

Gemeinde Gallin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Alte Schule“

Begründung zur Satzung

Februar 2024

Aufstellende Behörde

Gemeinde Gallin

vertreten durch das Amt Zarrentin
Kirchplatz 8 19246 Zarrentin am Schaalsee
Fon +49 38851 838-0 Fax +49 38851 838-190
amt@zarrentin.de

Vorhabenträger

APE H&H Zahrendorf GmbH & Co. KG

Hafenplatz 6 19258 Boizenburg/Elbe

Planbearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670 Fax +49 30 695808680
siegmueeller@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung zum Bebauungsplan	6
1.1.1 Einführung	6
1.2 Lage des Plangebiets	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Eigentumsverhältnisse	6
1.5 Anlass und Ziel der Planung	6
2 Verfahren	8
2.1 Verfahrensschritte	8
2.1.1 Aufstellungsbeschluss	8
2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	8
2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich Friedhof“	10
3.4 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	11
3.4.1 Bodenverunreinigungen	11
3.4.2 Denkmalschutz	11
4 Plangebiet	13
4.1 Baulicher Bestand	13
4.2 Topographie, Geologie und Baugrund	13
4.2.1 Topographie	13
4.2.2 Geologie und Baugrund	13
4.3 Grund- und Oberflächenwasser	14
4.3.1 Grundwasser	14
4.3.2 Oberflächenwasser	14
4.4 Vegetation	14
4.5 Schutzgebiete	14
4.6 Verkehrliche Erschließung	15
4.6.1 Individualverkehr	15
4.6.2 Fußgänger und Radfahrer	15
4.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.7 Technische Infrastruktur	15
4.7.1 Ver- und Entsorgung	15

4.7.2	Löschwasser	15
5	Bebauungsplan und städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)	16
5.1	Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)	16
5.2	Geltungsbereich	16
5.3	Art der baulichen Nutzung	17
5.4	Maß der baulichen Nutzung	17
5.4.1	Grundflächenzahl	17
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse	17
5.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.5.1	Bauweise	18
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.5.3	Abstandsflächen	18
5.6	Stellplätze, Carports und Garagen	19
5.7	Nebenanlagen	19
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
5.9	Immissionsschutz	19
5.9.1	Verkehrslärm	19
5.9.2	Lichtemissionen	22
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.10.1	Flächenbefestigungen	23
5.10.2	Versickerung von Niederschlagswasser	23
5.10.3	Einfriedungen	23
5.10.4	Baumpflanzungen	24
5.10.5	Pflanzlisten	24
5.10.6	Artenschutz	25
5.11	Örtliche Bauvorschriften	28
5.11.1	Dachformen	28
5.11.2	Firstrichtung	28
5.11.3	Dachgeschoss	28
6	Auswirkungen der Planung	29
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	29
6.2	Verkehr	29
6.3	Ver- und Entsorgung	29
6.4	Natur, Landschaft, Umwelt	29
6.4.1	Arten und Biotope	29
6.4.2	Boden, Wasser	29
6.4.3	Klima, Luft	30
6.4.4	Landschafts-/ Ortsbild	30
6.4.5	Mensch	30
6.4.6	Kultur- und Sachgüter	30
6.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	30

6.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	30
6.6	Maßnahmen der Bodenordnung	30
6.7	Kosten	30
7	Flächenbilanz	31
8	Rechtliche Grundlagen	32
Teil II	Vorhaben- und Erschließungsplan	33
Teil III	Durchführungsvertrag	34
Teil IV	Anhang	35
1	Textliche Festsetzungen	35
2	Hinweise	37
3	Gutachten	39
4	Vorhaben- und Erschließungsplan	39
5	Durchführungsvertrag	39

Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle in der Gemeinde Gallin, nordwestlich der Dorfkirche, nördlich der Kreuzung des Möllner Wegs mit der Hauptstraße (Bundesstraße B 195).



Lage des Plangebiets (Lageplan ohne Maßstab)¹

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 6/1, 6/13, 9 (teilweise) und 33/4 der Flur 1 der Gemarkung Gallin an der Boize. Das Plangebiet hat eine Fläche ca. 0,55 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das im Plangebiet liegende Flurstück 6/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Flurstück 9 befindet sich noch im Eigentum eines anderen privaten Eigentümers, wird jedoch vom Vorhabenträger in der zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen Größe erworben.

Die Flurstücke 6/13 und 33/4 befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde Gallin. Auch sie werden vom Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens erworben.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Umnutzung der „Alten Schule“ Gallin für Wohnzwecke und die Neuerichtung von Wohngebäuden auf den westlich angrenzenden, bislang unbebauten Freiflächen.

¹ Plangrundlage: Geodatenviewer GDI-MV, <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>, Zugriff am 29. September 2021

Die vorgesehene Nachverdichtung wird von der Gemeinde Gallin unterstützt. Die Fläche liegt zentral in der Gemeinde Gallin, direkt nordwestlich der Dorfkirche und bietet ein innerörtliches Flächenpotential innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die „Alte Schule“ soll in die geplante Entwicklung einbezogen werden. Die große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde soll durch die geplante Entwicklung gedeckt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Wohngebäude, die sich in ihrer baulichen Ausprägung an der Umgebungsstruktur orientieren. Hierzu wurde ein städtebaulich-hochbauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens und der damit einhergehenden Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage im Ort geschaffen werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung einer innerörtlich liegenden Fläche. Eine gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gallin hat in ihrer Sitzung am 14. September 2021 beschlossen, den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 8 „Alte Schule“ aufzustellen.

2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom 21. August 2023 bis einschließlich 22. September 2023 statt.

2.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31. Juli 2023 beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

2.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2016 (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklen-

burg 2011 (RREP WM 2011). Mit dem RREP WM 2011 wird das LEP M-V 2016 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) bildet die Grundlage für alle weiteren räumlichen Planungen und somit für die Regionalen Raumentwicklungsprogramme (RREP) in den vier Planungsregionen des Landes und für die darunter angesiedelten Kommunen. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ist am 9. Juni 2016 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen und Zielen der Raumordnung) des LEP M-V 2016, wonach die Siedlungsentwicklung die Schwerpunkte bei Nachverdichtung und Innenentwicklung (4.1 Abs. 3 und 5) setzen soll. Bei Wohnbauflächenentwicklung außerhalb zentraler Orte ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der jeweiligen Gemeinden zu beschränken (4.2 Abs. 2). Der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Gallin ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Wohnbauflächen sind dementsprechend gefragt und die Planung daher dem LEP M-V 2016 angepasst.

2.4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011), in Kraft getreten am 1. September 2011, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEP M-V 2016 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in Westmecklenburg. Die verbindliche Wirkung des Programms erstreckt sich auf die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und die raumordnerischen Festlegungen im Rahmen der Karte im Maßstab 1:100.000.

