraße beizutragen. Damit leistet die Planung gleichzeitig einen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Ganzlin. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans zu treffen und hierüber den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ganzlin hat auf ihrer Sitzung vom **XX.XX.2018** den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 gefasst.

Die Aufstellung des B-Plans soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wangelin, eingerahmt durch die bestehende Wohnbebauung an der Dorfstraße und ist somit dem Innenbereich zuzurechnen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 4.500 m² groß.

- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung. Das Verfahren für den B-Plan Nr. 16 wird wie folgt durchgeführt:

- Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 16 wird ortsüblich bekannt gemacht.
- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und abschließend abgewogen. Die Gemeindevertretung fasst den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.
- Der B-Plan Nr. 16 bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).
- Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der B-Plan Nr. 16 rechtsverbindlich.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus. Bereits berücksichtigt ist die beantragte Zerlegung des Flurstücks 20 (beim Landkreis Ludwigslust-Parchim registriert unter Az: 2017_V_LUP_0436).

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- g) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Das LEP M-V benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns,
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung landesweit reduziert werden. Dabei sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

Für den Raum der Gemeinde Ganzlin sind in der Karte des LEP M-V unter anderem zeichnerische Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus getroffen. Landwirtschaftliche Belange sind vorliegend nicht betroffen, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Wangelin befindet und hier keine landwirtschaftlichen Flächen berührt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung trägt diesbezüglich dazu bei, im ländlichen Raum nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen neben traditionellen Erwerbsquellen (z.B. Handwerk, Land- und Forstwirtschaft) regionale Wertschöpfung generiert werden kann.

2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Ortsteil Wangelin gehörte der ehemaligen Gemeinde Buchberg an, die 2014 mit Wendisch-Priborn und Ganzlin zur neuen Gemeinde Ganzlin fusionierte. Nachfolgend wird bezüglich der Ausführungen des RREP WM von 2011 deshalb auf die Gemeinde Buchberg Bezug genommen.

Im RREP WM ist die Gemeinde Buchberg als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem vorhandene Entwicklungspotenziale gestärkt und Wirtschaftsstrukturen stabilisiert bzw. entwickelt werden sollen. In besonderem Maße sind regionale Initiativen zu unterstützen, insbesondere dann, wenn dadurch zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten erschlossen werden können.

Die Gemeinde Buchberg (jetzt Ganzlin) gehört zum Nahbereich der Stadt Plau am See, die als Grundzentrum Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ihres Nahbereiches übernimmt. Südwestlich von Wangelin besteht das Naturschutzgebiet „Wangeliner See“, das im RREP WM aufgrund der besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als Vorranggebiet festgelegt wurde. Im Nordosten der Gemeinde besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

2.3. Kommunale Bauleitplanung

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin ist am 15.05.2014 wirksam geworden. Der Geltungsbereich umfasst dabei nur das Gebiet der Altgemeinde Ganzlin in der Ausdehnung vor der Fusion mit den Gemeinden Buchberg und Wendisch-Priborn. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Buchberg mit dem Ortsteil Wangelin trifft der Flächennutzungsplan dementsprechend keine Darstellungen und gilt als Teilflächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

2.3.2. B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

Der B-Plan Nr. 1 ist am 16.03.2006 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 63 und 65 Flur 4, Gemarkung Wangelin auf der östlichen Seite der Dorfstraße und befindet sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorliegenden Planung. Ziel des B-Plans Nr. 1 ist die Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes mit maximal 5 Wohnhäusern und dazugehörigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Nutzgärten. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig. Die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes entfaltet nachbarschützenden Charakter und ist somit entsprechend in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Allerdings wurde der B-Plan bis jetzt noch nicht umgesetzt.

2.3.3. B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“

Der B-Plan Nr. 2 ist am 16.09.2010 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst das komplette Flurstück 9 sowie teilweise die Flurstücke 7, 8, 121 und 122 Flur 4 Gemarkung Wangelin am nordwestlichen Ortsrand und damit in etwa 100 m Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans. Der B-Plan Nr. 1 setzt innerhalb seines Geltungsbereiches Sondergebiete für Erholung und Freizeit gemäß § 10 BauNVO (SO E+F 1; SO E+F 2) fest. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern, Gebäude und Anlagen zur Ausstellung, das Aufstellen von Wohnwagen, das Errichten temporärer Unterkünfte (wie Zelte), die einem wechselndem Personenkreis zur Erholung und Bildung dienen sowie weitere der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Einrichtungen und Nebengebäuden.

