

Bebauungsplan Nr. 16 “Europäische Bildungsstätte für Lehmbau“ der Gemeinde Ganzlin

Kursive Textteile kennzeichnen Änderungen / Präzisierungen, die entsprechend der Hinweise und Bedenken von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung eingearbeitet wurden.

TEIL B – Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Kultur und Bildung.

Zulässig sind:

- Bildungseinrichtungen,
- Anlagen für kulturelle Zwecke und Konferenzen,
- Seminarräume, Büro- und Verwaltungsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen,
- Werk- und Lagerstätten, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen,
- Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe,
- Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen,
- Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie im Umfang der Zweckbestimmung untergeordnet sind.

1.2 In dem durch Baugrenzen festgesetzten Baufeld 2 (BF 2) ist nur ein Sanitärgebäude zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhe des straßenseitig abgemarkten gemeinsamen Grenzpunktes der Flurstücke 18 und 19. als unterer Bezugspunkt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und temporäre/mobile Anlagen zulässig.

4 Grünflächen *und Anpflanzgebote* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

- 4.1 Die privaten Grünflächen auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin sind landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Stauden und Gehölzflächen sowie Ausstattungselemente sind zulässig.
- 4.2 *Auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, ist 1 Stk. einheimischer Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der privaten Grünflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbissschutz, Wühlmausschutz und Dreibock sind vorzusehen.*

5. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

- 5.1 Als Ausgleich wird auf das Ökokonto LUP- 045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald- Dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder (Bestandsalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großseenlandschaft Großlandschaft Mecklenburgische Großseenlandschaft (41) mit 575,7 KFÄ von gesamt 33.600 KFÄ bei verfügbaren 32.460 KFÄ zurückgegriffen. Vor Satzungsbeschluss ist der Kaufvertrag *der Genehmigungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde* vorzulegen

Hinweise

Artenschutz

- 1. Der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen (Baufeldräumung) verbunden ist, ist in der Zeit von 1.10. bis 28/29.02. zulässig, oder es ist auf gutachtlichen Nachweis eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.*
- 2. Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn der gutachtliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt.*
- 3. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen.*
- 4. Die Realisierung von Ersatzquartieren und Nisthilfen ist vor Beginn der Abriss/ Sanierungsarbeiten vorzunehmen und mit der uNB anzustimmen und anzuzeigen.*
- 5. Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist der Bauplatz mittels Reptilienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen.*

6. *Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien usw.) zu entfernen sind.*
7. *Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.*

Boden- und Grundwasserschutz

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich *der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim)* mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B: Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.
6. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
7. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.

8. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Gehölzschutz

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (*DIN 18920 und RAS_LP 4*) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. (*hier Landkreis Ludwigslust-Parchim*)
2. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungspflege und den beiden Jahren Entwicklungspflege bei Bedarf zu wässern und der Krautauwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen.
3. *Der Antrag auf Rodung von 5 Bäumen im Bereich der Fläche für Stellplätze erfolgt als gesonderter Antrag. Der Ersatz soll auf dem Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm erfolgen.*

Stellplätze

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Baugrundstück im Sondergebiet „Bildungsstätte“ 3 Stellplätze herzustellen. *Auf der Fläche für Stellplätze* (Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin) sind *18 max. teilversiegelte Stellplätze* anzulegen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Die Umsetzung der Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.