Aufgrund der aktuellen hohen Baulandnachfrage in nicht zentralen Orten, befindet sich das RREP WM 2011 derzeit im Prozess der Teilfortschreibung im Kapitel der Siedlungsentwicklung (4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung) um auch in den nicht zentralen Orten eine gesteuerte Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem Beschluss VV-01/20 der 62. Verbandsversammlung vom 10. Juni 2020 wurde der Prozess zur Teilfortschreibung eingeleitet.

Das RREP WM 2011 weist für Gemeinden, die nicht als zentrale Orte eingestuft werden, die Ausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung als Ziel aus (4.1 Abs. 3). Des Weiteren ist die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen und daher der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (4.1 Abs. 2).

Durch den bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Gallin, die innerörtliche Lage des Plangebiets sowie die Umnutzung der „Alten Schule“ entsprechen die angestrebten Entwicklungen dieses B-Plans den zuvor genannten Zielen des RREP WM 2011.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gallin wurde am 23. September 1998 rechtswirksam. Er stellt das Plangebiet und Flächen im Umfeld als Wohnbaufläche dar. Nördlich ist eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend ist die Kirche als Einzeldenkmal dargestellt. Der an das Plangebiet im Südwesten angrenzende Teich ist als „Teich mit Weidensaum“ als besonders erwähnenswert und zu erhalten dargestellt. Die Hauptstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße, der Möllner Weg als sonstige örtliche Straße bzw. Weg dargestellt.



Rechtswirksamer FNP Stand 23. September 1998 (Ausschnitt ohne Maßstab)²

2.6 Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich Friedhof“

Im Norden grenzt der B-Plan Nr. 1 „Östlich Friedhof“ an das Plangebiet an. Dieser ist am 15. August 1996 in Kraft getreten. Er setzt die nordöstlich liegenden bebauten Flächen (u. a. das Flurstück 6/12) als Allgemeines Wohngebiet und die nördlich angrenzende Grünfläche (Flurstück 8) als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage fest.

Der B-Plan Nr. 1 „Östlich Friedhof“ soll im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche geändert werden. Hintergrund ist, dass der Vorhabenträger zur Umsetzung seines Vorhabens einen Teilbereich des Flurstücks erwerben will. Der entsprechende Teilbereich der Öffentlichen Grünfläche soll in einer Breite von 59,2 m und einer Tiefe von 5 m als Private Grünfläche festgesetzt werden. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gallin am 20. Juni 2022 gebilligt.

² Bau- und Planungsportal M-V, 31. März 2022



B-Plan Nr. 1 „Östlich Friedhof“, Entwurf 1. Änderung, Stand Juni 2022 (Ohne Maßstab)³

2.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

2.7.1 Bodenverunreinigungen

Die Fläche des Plangebiets ist laut Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg Vorpommern vom 27. Januar 2022 nicht im digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) erfasst.

Aus dem Nichteintrag in das dBAK lässt sich jedoch nicht ableiten, dass im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Sollten bei Bodenarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) unverzüglich der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen.

2.7.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Südöstlich angrenzend zum Plangebiets steht jedoch die als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim eingetragene „Kirche mit Feldsteinmauer“. Zudem befindet sich in ca. 100 m Entfernung in östlicher Richtung an der Hauptstraße 11 das Baudenkmal „Hallenhaus“, welches ebenfalls in die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim eingetragen ist. Weitere Hallenhäuser stehen in der Hauptstraße 34 und 38 und der Dorfstraße 5.

Gemäß § 7 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedarf die Durchführung von Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern der Genehmigung der unter-

³ Amt Zarentin, <https://www.amt-zarentin.de/allris/vo020.asp>, Zugriff am 8. Juli 2022

ren Denkmalschutzbehörde, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz eines Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Auf die angrenzend stehenden Baudenkmale wird nachrichtlich hingewiesen.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden. Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V sind entdeckte Funde mindestens für den Zeitraum von einem Jahr zu Forschungszwecken ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3 Plangebiet

3.1 Baulicher Bestand

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich an der Hauptstraße mit dem Gebäude der „Alten Schule“ und einer rückwärtig stehenden Scheune baulich vorgeprägt. Nördlich grenzt ein mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück an. Die Hauptgebäude und die Scheune stehen traufständig zur Hauptstraße. Von den Gebäuden werden die heute gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) notwendigen Abstandsflächen nicht eingehalten. Abgesehen von den zu den Gebäuden gehörenden Erschließungsflächen, sind die Flächen im Plangebiet unversiegelt. Der Bereich der „Alten Schule“ wird bis zur rückwärtig stehenden Scheune auf drei Seiten von einer Mauer begrenzt.



Bestand (Lageplan ohne Maßstab)⁴

3.2 Topographie, Geologie und Baugrund

3.2.1 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden von ca. 39,10 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 37,32 m ü. NHN ab.

3.2.2 Geologie und Baugrund

Unter dem Oberboden (Schicht 1) stehen sowohl schluffige bis lehmige Sande (Schicht 2), steifer Geschiebelehm/ Geschiebemergel (Schicht 3) sowie locker bis mitteldicht gelagerte Sande (Schichten 4 und 5) an. Im tieferen Untergrund, ab ca. 4,6 m, wurden steifer bis halbfester Geschiebelehm und Geschiebemergel (Schicht 3), lokal auch weich nachgewiesen.

⁴ Plangrundlage: Vermesserplan, Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. (TU) Klaus Dieter Maahs, Gramkow bei Wismar, April 2022

Die im potentiellen Sickerbereich anstehenden Böden (Schichten 4 und 5) weisen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser auf Basis der ATV - DVWK - A 138 ausreichende Durchlässigkeiten auf. In der unter dem Oberboden folgenden Schicht (Schicht 2) kann es zu einer temporär verzögerten Versickerungsrate kommen.

Die Schicht 3 (Geschiebelehm/ Geschiebemergel) weist keine ausreichende Durchlässigkeit auf. Es wird deshalb empfohlen, im Bereich von Sickeranlagen die Schichten 2 und 3 und zu durchstoßen bzw. gegen Sand (SE - SW) zu ersetzen.⁵

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

3.3.1 Grundwasser

Grundwasser wurde, nach Aussage des Geotechnischen Berichts⁶, ab einer Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt somit auf einer Kote von 33,10 m NN - 33,85 m NN. Stau- und Schichtenwasser ist auf den bindigen Böden (Schichten 2 und 3) bis in den Bereich der Geländeoberkante (GOK) möglich.

3.3.2 Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächenwasser. Westlich grenzt jedoch ein Teich am Möllner Weg direkt an das Plangebiet an, in den das Oberflächenwasser angrenzender Flächen eingeleitet wird.

In einer Entfernung von ca. 900 m Luftlinie verläuft westlich des Plangebiets die Boize in Nord-Süd-Richtung.