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ist nach der konkreten Zweckbestimmung des Gebietes zu beurteilen und im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Ganzlin liegt im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Ortsteile der Gemeinde sind Dresenow, Dresenower Mühle, Ganzlin und Twietfort sowie die mit Gemeindefusion von 2014 eingegliederten Ortsteile Gnevsdorf, Hof Retzow, Klein Dammerow, Retzow, Tönchow, Wangelin und Wendisch Priborn. Auf einer Fläche von ca. 87,94 km² leben etwa 1449 Einwohner (Stand: 31.12.2016)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen:

- die Stadt Plau am See (Amt Plau am See)
- die Gemeinden Stuer, Altenhof und Fincken (Amt Röbel-Müritz)
- die Gemeinden Kritzow und Gehlsbach (Amt Eldenburg Lüz)
- die Stadt Wittstock/Dosse
- die Stadt Meyenburg (Amt Meyenburg)

Die Ortslage Wangelin liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 131, die bei Vietlütbe an die Landesstraße L 17 und bei Ganzlin an die Bundesstraße B 103 anbindet. Damit verfügt Wangelin über eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Tourismusschwerpunkt um den Plauer See befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Grundzentrum Plau am See, in dem sich der Sitz der Amtsverwaltung befindet, ist mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Wangelin im nördlichen Abschnitt der Dorfstraße. Westlich hiervon liegt der Wangeliner Garten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Grünfläche, die durch den B-Plan Nr. 1 überplant ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Holzbau in Wangelin“ umfasst die Flurstücke 18, 19 und 20/1 der Flur 4 der Gemarkung Wangelin und damit 4.430 m². Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelasse für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht störende Handwerkerbetriebe geprägt. Auch einzelne Dreiseitenhöfe tragen zu dem noch deutlich erkennbaren Charakter eines Bauerndorfes bei. Westlich des Plangebietes befinden sich

¹ Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2016

der Wangeliner Garten, der als Lehr- und Erlebnispark konzipiert, den größten Kräutergarten Mecklenburg-Vorpommerns darstellt sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße. Östlich des Plangebietes verläuft die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße. Nord- und südseitig wird das Plangebiet durch die benachbarten Wohngrundstücke eingefasst.



Abb. 1: baulicher Bestand im Plangebiet (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2018)

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Zum baulichen Bestand zählen unter anderem die beiden traufständigen Haupthäuser. Die Fachwerkbauten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der zum Teil schlechten Bausubstanz ist derzeit fraglich, ob bzw. inwieweit sie im Rahmen der Folgenutzung erhalten werden können. Zufahrten von der Dorfstraße bestehen jeweils an den Giebelseiten der genannten Häuser. Der nördliche Bereich hinter den Haupthäusern ist mit Nebengebäuden (Werkstätten und Materiallager) bestanden. Südlich davon besteht ein in ökologischer Bauweise errichtetes Gebäude (Lehmkloster). Die weiteren rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Grün- und Lagerflächen mit kleineren baulichen Anlagen (z.B. Unterstände) und Bauwagen bestimmt. Im Nordosten ist das Plangebiet durch eine Siedlungshecke (Nadelholz) eingefriedet. Verteilt auf der Fläche bestehen mehrere Laub- und Nadelbäume bzw. Hecken und Gehölze.

4. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehmbau in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes geschaffen werden. Als Standort für die Bildungsstätte soll das Plangebiet einer der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung dieses sonstigen Sondergebietes wird den Belangen Kultur und Bildung in besonderer Weise Rechnung getragen, indem Flächen für eine dem Allgemeinwohl dienende Nutzung gesichert werden. Das Nutzungskonzept der Europäischen Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau knüpft an lokal und regional bestehende Strukturen an. Im Vordergrund sollen die Vermittlung von Kenntnissen und Fertigkeiten sowie der Wissensaustausch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit mit regionalem Bezug zum Leben im ländlichen Raum sowie zur Natur- und Kulturhistorie stehen. Die Nutzung steht in Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, wenn sich es von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die geplante Nutzung des Plangebietes wird mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ zum Ausdruck gebracht, welche verschiedene Haupt- und Nebennutzungen funktionell zusammenfasst. Daraus ergibt sich ein spezifischer Gebietscharakter, der sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt und somit die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung rechtfertigt.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bildungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke
→ Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen soll wie schon zuvor geschildert den Belangen Kultur und Bildung Rechnung getragen werden. Die an diesem Standort geplante Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau fügt sich in den Zulässigkeitsrahmen und ergänzt in sinnvoller Weise andere in der Gemeinde Ganzlin bestehende Projekte wie den benachbarten Wangeliner Garten oder das Lehm- und Backsteinmuseum in Gnevsdorf als Bestandteile der Lehm- und Backsteinstraße.
- Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe
→ Die Zweckbestimmung umfasst neben theoretischen auch praktische Tätigkeiten. In Bezug auf die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau beinhaltet das im Wesentlichen Lehren und Lernen spezieller ökologischer Bautechniken sowie das Experimentieren mit Lehm und anderen Naturbaustoffen. Hierfür ist die teils dauerhafte, teils temporäre Errichtung von Anlagen im Rahmen der Lehrveranstaltungen erforderlich, an denen Techniken erprobt und Ergebnisse präsentiert werden können.
- Seminarräume, Büro- und Verwaltungsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der theoretischen Lehrinhalte sind Seminar- und Konferenzräume zentraler Bestandteil der Bildungsstätte und daher grundsätzlich zulässig. Büro- und Verwaltungsflächen sind für den laufenden Betrieb der Bildungsstätte erforderlich und somit zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung dienen.
- Werk- und Lagerstätten, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der praktischen Lehrinhalte sowie zur Unterbringung der erforderlichen Maschinen, Werkzeuge und (ökologisch unbedenklichen) Materialien sind Werk- und Lagerstätten im Rahmen der Nutzung als Bildungsstätte zulässig.

- Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen
 - Zulässig sind eigenständige Gebäude, Zimmer oder Wohnungen als Teilnutzung innerhalb von Gebäuden sowie temporäre/mobile Anlagen, die der Unterbringung von Gästen der Bildungsstätte dienen. Insofern ist die Zulässigkeit eng an die Zweckbestimmung gebunden. Der Nutzungsumfang ist bedarfsgerecht auszurichten. Neben dauerhaften Beherbergungseinrichtungen, die die Teilnehmerkapazitäten für die klassischen Kurse und Seminare abdecken sollen, sind auch die zuvor beispielhaft aufgeführten temporären bzw. mobilen Anlagen zulässig, um die Unterbringung von Gästen im Rahmen von größeren Seminaren zu gewährleisten.

- Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie den anderen der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind
 - Die Zulässigkeit des Wohnens ist im Sondergebiet auf Betriebspersonal beschränkt. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem relativ großen Flächenanspruch, der sich aus den zulässigen Hauptnutzungen ergibt, ist das Wohnen nur als untergeordnete Nebennutzung im funktionalen Zusammenhang mit der Bildungsstätte zulässig, in diesem Umfang aber erforderlich, um die Aufsicht über das Gelände und die Betreuung der Gäste bzw. Kursteilnehmer insbesondere auch während mehrtägiger Veranstaltungen sicherzustellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element, mit dem im Wesentlichen die Bebauungsdichte, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie der Anteil überbauter Grundstücksfläche bestimmt werden kann. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen damit nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Dementsprechend zielen die folgenden Festsetzungen darauf ab, einen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu setzen, der Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den vorliegenden B-Plan begründet wird, genügend Gestaltungsraum belässt und nicht unverhältnismäßig einschränkt. Gleichzeitig wird eine harmonische Einpassung in das Ortsbild erreicht.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO relevant.

Für das Sondergebiet „Bildungsstätte“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die für sonstige Sondergebiete zulässige Obergrenze (0,8) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden, um sich in den ländlichen Charakter der bestehenden eher lockeren Bauungsstruktur einzupassen. In der festgesetzten Grundflächenzahl findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten jedoch maximal bis 0,75 überschritten werden.

Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung und berücksichtigt ebenfalls die im benachbarten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 zur Geschossigkeit getroffenen Festsetzungen. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe, wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam gesteuert und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und damit eine höhenmäßige Angleichung künftiger Bebauung im Sondergebiet an die bestehende dörfliche Bebauung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird die Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt, womit auch die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des B-Plans berücksichtigt werden. Als unterer Bezugspunkt gilt der straßenseitig abgemerkte gemeinsame Grenzpunkt der Flurstücke 18 und 19. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 8 LBauO M-V können unter Berücksichtigung der einschränkenden textlichen Festsetzung 3.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die einschränkende Wirkung der genannten Festsetzung bezieht sich auf den Grundstücksbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze. Zum Erhalt der ortstypischen Vorgartenzone sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie die nach Zweckbestimmung des Sondergebiets zulässigen temporären/mobilen Anlagen wie Jurten, Zelte und Bauwagen hier nicht zugelassen werden. Im Übrigen können die temporären/mobilen Anlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Baufeld 1 (BF1)

Das Baufeld 1 umfasst die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme von kleineren Nebenanlagen. Straßenseitig orientiert sich die Baugrenze an der Bauflucht der vorhandenen Häuser, im Süden hält sie einen Mindestabstand von 4,50 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen weitestmöglich von Bebauung frei bleiben bzw. nur kleinere Nebenanlagen bzw. temporäre und mobile Anlagen aufnehmen. Sie werden daher nicht vom Baufeld 1 erfasst, in dem vorhandene und geplante Hauptgebäude unterzubringen sind. Das Baufeld 1 lässt der geplanten Nutzung die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist bei der Festlegung der Baugrenzen bereits berücksichtigt, dass am größtenteils sanierungsbedürftigen baulichen Bestand ggf. Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Außendämmung) durchzuführen sind. Zur Rechtseindeutigkeit können somit insbesondere auch dickere Fassadenaußendämmungen von 40-50 cm (z. B. ökologische Strohballendämmung) ohne Überschreitung der Baugrenzen realisiert und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Im Übrigen gilt § 248 BauGB.

Baufeld 2 (BF2)

Im Zusammenhang mit den Beherbergungsmöglichkeiten zur Unterbringung von Gästen bzw. Kursteilnehmern, soll ein entsprechendes Sanitärgebäude im Bau- und Plangebiet 2 an der südwestlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden. Die textliche Festsetzung 1.2 schränkt die zulässige Art der baulichen Nutzung hierauf ein, da Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf die Kernfläche des Sondergebietes (BF 1) beschränkt bleiben sollen.

4.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dorfstraße als öffentliche Straße der Gemeinde Ganzlin, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Über die bestehenden Grundstückszufahrten ist das Sondergebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt. Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden nicht festgesetzt, da die innere Erschließung der Objektplanung vorbehalten bleiben soll. Die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt aber im südlichen Bereich die bestehende Grundstückszufahrt.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Damit bleibt die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken erhalten.

Stellplatzbedarfsermittlung

Entsprechend der im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässigen Nutzungen ergibt sich ein spezifischer Stellplatzbedarf, der anhand einer von der Europäischen Bildungsstätte für Lehm- und Holzbau Wangelin gGmbH übermittelten Betriebsbeschreibung untersucht wurde. Auf dieser Grundlage wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet, um die Richtzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Nr.	Nutzungsart	Personen	Angenommener Stellplatzbedarf
1	Büro und Verwaltung inkl. Wohnung für Betriebspersonal	max. 3 Angestellte	1 Stpl. je Person
2	Workcamps für Jugendliche	max. 12 Jugendliche max. 3 Betreuer	- 1 Stpl. je Person
3	Kurse für Handwerker/innen	max. 12 Teilnehmer max. 2 Dozenten	1 Stpl. je 2 Personen* 1 Stpl. je Person*
4	Tagesveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 30 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen
5	Vortragsveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 20 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen*
6	Beherbergung im Lehmkloster	max. 5 Gäste	1 Stpl. je 2 Personen

Tab. 1: Stellplatzbedarfsermittlung (* Wert wirkt nicht kumulativ)

Die Gesamtzahl nachzuweisender Stellplätze beläuft sich damit auf **24**.