3.4 Vegetation

Die Vegetation des Grundstücks besteht hauptsächlich aus von Nitrophyten (stickstoffliebende Pflanzen) geprägter Ruderalflur. Dominante Pflanzenarten sind Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Rudimentär erkennt man die ehemalige Nutzung als Nutzgarten durch vereinzelte Obstgehölze ((Kulturapfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis* L.), Vogelkirsche (*Prunus avium*)). Die vorherrschende Staude der schattigen Bereiche ist Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Schein-Akazie (*Robinia pseudoacacia*) sind die bestandsbildenden Gehölze in der Baumgruppe am künstlichen Gewässer. Die Baumgruppe am Ufer des Gewässers weist elf nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume auf. Die Beseitigung 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 bedeutendem Wert. Zudem fällt die Vogelkirsche (*Prunus avium*) als älterer Einzelbaum nahe der „Alten Schule“ mit einem Stammumfang von 189 cm unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Als Unterbewuchs tritt Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*) und Gewöhnliche Haselnuss (*Corylus avellana*) auf.⁷

3.5 Schutzgebiete

In ca. 1,4 km Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft zwischen Greven und Granzin“ (EU-Kennzahl DE 2530-373) und in östlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern

⁵ Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, 4. Juli 2022

⁶ Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, 4. Juli 2022

⁷ Artenschutzrechtliche Untersuchung „Projektentwicklung Alte Dorfschule Gallin“, LEWATANA – Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juli 2022

und Mooren“, welches sich in größeren Teilen mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Schaale-Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“ überlappt.⁸

3.6 Verkehrliche Erschließung

3.6.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Individualverkehr (IV) erfolgt von Osten über die Hauptstraße (Bundesstraße B 195), sowie von Süden über den Möllner Weg (Gemeindestraße).

3.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über den Möllner Weg und die Hauptstraße (Bundesstraße B 195). Entlang der Straßen sind beidseitig Fußwege vorhanden. Gesonderte Radwege gibt es nicht.

3.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) „Abzweig nach Nieklitz, Gallin“ befindet sich an der Dorfstraße in ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebiets. Sie wird derzeit von der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH (VLP) bedient. Dort verkehren derzeit die Buslinien 530 von Zarrentin nach Boizenburg an der Elbe und 536 von Zarrentin nach Valluhn.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über in der Hauptstraße und dem Möllner Weg liegende Trinkwasser-, Gas- und Stromleitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden.

3.7.2 Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (M-V BrSchG) muss die Gemeinde eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) nachweisen.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Im Rahmen der Erschließung ist ein ausreichend dimensionierter Löschwasserbrunnen zu erreichen. Die Platzierung hat an der Grundstückszuwegung am Möllner Weg zu erfolgen, um die maximal zulässigen Entfernungen von 300 m nicht zu überschreiten. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

⁸ Artenschutzrechtliche Untersuchung „Projektentwicklung Alte Dorfschule Gallin“, LEWATANA – Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juli 2022

4 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

4.1 Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Das städtebaulich-hochbauliche Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht eine den Bestand ergänzende Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets und ein Wohnensemble bestehend aus drei zweigeschossigen Häusern mit jeweils zwei Wohneinheiten im westlichen Teil des Plangebiets vor. Dabei sollen die Bestandsgebäude der „Alten Schule“ in die Neubebauung integriert werden. Durch eine Mischung aus kleineren, barrierefreien Einheiten und familienfreundlichen, größeren Wohnungen soll ein durchmischter und belebter Bereich entstehen. Die „Alte Schule“ soll dabei adressbildend wirken und den Charakter für den angrenzenden Wohnhof liefern. Das Ensemble kann durch seine zentrale Lage im Ort einen wichtigen Impuls zur Entwicklung des Dorfes geben.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Hauptstraße als auch über einen vom Möllner Weg abgehenden privaten Stichweg. Stellplätze werden im Gebiet dezentral entlang der Erschließungsflächen in der Nähe der Wohngebäude bzw. auf einer Fläche im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Auf Carports (überdachte Stellplätze) sollen Photovoltaikanlagen installiert werden. Stellplätze für Mülltonnen werden an der Hauptstraße und am Möllner Weg gebündelt angeboten.



Vorhaben- und Erschließungsplan (Ohne Maßstab)⁹

4.2 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des geplanten Vorhabens (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) erreicht werden kann. Der Geltungsbereich

⁹ &MICA GmbH, April 2023

umfasst die zur Umsetzung des Vorhabens notwendigen Grundstücke (Flurstücke 6/1, 6/13, 9 (teilweise) und 33/4 der Flur 1 der Gemarkung Gallin an der Boize).

4.3 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene B-Plan setzt für das Plangebiet kein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung TF 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig. Dementsprechend sind auf Grundlage des Konzepts des Vorhabenträgers Wohnungen, zulässig.

Da in diesem vorhabenbezogenen B-Plan kein Baugebiet i. S. d. § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, kann die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen nicht aus den Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO abgeleitet werden. Da diese Nutzungen zur Realisierung des Vorhabens jedoch erforderlich sind, werden Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf (Wohnen) explizit durch die textliche Festsetzung TF 1 ermöglicht. Der Begriff der Nebenanlagen wird dabei analog zu § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO angewendet.

TF 1 Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf i. S. d. § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Kombination der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Geschossfläche wird verzichtet, da die Festsetzung über die Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreicht.

4.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Das vorliegende Konzept wird dadurch abgebildet. Diese GRZ entspricht der im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 1 „Östlich Friedhof“ festgesetzten GRZ. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden mit diesen Festsetzungen eingehalten bzw. unterschritten.

Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Eine gesonderte Festsetzung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

4.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO mit zwei Geschossen für die Häuser H1 bis H3 und die „Alte Schule“ (S1) und drei Geschossen für die Scheune (S2) festgesetzt. Damit lehnt sich die neue Bebauung an die umgebende Bebauungsstruktur an.

Dabei muss das oberste Vollgeschoss bei dreigeschossiger Bebauung als Dachgeschoss ausgebildet werden um die Höhe baulicher Anlagen im Verhältnis zum Umfeld zu beschränken. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V als örtliche Bauvorschrift (s. Pkt. 4.11.3 Dachgeschoss).

4.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

4.5.1 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Plangebiet nicht notwendig, da durch die Festsetzung der Baufelder eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ausgeschlossen ist.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um der Errichtung und damit der Stellung der geplanten Gebäude einen gewissen Spielraum einzuräumen, wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder H1 bis H3, S1 und S2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientiert sich an der geplanten Stellung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan, lässt aber noch einen Spielraum um Anpassungen der hochbaulichen Planung im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess zuzulassen. Die bauliche Grundstruktur des Plangebiets wird damit hinreichend definiert.

Eingangsüberdachungen und -vorbauten und Terrassen werden, da sie der Hauptnutzung und nicht den Nebenanlagen zuzuordnen sind, gemäß § 23 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

TF 2 Eingangsüberdachungen und -vorbauten, und Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

4.5.3 Abstandsflächen

Im Baufeld S1 („Alte Schule“) steht der straßenseitige Vorbau des alten Schulgebäudes mit einem Abstand von ca. 12 cm zur Grenze mit dem Flurstück 33/3. Die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) notwendige Abstandsfläche kann an dieser Stelle bei Veränderungen der baulichen Struktur nicht eingehalten werden. Um diese historisch gewachsene Kante auch bei Veränderungen der baulichen Struktur langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass zwischen den Punkten A und B mit zwei Geschossen an die festgesetzte Baugrenze herangebaut werden darf, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

Durch den Neubau der rückwärtig stehenden Scheune als Wohnhaus an gleicher Stelle können ebenso die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) notwendigen Abstandsflächen zum Flurstück 9 nicht eingehalten werden. Die historische Stellung des Gebäudes soll jedoch langfristig gesichert werden. Demnach darf im Baufeld S2 (Scheune) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zwischen den Punkten C und D mit drei Geschossen an die festgesetzte Baugrenze herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

TF 3.1 In den Baufeldern S1 und S2 darf zwischen den Punkten A und B bzw. C und D mit zwei bzw. drei Geschossen an die festgesetzten Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Carports (Übrdachte Stellplätze) dürfen inkl. aufgesetzten Photovoltaikanlagen in einer Höhe von maximal 4 m ü. GOK (Meter über Geländeoberkante) unabhängig von ihrer Länge zwischen den Punkten E und F bzw. G, H und I an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden. Um eine effiziente Nutzung der Dächer von Carports zu ermöglichen wird festgesetzt, dass in diesem Rahmen auch auf den Carports installierte Photovoltaikanlagen zulässig sind.

TF 3.2 Carports dürfen inkl. aufgesetzten Photovoltaikanlagen mit einer Höhe von maximal 4 m ü. GOK unabhängig von ihrer Länge zwischen den Punkten E und F bzw. G, H und I an

die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

4.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

TF 4 Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

4.7 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 BauNVO zur Nutzung des Grundstücks notwendigen Nebenanlagen z. B. Kellerersatzschuppen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Standplätze für Müllbehälter, Gewächshäuser, Spielgeräte, Abstellflächen für Fahrräder und Photovoltaikanlagen z. B. auf Carports werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

TF 5 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der Grundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL zwischen Möllner Weg (Flurstück 12/1) und dem nördlich angrenzenden Flurstück 8 festgesetzt. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen und einem Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

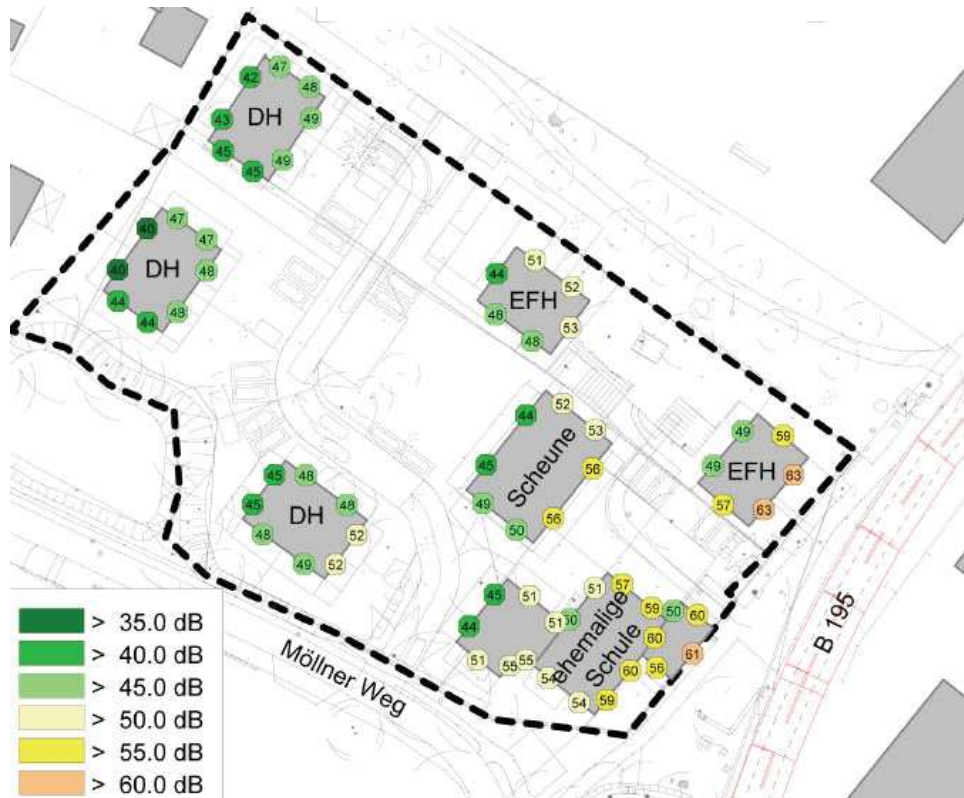
TF 6 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