Für die Bedarfsermittlung wurden die *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)*² herangezogen. Da das Sondergebiet „Bildungsstätte“ aber keiner der dort aufgeführten Nutzungsarten entspricht, wurde der Stellplatzbedarf entsprechend der obenstehenden Tabelle konzeptioniert. Dabei wurde auf die jeweilige nutzungsspezifische Personenzahl abgestellt, die erfahrungsgemäß im laufenden Betrieb der Bildungsstätte zu erwarten ist. Da Jugendliche mit dem Bus oder Fahrrad anreisen, wird für diese Personengruppe kein Stellplatz angesetzt. Da die Kurse und Veranstaltungen nicht zeitgleich stattfinden, wurde für die Bedarfsermittlung der Maximalwert von 30 Personen bei Tagesveranstaltungen zugrunde gelegt und 1 Stellplatz je 2 Personen in Ansatz gebracht. Der Stellplatzbedarf für die weiteren Kurse und Veranstaltungen ist damit abgedeckt. In Addition der Werte für Nr. 1, 2, 4 und 6 laut Tabelle 1 ergibt sich eine Gesamtstellplatzzahl von 24. Bei Auslegung der *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)* für die Sondergebietsnutzungen ergab sich ein geringerer Bedarf. Im Weiteren wird daher davon ausgegangen, dass die ermittelten 24 Stellplätze auch langfristig ausreichend sein werden, um den gebietsbezogenen ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Aufgrund des bezifferten Stellplatzbedarfs kann nur ein geringer Teil der Stellplätze im Sondergebiet hergestellt werden. Dieser beschränkt sich auf den täglichen Bedarf des Betriebspersonals (Büro und Verwaltung). Hierfür sind 3 Stellplätze im Sondergebiet herzustellen. Die weiteren 21 Stellplätze sind außerhalb des Plangebietes auf dem kommunalen Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin anzulegen. Somit bleibt das Sondergebiet umfänglich den nach der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen vorbehalten. Des Weiteren wäre im Rahmen der in Tabelle 1 genannten Veranstaltungen mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. In Bezug auf Lärmimmissionen werden durch die „Auslagerung“ der Stellplätze Konflikte mit der nachbarschaftlichen Wohnnutzung vorsorglich vermieden.

Das Flurstück 38 befindetet etwa 100m nördlich des Plangebietes unmittelbar im Kreuzungsbereich von Vietlübber Straße und Dorfstraße. Die auf nachfolgender Abbildung dargestellte Entwurfsplanung weist 21 Stellplätze aus.



Abb. 2: Entwurfsplanung der Stellplatzanlage

² Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW

Die Zu- und Abfahrt ist über die Gemeindestraße zu realisieren. Zur Kreisstraße ist die Stellplatzfläche baulich so einzufassen, dass ein Befahren von der Kreisstraße auf die Fläche bzw. umgekehrt ausgeschlossen wird. Dies kann wie in der obigen Abbildung dargestellt durch Setzen von Pfosten erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern, ein Entwässern auf die anliegenden Straßen ist zu vermeiden. Da die Stellplätze auf der Gemeindefläche für die durch den B-Plan Nr. 16 begründeten Sondergebietsnutzung vorzuhalten sind, sollte eine Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen und auf die Eigentumsverhältnisse bzw. die eingeschränkte Nutzung (nicht allgemein öffentlich) hingewiesen werden. Eine diesbezügliche Beschilderung darf nicht mit Verkehrszeichen nach der StVO oder mit Zeichen erfolgen, die den offiziellen Verkehrszeichen gleichen.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes mit konkreten Anschlusspunkten ist (soweit nicht bereits vorhanden) im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über das öffentliche Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz (WAZV). Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation. Abwasserbeseitigungspflichtig ist der WAZV.

Gasversorgung

Ein Anschluss an ein zentrales Versorgungsnetz ist nicht gegeben.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Telekommunikationsversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung besteht auf Flurstück 65 in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet ein Feuerlöschteich. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

5. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Als Maßnahme der Innenentwicklung zielt der Bebauungsplan auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ab.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und internationale / nationale Schutzgebiete.

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelasse geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich der Wangeliner Garten sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße. Östlich des Plangebietes verläuft die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße. Nord- und südseitig wird das Plangebiet durch die benachbarten Wohngrundstücke eingefasst. Das Gebiet selber stellt sich, hinter dem Wohnhaus an der Dorfstraße, als intensiv genutzte Freifläche mit zahlreichen Nebengebäuden und Lagerflächen sowie einem bunten Mix von Gehölzen da.

Die Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage an der Kreuzung der Kreisstraße LUP 131 ist als dörfliche Freifläche mit einigen Bäumen und einer teilversiegelten Umfahrt einzustufen.

Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen
- Hof und Gartenflächen
- Für den Stellplatzbereich: teilversiegelte und unversiegelte Grünfläche mit Bäumen

Der vorgenannten Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei allen Arbeiten im Wurzelbereich von Gehölzen sind die entsprechenden Fachvorschriften strikt einzuhalten. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
- Befestigte Flächen sind bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich verunreinigtes anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Zum Schutz der Insektenfauna sind zur Beleuchtung innerhalb der Verkehrsflächen ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck-Leuchten / Kaltstrahler zu verwenden.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung der Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. / (29.) Februar statthaft.

- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes, auch Bauzeitenregelungen (siehe Kapitel 5.3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Gehölzschutz

Im Bereich des Plangebietes und der separaten Stellplatzfläche befinden sich Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

§ 18 NatSchAG M-V

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*

...

Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Die Vorschriften und Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Insbesondere dürfen Gräben und Baugruben innerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht hergestellt werden. Im Einzelfall ist es möglich, in einem Abstand des Vierfachen des Stammumfanges in 1 m Höhe, mindestens jedoch 2,5 m vom Stammfuß der Gehölze in offener Bauweise, mit Handschachtung oder mit Sauggeräten zu arbeiten.

In den Kronentraufen der Bäume sind auch keine Lagerflächen o.ä. zulässig!



Abb.3: Die Fichtenhecke an der westlichen Grenze sollte umgebaut / gerodet werden.



Abb. 4: Die 4 Pyramiden-Pappel sollten ersatzlos gerodet werden (da im Innenbereich).

Da die Flächennutzung in den Frei- und Hofflächen nicht detailliert geregelt wird, sind im weiteren Bauprozess ggf. Beeinträchtigungen von Bäumen zu erwarten oder Rodungen erforderlich. Bei Rodungen oder Beeinträchtigungen von nach §18 geschützten Bäumen ist die Bewertung nach Kompensationserlass zum Baumschutz in M-V vom 15.10.2007 durchzuführen und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Für die Herstellung der separaten Stellplatzfläche auf Flurstück 38 müssen 5 Bäume gefällt werden, dabei sind 3 Bäume (Doppelbaumstandort 1/2) nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V geschützt und bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

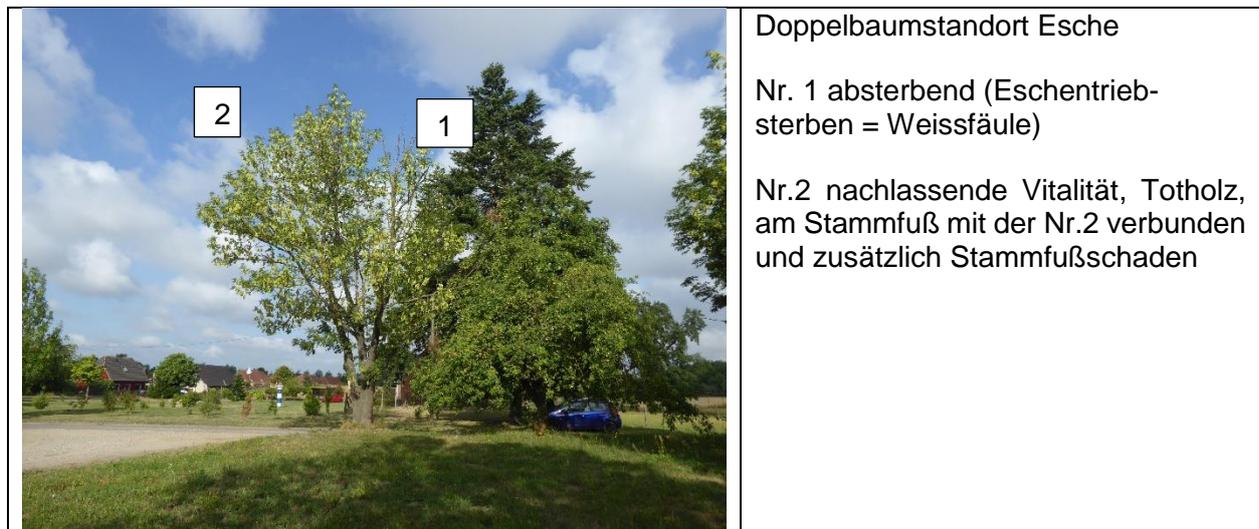


Abb. 5: Stellplatzfläche

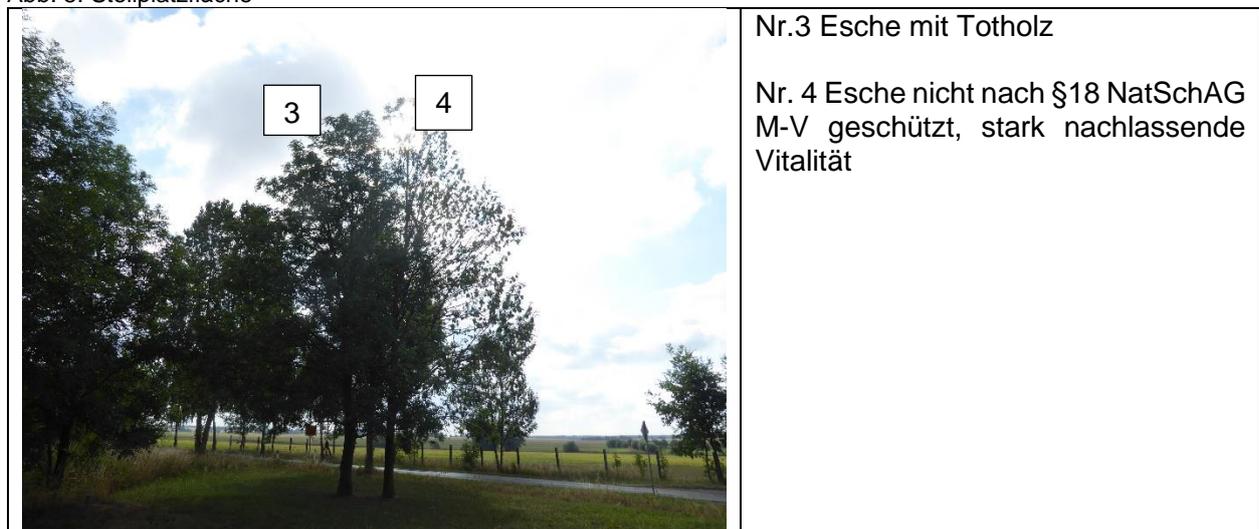


Abb. 6: Stellplatzfläche

Die junge Esche (Baum Nr. 5) am Gedenkstein hat einen Leittriebschaden und ist durch fehlenden Korrekturschnitt kein Zukunftsbaum. Einer der Ersatzbäume sollte den Standort am Denkmal übernehmen.

Es wird für die 3 nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Kompensationserlass zum Baumschutz in M-V vom 15.10.2007 Anlage 1 (STU <150 cm = 1:1; STU 150- <250 cm = 1:2; STU >250 cm = 1:3) berechnet.

Nr.	Art	STU [cm]	KDM [m]	Kompensation	Bemerkung	Ersatz
1	Esche	106	7	1:1	Doppelstamm, absterbend	1
2	Esche	146	5	1:1	Doppelstamm	1
3	Esche	117	5	1:1		1

Tab. 2: Bäume nach §18 NatSchAG M-V

Es sind 3 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Wangelin, Flur 3, Flurstück 38 innerhalb der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Zum Schutz des Wurzelbereichs von Gehölzen ist die Stellplatzfläche abzugrenzen (Pforten)
- Die Stellplatzfläche ist in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (südliche Stellplätze geschottert, nördliche Stellplätze als Rasenfläche bei Auslastung der geschotterten Stellplätze zu verwenden)

5.2 Schutzgebiete und -objekte

Internationale Schutzgebiete

FFH DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“ Mindestentfernung 3000m südlich

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

Keine im 2000m Radius.

§20 Biotop im Bereich der Änderungsfläche

keine im 50m Wirkradius

im 200m Wirkradius: PCH14904 Hecke; Weide Naturnahe Feldhecken (100m hinter Wangelin Garten)

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und teilweise ein Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die Anbindung an vorhandene Bebauungsstrukturen innerhalb der derzeit im Sinne der geplanten Nutzung bereits genutzten Hoffläche ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der teilweise Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine in der Umgebung vorhandene Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau der Nebengebäude und Freiraumausstattung abzustellen. Diese Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberrich- Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albi-</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia cauda-</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pecto-</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus biline-</i>	Schmalbindiger Breitflügel-	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flach-
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	wasserbereichen
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Proserpinus proser-</i>	Nachtkerzenschwärmer			Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>pina</i>				Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecke/Gebüsch/Waldränder/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europ. Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastel-</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>lus</i>				
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		IV	Kulturlandschaft/Wald
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Lutra lutra</i>	<i>Fischotter</i>	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

Fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden. Kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist die innerörtliche Lage.