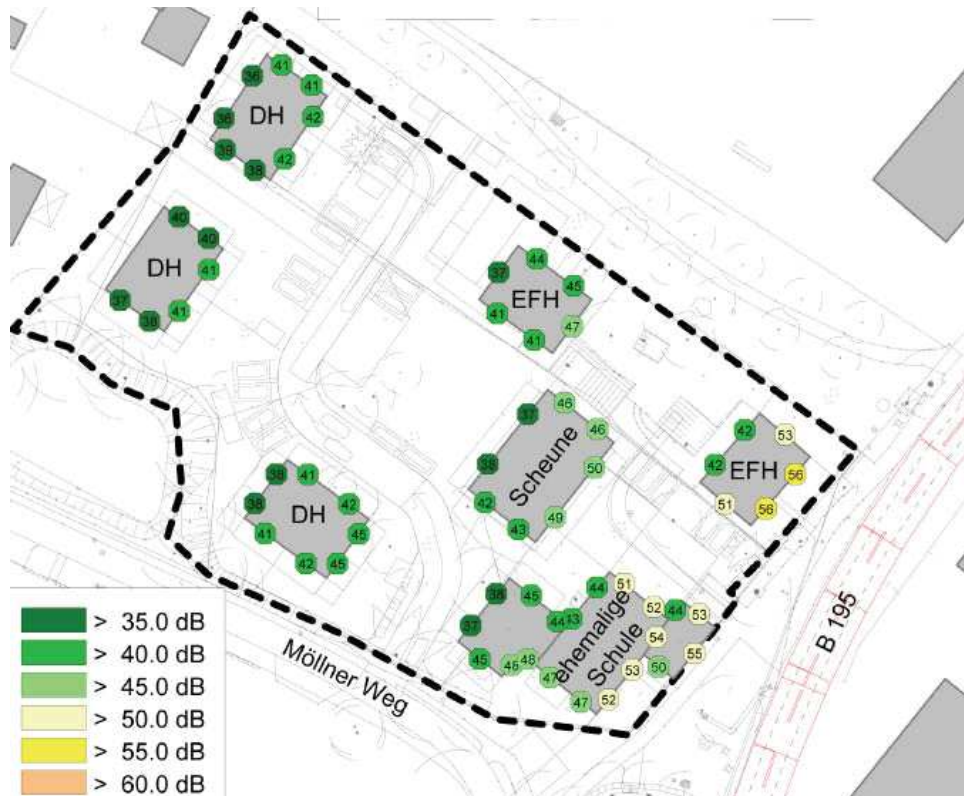
4.9 Immissionsschutz

4.9.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die Hauptstraße (Bundesstraße B 195), die die Verbindung zur nördlich der Gemeinde Gallin in Ost-West-Richtung verlaufenden Autobahn A 24 herstellt. Die vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 195 auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ausgehenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (s. Anhang) untersucht. Der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr ist nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Zum Schutz der Wohnnutzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen getroffen.



Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm tags (Ohne Maßstab)¹⁰



Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm nachts (Ohne Maßstab)¹¹

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Alte Schule“ der Gemeinde Gallin, LAIRM CONSULT GmbH, Bargtheide, 28. Juni 2022

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Alte Schule“ der Gemeinde Gallin, LAIRM CONSULT GmbH, Bargtheide, 28. Juni 2022

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu etwa 64 dB(A) tags und etwa 56 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden an den Gebäuden innerhalb des Plangebiets überwiegend eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswerte von 45 dB(A) nachts an allen Fassaden der geplanten Doppelhäuser sowie an den abgewandten Gebäudeseiten der übrigen Gebäude eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird ausschließlich an den direkt an der Bundesstraße B 195 zugewandten Gebäudefassaden des ehemaligen Schulgebäudes überschritten. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts beschränken sich überwiegend auf die straßennahen Gebäude. Die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Bundesstraße B 195 aus gestalterischen Gründen und der Erschließung der Grundstücke nicht möglich und aufgrund der mitunter begrenzten Länge (Errichtung nur innerhalb des Plangebiets) auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets können durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109.

Bei einer Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird empfohlen, ab einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen ist festzustellen, dass der geltende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags im straßennahen Bereich an den der Bundesstraße B 195 zugewandten Gebäudefassaden des ehemaligen Schulgebäudes und des bestehenden Einfamilienhauses überschritten werden.

In den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Plangeltungsbereiches ist generell zulässig.

TF 7 Zum Schutz der Wohnnutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Bei Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 49 dB(A) nachts sind für das ehemalige Schulgebäude für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) tags betroffenen Fassaden in Richtung der Bundesstraße B 195 des ehemaligen Schulgebäudes nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.9.2 Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollten durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbartschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0 bis 70 Grad zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin voll abgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planung ist mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Bislang unversiegelte Flächen werden versiegelt und Vegetationsstrukturen werden beseitigt. Arten-

schutzrechtliche Belange sind betroffen, da Habitats von Tieren verloren gehen. Es werden Maßnahmen vorgesehen, die die entstehenden Eingriffe minimieren sollen.

4.10.1 Flächenbefestigungen

Grundsätzlich wird zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die Befestigung von Flächen eingeschränkt. Dementsprechend müssen nicht überdachte, befestigte Flächen, z. B. Stellplätze und Wege, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

TF 8.1 Nicht überdachte, befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Um lokale ökologische Funktionen des Natur- und Wasserhaushaltes zu stärken, ist grundsätzlich, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das auf den Grundstücken und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu versickern. Die im potentiellen Sickerbereich anstehenden Böden weisen hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser auf Basis der ATV - DVWK - A 138 ausreichende Durchlässigkeiten auf.¹²

Gemäß § 25 WHG i. V. m. § 21 Abs. 2 Nr. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ist das Einleiten von Grund-, Quell- und Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer mit Ausnahme von Talsperren, Rückhalte- und Speicherbecken grundsätzlich zulässig, sofern das zugeführte Wasser nicht Stoffe enthält, die geeignet sind, das Gewässer zu verunreinigen oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften herbeizuführen, und sofern der Wasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

Das auf dem zur Erschließung des Gebiets notwendigen Weges (siehe 4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) anfallende Niederschlagswasser soll auf unmittelbar angrenzenden Flächen zum Wege gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB versickert bzw. verdunstet werden. Die Errichtung von Mulden ist hierzu zulässig.

4.10.3 Einfriedungen

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere werden, obwohl die „Alte Schule“ im Bestand teilweise durch Mauern eingefriedet ist, geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern oder Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Tiere ausschließen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen.

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zaunfelder müssen grundsätzlich ohne Bodenanschluss hergestellt werden und einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Ein Unterkriechen durch Kleintiere z. B. Igel soll so gewährleistet werden. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Zaunfeldern muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

¹² Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, 4. Juli 2022

4.10.4 Baumpflanzungen

Um auch zukünftig eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 (Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume) und 2 (Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen) zu verwenden. Bestandsbäume die erhalten werden, werden angerechnet.

Für Obstbäume werden hochstämmige Arten mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm empfohlen. Sie sind in den ersten Jahren durch jährliche Schnittmaßnahmen fachgerecht zu erziehen.

TF 8.4 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Für Obstbäume werden hochstämmige Arten mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm empfohlen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die weitere Begrünung der nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen wird nicht explizit geregelt, da dies gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V geregelt ist. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.10.5 Pflanzlisten

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzen entsprechen den in der Liste anerkannter, gebietseigener Gehölze für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für das UNESCO-Biosphärenreservat Schaalsee und das UNESCO-Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern des Biosphärenreservatsamts Schaalsee-Elbe aufgeführten Arten.

Pflanzliste 1 - Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Salix alba, Silber-Weide
Acer platanoides, Spitzahorn	Salix caprea, Sal-Weide
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Salix fragilis, Bruch-Weide
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Sorbus aucuparia, Eberesche
Betula pendula, Sand-Birke	Sorbus domestica, Speierling
Betula pubescens, Moorbirke	Sorbus torminalis, Elsbeere
Carpinus betulus, Hainbuche	Taxus baccata, Eibe
Fagus sylvatica, Rotbuche	Tilia cordata, Winterlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Quercus petraea, Trauben-Eiche	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Quercus robur, Stiel-Eiche	

Pflanzliste 2 - Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen
Äpfel, u. a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher,

Pflanzliste 2 - Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen
Geflammtter Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen
Birnen, u. a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne
Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, u. a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklude, Große Grüne Reneklude, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe
Kirschen, u. a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Quitten, u. a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte

4.10.6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen mehrerer Begehungen des Plangebiets und dessen Umfelds untersucht und in einem Abschlussbericht¹³ ausgeführt.