Reptilien / Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets ist trotz der vorhandenen Bebauung nicht auszuschließen (Graben in 100m Entfernung, Wangeliner See aber in 850m Entfernung). Das vorhandene kleine, flache, steilwandige Wasserbecken ist mit Folie ausgeschlagen und weist keine Amphibienbestand / Eignung auf. Migrationsbewegungen in das Plangebiet sind aber als nicht signifikant einzustellen, da die Strukturvielfalt des Wangeliner Gartens im Norden als Puffer zwischen Gewässer und Plangebiet wirkt.

Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen (Gebäudebewohner, Wochenstuben bzw. Winterquartiere) sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Aufgrund der Altbäume besitzt das Untersuchungsgebiet auch eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum. Im Zusammenhang mit möglichen Rodungsanträgen, Abrissanträgen und Umbauten/Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend zu beachten. Vor einem Abriss / Umbau ist eine Kontrolle durchzuführen und der Nachweis vom Bauherrn rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen. Die Nutzung als Nahrungsraum wird nicht beeinträchtigt.

Vorsorgemaßnahmen

Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)! Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben! Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade³ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotenzials durch die Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Es sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Aufgrund der Habitatansprüche der Vogelarten könnte die Fläche als Habitat in Frage kommen. Die tatsächliche Besiedelung wird aber durch das Kriterium „Reviergröße des Bruthabitats“ und „Nahrungsangebot“ sowie die Prädatoren limitiert. Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste. Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Nutzung als Bildungsstätte für Lehmbau sollten Nisthilfen für die Rauchschnalbe vorgesehen werden (2 Stck. Rauchschnalbenester Nr. 10 Typ Schwegler). Diese können sowohl an einem geeigneten Übergangsstandort, als auch an einem Dauerstandort fachgerecht angebracht werden.

Raumrelevante Arten

Für den Weißstorch ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Essentielles Grünland ist im Plangebiet nicht verzeichnet.

Für die raumrelevanten Arten (Kranich, Wiesenweihe), auch Überflieger (Rotmilan) ist ein Raumverlust aufgrund des hohen vorhandenen Störpotenzials bzw. aufgrund der innerörtlichen Lage nicht relevant.

³ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de allseitig um die Ortslage benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der benachbarten Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potenzielle Laufwege (außerhalb der Ortslage) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

3.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Bei Abrissanträgen, Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
3. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut)! Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben! Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt oder gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).
4. Es sollten Nisthilfen für die Rauchschwalbe vorgesehen werden (2 Stck. Rauchschwalbennester Nr. 10 Typ Schwegler). Diese können sowohl an einem geeigneten Übergangstandort, als auch an einem Dauerstandort fachgerecht angebracht werden.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und grenzt an die bestehende Bebauung der Ortslage Wangelin, die sich nach Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO darstellt. Auch im Bereich des noch nicht umgesetzten B-Plans Nr. 1 (östlich/nordöstlich des Plangebietes) ist ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Westlich befindet sich das Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ des Wangeliner Gartens (B-Plan Nr. 2). Ausgehend von den im Sondergebiet „Bildungsstätte“ zulässigen Nutzungen, die ausschließlich während der Tagesstunden (6-22 Uhr) ausgeübt werden, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen zu erwarten.

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

7. Planungsalternativen

Der B-Plan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin zielt darauf ab, an einem bebauten innerörtlichen Standort der Ortslage Wangelin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau zu schaffen. Durch die nachbarliche Lage zum Wangeliner Garten, der wie auch die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau ein gemeinnütziges Projekt des FAL e.V. ist, kommen in besonderem Maße Synergieeffekte zwischen beiden Projekten zum Tragen. Als Maßnahme der Innenentwicklung bezweckt der Bebauungsplan auch die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen. Damit entspricht die vorliegende Planung insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzgebot). Insofern kommt (auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten) eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in Hand eines privaten Trägers, der die Sondergebietsnutzung als Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau umsetzen wird. Die öffentliche Erschließung ist durch die Anbindung an die angrenzende Dorfstraße gegeben.

Das Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, auf dem die notwendigen Stellplätze zu realisieren sind befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ganzlin. Die Fläche soll langfristig verpachtet oder an den Investor verkauft werden. Die Kosten der Ersatzpflanzungen (3 Bäume) trägt der Investor. Zur Sicherung der Umsetzung der Stellplatzfläche ist zwischen Investor und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m ²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet „Bildungsstätte“	4.430	100
Geltungsbereich B-Plan	4.430	100

Ganzlin,

.....

Der Bürgermeister