Nachweis

- Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Quartiere von Fledermäusen ermittelt. Es waren weder ausfliegende noch schwärmende Tiere zu dokumentieren.

Da durch das Bauvorhaben eine Zerstörung/Entfernung von Fortpflanzungsstätten und damit einhergehenden möglichen Tötungen/Verletzungen von Fledermäusen nicht zu erwarten sind, sind auch keine gezielten Maßnahmen, um einen Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden, erforderlich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass diese Aussage nur für einen gewissen Zeitraum aussagekräftig ist. Hintergrund ist, dass ein gewisses Quartierpotential vorhanden ist, welches dementsprechend von Fledermäusen im Laufe der Zeit genutzt werden kann.

Das Untersuchungsgebiet wird von der Zwerg- und der Breitflügelfledermaus als Jagdgebiet genutzt, was die hohen Kontaktzahlen sowie die regelmäßig aufgezeichneten Terminalsequenzen sowohl an den batcorder-Standorten als auch während der Detektor- Begehungen belegen. Allerdings ist bei diesem Jagdgebiet nicht von einem essentiellen Jagdgebiet auszugehen, zumal in nahem und weiterem Umfeld weitere nicht vom Bauvorhaben betroffene, strukturreiche Grünlandbereiche vorhanden sind, die als Jagdhabitat deutlich hochwertiger als die zu überbauende Fläche zu beschreiben sind. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass vor allem detektierte Arten, wie Breitflügel- und Zwergfledermaus, welche Kulturfolger des Menschen sind, das Gebiet weiterhin nutzen werden, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Fle-

¹³ Artenschutzrechtliche Untersuchung „Projektentwicklung Alte Dorfschule Gallin“, LEWATANA Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juli 2022

dermauspopulationen nicht zu erwarten ist und diesbezüglich entsprechende Maßnahmen daher nicht erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Gallins, so dass bereits anthropogene Prägungen, wie Straßenlaternen und andere Lichtquellen vorhanden sind. Eine ungünstige Beleuchtung könnte eine Barrierewirkung hervorrufen. In Anbetracht, dass vornehmlich und auch in Überwiegenden Anteilen opportunistische Fledermausarten angetroffen wurden, ist eine Beeinträchtigung der Fläche als verhältnismäßig unproblematisch anzusehen. Trotz dessen ist eine mögliche Reduktion von Lichtquellen und deren Einflüsse grundsätzlich zu begrüßen.

Um eine Vergrämung während der Bauzeit zu verhindern, wird empfohlen, auf die Einrichtung von Nachtbaustellen zu verzichten.

- Vögel

Im Plangebiet wurden 25 Vogelarten nachgewiesen, davon eine Art mit Brutnachweis und 15 Arten mit Brutverdacht. Für weitere neun Arten konnte ein besetztes Revier nicht bestätigt werden. Als planungsrelevante Art wurde nur der Star nachgewiesen. Dabei gilt der Star in Mecklenburg-Vorpommern als ungefährdet mit stabiler Bestandsentwicklung. Auf der Roten Liste Deutschlands (2021) gilt die Art als gefährdet. Die übrigen vom Bauvorhaben betroffenen Arten gelten weder als gefährdet oder als sehr selten, noch haben sie spezielle Habitatansprüche. Entsprechend ihrer natürlichen Häufigkeit sind vor allem Vogelarten der Gärten, Parkanlagen und Feldgehölze im Gebiet vertreten, wie z. B. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig. Hierbei handelt es sich um allgemein häufige, weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten mit derzeit günstigem Erhaltungszustand.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung wird ggf. die gesamte Vegetationsdecke sowie Gehölze/ Bäume entfernt, so dass eine Entwertung der Fläche als Nahrungs- und Bruthabitat stattfinden wird. Bei Baumaßnahmen während der Brutzeit ist außerdem eine Zerstörung von Brutstätten und Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln möglich. So sollte, da das Tötungsverbot nicht nur für planungsrelevante Arten, sondern für alle Vogelarten gilt, und nicht gänzlich auszuschließen ist, dass die betroffenen Vogelarten (Baum- und Gebüschbrüter) mit jährlich wechselnden Brutstandorten, zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung im Plangebiet brüten, eine Entfernung von Gebäuden, Vegetation und Bäume außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden.

Vor der Fällung sind die Bäume durch entsprechend geschultes Fachpersonal auf (mögliche) Brutplätze (Baumhöhlen/ Nester) zu untersuchen. Bei positivem Befund, sollte für die entfallenen Baumhöhlen ein geeigneter Ersatz in Form von Vogelkästen für die betroffenen Arten geschaffen werden. Bei Wegfall von Baumhöhlen, in denen der planungsrelevante Star nachweislich brütet, sind diese in Form von Nistkästen mindestens in einem Verhältnis 1:1 (besser 1:2 oder 1:3) zu ersetzen und im nahen Umfeld der ursprünglichen Baumhöhle anzubringen.

Durch die Ausweichmöglichkeiten in die unmittelbare Umgebung für den Nestbau für die im Gebiet ubiquitär und häufig vorkommenden freibrütenden Vogelarten, wie z. B. die Amsel oder der Buchfink, sind keine Ersatz- bzw. Ausgleichmaßnahmen zu benennen, da diese Arten ihre Nester jedes Jahr neu anlegen, also keine ausgeprägte Nest-Standorttreue aufweisen. Außerdem werden diese Arten in den neu entstehenden Lebensräumen erneut Lebensräume finden, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gewahrt bleiben.

Ein Ausgleich für das aufgefundene alte Rauchschwalbennest wird in diesem Fall nicht für erforderlich erachtet, da es sich um die Überreste eines sehr alten Nestes handelt, das offensichtlich seit mehreren Jahren nicht genutzt wurde. Da keine weiteren Schwalbennester oder andere Hinweise einer tradierten Nutzung dieser ortstreuen häufig auch in Gruppen lebenden Art innerhalb des Stalls bzw. im unmittelbaren Nahbereich des Stalls festzustellen waren, ist zu vermuten,

dass es sich möglicherweise auch um ein unfertiges Nest handelt, welches aufgegeben wurde und kein Brutgeschehen erfolgte. Ferner konnte die Art im Rahmen der Brutvogelkartierung nicht nachgewiesen werden.

Bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, ist demnach nicht von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen.

- Reptilien

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, sodass hinsichtlich dieser Artengruppe dem Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

- Amphibien

Am Plangebiet befindet sich aktuell ein Teich. Dieser ist vom Eingriff nicht betroffen. Am 17. Mai 2022 waren Rufe der Art Knoblauchkröte an dem Gewässer zu dokumentieren. Es handelte sich um ein Einzeltier. Aufgrund dieser Tatsache wurde in allen anderen Begehungen, auch wenn andere Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Biotoptypkartierung) im Fokus standen, der Teich begangen und auf entsprechenden Laich geachtet. Des Weiteren wurde im Rahmen der Amphibienuntersuchungen mittels Kescher der Teich abgekeschert. Ziel war es ob Laich von Amphibien, hierbei auch mit Fokus auf die Knoblauchkröte oder auch Molcharten sich innerhalb des Gewässers aufhalten. Es war kein Laich oder auch Molche zu registrieren.

Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um ein Einzeltier handelte und das Gewässer auch nur für einen sehr kurzen Zeitraum von dem Tier frequentiert wurde. Es handelt sich um ein Einzelereignis und es ergaben sich keine Hinweise, dass eine Population in diesem Bereich Lebensstätten innehaben.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gewässer von der Planung nicht betroffen ist und auch ansonsten keine regelmäßige Frequentierung von Amphibien dokumentiert werden konnten, ergibt sich aus den Ergebnissen kein Handlungsbedarf.

Baufeldfreimachung

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, nur außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Um eine Tötung von Fledermäusen in evtl. vorhandenen Zwischenquartieren zu vermeiden, sind die Bäume im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar zu fällen. Das Fällen und Abschneiden der übrigen Gehölze ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar zulässig. Das Beseitigen von Bebauungen sollte entsprechend erst nach Ende möglicher Brutperioden ab Anfang Oktober erfolgen.

Artenschutzhinweis

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z. B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum B-Plan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einpassung der geplanten Bebauung in das bebaute Umfeld werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V gestalterische Festsetzungen zur Form der Dächer und der Firstrichtung getroffen.

4.11.1 Dachformen

Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer sind bei Gebäuden im Ort vorherrschend. Die rückwärtig hinter der „Alten Schule“ stehende Scheune hat ein Fußwalmdach (Walmdach mit auf der Giebelseite eingesetztem Giebel). Die Neigung der Dächer von Hauptgebäuden liegt bei maximal ca. 50°. Nebengebäude können davon abweichende Dachformen (z. B. Pultdächer) und Dachneigungen haben.

Dächer von Hauptgebäuden müssen demnach mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Fußwalmdächern errichtet werden. Untergeordnete Bauteile dürfen davon abweichende Dachformen (z. B. Pultdächer) haben.

TF 9.1 Dächer von Hauptgebäuden müssen mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Fußwalmdächern errichtet werden.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

4.11.2 Firstrichtung

In den Baufeldern S1 („Alte Schule“) und S2 (Scheune) wird ergänzend die Firstrichtung von Hauptgebäuden parallel zur Hauptstraße gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V zeichnerisch festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die gewachsene Ausrichtung der Gebäude bzw. der Dächer parallel zur Hauptstraße und ihre ortsbildprägende Wirkung erhalten bleibt. Untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten und Dachgauben) dürfen davon abweichende Firstrichtungen haben.

TF 9.2 Untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten und Dachgauben) dürfen von den zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen abweichende Firstrichtungen haben.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

4.11.3 Dachgeschoss

Die bauliche Ausformung des dritten Vollgeschosses wird zur Einpassung der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V festgesetzt. Grundsätzlich wird das Umfeld durch zweigeschossige, maximal dreigeschossige Gebäude geprägt, wobei das dritte Vollgeschoss dann als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen ausgeprägt ist.

Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass bei dreigeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Als Dachgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes verstehen, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird.

TF 9.3 Bei dreigeschossiger Bebauung ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung des B-Plans wird das Gebäude der „Alten Schule“ und die dazugehörige Scheune, die derzeit beide ungenutzt sind, einer neuen Nutzung zugeführt. Diese passt sich in das bauliche Umfeld ein. Der westliche Teil des Plangebiets ist unbebaut und ungenutzt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu befürchten.

5.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets aufgrund der maßvollen Verdichtung im Plangebiet nur geringfügig. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen, Hauptstraße (Bundesstraße B 195) und Möllner Weg, sind entsprechend der Anforderungen ausgebaut und können den zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bereich der „Alten Schule“ durch vorhandene Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert. Der westliche, bislang unbebaute Teil des Gebiets ist über im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungen zu erschließen. Vorhandene Leitungen müssen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden.

5.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Da die Fläche jedoch dem Innenbereich zuzuordnen ist, sind Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig. Vorhaben sind demnach von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen. Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

5.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung ist mit Baumfällungen sowie einem Verlust weiterer Vegetationsstrukturen (Sträucher und Ruderalvegetation) verbunden. Die Fällung von Bäumen wird durch Baumpflanzungen ausgeglichen. Insgesamt ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der Vegetation handelt es sich bei der untersuchten Fläche nicht um besonders oder streng geschützte Biotope, da vorwiegend Ruderalvegetation vorhanden ist. Auch wurden keine besonders geschützte Pflanzenarten und ihre Entwicklungsformen erfasst. Es entstehen daher bei einer Überbauung der Fläche bzgl. Vegetation keine artenschutzrechtlichen Konflikte weder nach § 30 noch § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG.

5.4.2 Boden, Wasser

Mit Umsetzung der Planung werden bislang unversiegelte Flächen versiegelt bzw. Bodenfunktionen beeinträchtigt. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Flächen zu erwarten. Weitere potentiell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potentiellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der Auswirkungen auf den Boden sind aufgrund der in der Vergangenheit eingetretenen Veränderungen in Teilbereichen als relativ gering einzustufen. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Herstellung von Flächenbefestigungen können verlorengelassene Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise ausgeglichen werden.

5.4.3 Klima, Luft

Durch die geplante offene Bebauungsstruktur sowie Baum- und Strauchpflanzungen wird es vor dem Hintergrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets nur zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft kommen.

5.4.4 Landschafts-/ Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist baulich vorgeprägt. Durch die geplante Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter von einer unbebauten zu einer locker bebauten Fläche entsprechend des baulichen Umfelds. Durch die Festsetzung der zulässigen Geschosse und von Dachformen werden gestalterische Elemente aus dem Umfeld aufgenommen. Der Verlust von Bäumen wird durch Neupflanzungen ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht befürchtet.

5.4.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen in die Nutzungen des Umfelds einpassen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen und stellt aufgrund des geringen Bauvolumens keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Den Lärmbelastungen aus dem Umfeld wird durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen begegnet.

5.4.6 Kultur- und Sachgüter

Durch die Umsetzung der Planung kann der geltende Umgebungsschutz der im Umfeld stehenden Denkmale (z. B. Kirche und Hallenhaus) beeinträchtigt werden. Dies ist bei Umsetzung der Planung zu beachten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim abzustimmen.

Weitere Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

5.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotop, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich im Zuge der Nachverdichtung werden potentiell andere, unbebaute Flächen im Randbereich des Ortes vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamttöflich betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

5.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Der durch die Planung entstehende Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen kann als gering eingestuft werden. Die umliegenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bieten nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichende Kapazitäten für den aus dem Vorhaben heraus entstehenden Bedarf.

5.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich.

5.7 Kosten

Der Gemeinde Gallin entstehen durch die Planaufstellung Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen. Die Übernahme der Kosten wird vertraglich vereinbart.

6 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	GRZ (inkl. Überschreitung)	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Geschosse
Wohnungen	5.519 m ²	0,3 (0,45)	1.656 m ² (2.484 m ²)	2-3

7

8 Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)

Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BRSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334, 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch den neu gefassten Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 9. Juni 2016
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011), November 2011
Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallin, 16. April 1998

Teil II Vorhaben- und Erschließungsplan

Siehe Anhang.

Teil III Durchführungsvertrag

Siehe Anhang.

Teil IV Anhang

1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- TF 1** Im Plangebiet sind Wohnungen, Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf i. S. d. § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche

- TF 2** Eingangsüberdachungen und –vorbauten und Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Abstandsflächen

- TF 3.1** In den Baufeldern S1 und S2 darf zwischen den Punkten A und B bzw. C und D mit zwei bzw. drei Geschossen an die festgesetzten Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- TF 3.2** Carports dürfen inkl. aufgesetzten Photovoltaikanlagen mit einer Höhe von maximal 4 m ü. GOK unabhängig von ihrer Länge zwischen den Punkten E und F bzw. G, H und I an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen

- TF 4** Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

- TF 5** Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- TF 6** Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Entsorgungsunternehmen sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz

- TF 7** Zum Schutz der Wohnnutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
Bei Neu-, Um- und Ausbauten aufgrund von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 49 dB(A) nachts sind für das ehemalige Schulgebäude für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) tags

betroffenen Fassaden in Richtung der Bundesstraße B 195 des ehemaligen Schulgebäudes nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 8.1 Nicht überdachte befestigte Flächen sind in wasser- und durchlässigem Aufbau herzustellen. Insbesondere bei der Herstellung von Wegen und Verkehrsraum ist eine Materialität mit teilweiser Wasser- und Luftdurchlässigkeit zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.4 Je begonnene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Für darüber hinausgehende Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Für Obstbäume werden hochstämmige Arten mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm empfohlen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

TF 9.1 Dächer von Hauptgebäuden müssen mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Fußwalmdächern errichtet werden.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

TF 9.2 Untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten und Dachgauben) dürfen von den zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen abweichende Firstrichtungen haben.

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

TF 9.3 Bei dreigeschossiger Bebauung ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Salix alba, Silber-Weide
Acer platanoides, Spitzahorn	Salix caprea, Sal-Weide
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Salix fragilis, Bruch-Weide
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Sorbus aucuparia, Eberesche
Betula pendula, Sand-Birke	Sorbus domestica, Speierling
Betula pubescens, Moorbirke	Sorbus tominalis, Elsbeere
Carpinus betulus, Hainbuche	Taxus baccata, Eibe
Fagus sylvatica, Rotbuche	Tilia cordata, Winterlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Quercus petraea, Trauben-Eiche	Ulmus laevis, Flatter-Ulme

Pflanzliste 1 - Gehölze I. und II. Ordnung/ Bäume	
Quercus robur, Stiel-Eiche	

Pflanzliste 2 - Alte, regionaltypische Sorten zur Obstbaumpflanzung und Anlage von Streuobstwiesen	
Äpfel, u. a.: Altländer Pfannkuchenapfel, Baumanns Renette, Berliner Schafsnase, Brettacher, Danziger Kantapfel, Doberaner Borsdorfer Renette, Finkenwerder Prinzenapfel, Fürst Blücher, Geflammtter Kardinal, Gelbe Schleswiger Renette, Gelber Richard, Goldparmäne, Görlitzer Nelkenapfel, Gravensteiner, Großer Rheinischer Bohnapfel, Grüner Fürstenapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen	
Birnen, u. a.: Andenken an den Kongress, Augustbirne, Bardowicker Speckbirne, Blumenbachs Butterbirne, Conference, Doppelte Phillipsbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Graf Moltke, Muskatellerbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, Speckbirne	
Pflaumen, Zwetschen, Renekloden, u. a.: Anna Späth, Frühe Fruchtbare, Gelbe Eierpflaume, Graf Althanns Reneklude, Große Grüne Reneklude, Hauszwetsche, Kleiner Gelbroter Spilling (Katharinenpflaume), Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Ziparthe	
Kirschen, u. a.: Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzensinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche	
Quitten, u. a.: Bereczki-Birnenquitte, Konstantinopler Apfelquitte	

2 Hinweise

Altlasten

Sollten im Rahmen der Planung konkreter Vorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden werden, sind gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim mitzuteilen.

Baudenkmale

Südöstlich angrenzend zum Plangebiet steht die als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim eingetragene „Kirche mit Feldsteinmauer“.

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V bedarf die Durchführung von Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz eines Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen (§ 11 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 11 Abs. 4 DSchG M-V sind entdeckte

Funde mindestens für den Zeitraum von einem Jahr zu Forschungszwecken ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Artenschutz

- Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung bzw. Fällung und Entfernung von Bäumen und Vegetation ist in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres nicht zulässig. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

- Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren). Bei Wegfall von Baumhöhlen, in denen der planungsrelevante Star nachweislich brütet, sind diese in Form von Nistkästen mindestens in einem Verhältnis 1:1 zu ersetzen und im nahen Umfeld der ursprünglichen Baumhöhle anzubringen.

2.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen sollten durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil),
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die

7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind zur Beleuchtung nur zielgerichtete und waagrecht montierte Amber-LED-Lampen mit planem Schutzglas und einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht ohne Blauanteile im Spektrum von 2.000 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (optimal 2.200 Kelvin) zulässig. Der Strahlungswinkel der künstlichen Lichtquelle hat zur maximalen Ausnutzung des Nutzlichtes, aber minimaler störender Fernwirkung bei 0° bis 70° zu liegen. Es sind Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, bei denen die Lampen nicht unten aus dem Leuchtgehäuse herausragen. Die Leuchtkörper sind zur Vermeidung störender Beleuchtung angrenzender Flächen nach oben hin vollabgeschirmt und möglichst niedrig zu installieren. Bodenstrahler und nach oben gerichtete Scheinwerfer sind nicht gestattet, Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

DIN-Vorschriften

Die in diesem B-Plan benannten DIN-Vorschriften sind im Amt Zarrentin einsehbar.

3 Gutachten

Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, 4. Juli 2022

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Alte Schule“ der Gemeinde Gallin, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 28. Juni 2022

Artenschutzrechtliche Untersuchung „Projektentwicklung Alte Dorfschule Gallin“, LEWATANA Consulting Biologists, Rullstorf, 22. Juli 2022

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Siehe Anlage.

5 Durchführungsvertrag

Siehe Anlage.