

Gemeinde Groß Stieten

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 30.09.2024

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
TEIL 1 – BAULEITPLANUNG	3
1 EINLEITUNG	3
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH	3
1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, PLANUNGSRECHT UND RAUMPLANUNG	5
2 PLANUNGSKONZEPT	7
2.1 AUSGANGSSITUATION	7
2.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT, FESTSETZUNGEN	8
2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
2.4 VERKEHRERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE	10
2.5 FLÄCHENBILANZ.....	10
3 VER- UND ENTSORGUNG.....	11
3.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	11
3.2 SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG.....	11
3.3 ENERGIEVERSORGUNG / TELEKOMMUNIKATION	11
3.4 ABFALLENTSORGUNG / ALTLASTEN	11
4 IMMISSIONSSCHUTZ	11
5 SONSTIGES	11

Planverfasser:



Teil 1 – Bauleitplanung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Schaffung einer gemischten Nutzung nördlich der Wirtschaftsstraße und östlich der B 106 (An der Chaussee) auf der Fläche der ehemaligen und weitgehend brach gefallenen Kleingartenanlage in Groß Stieten. Damit soll der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes vorgebeugt werden. Dieser kann überall dort entstehen, wo nach der Aufgabe der Nutzungen von Flächen und Gebäude keine Nachnutzungen erfolgen. Das Plangebiet ist derzeit geprägt von einer (inzwischen überwiegend beräumten) Kleingartenanlage.

Durch eine kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung sollen ortstypische städtebaulichen Strukturen geschaffen werden, durch die der südliche Ortsrand arrondiert und aufgewertet werden soll.

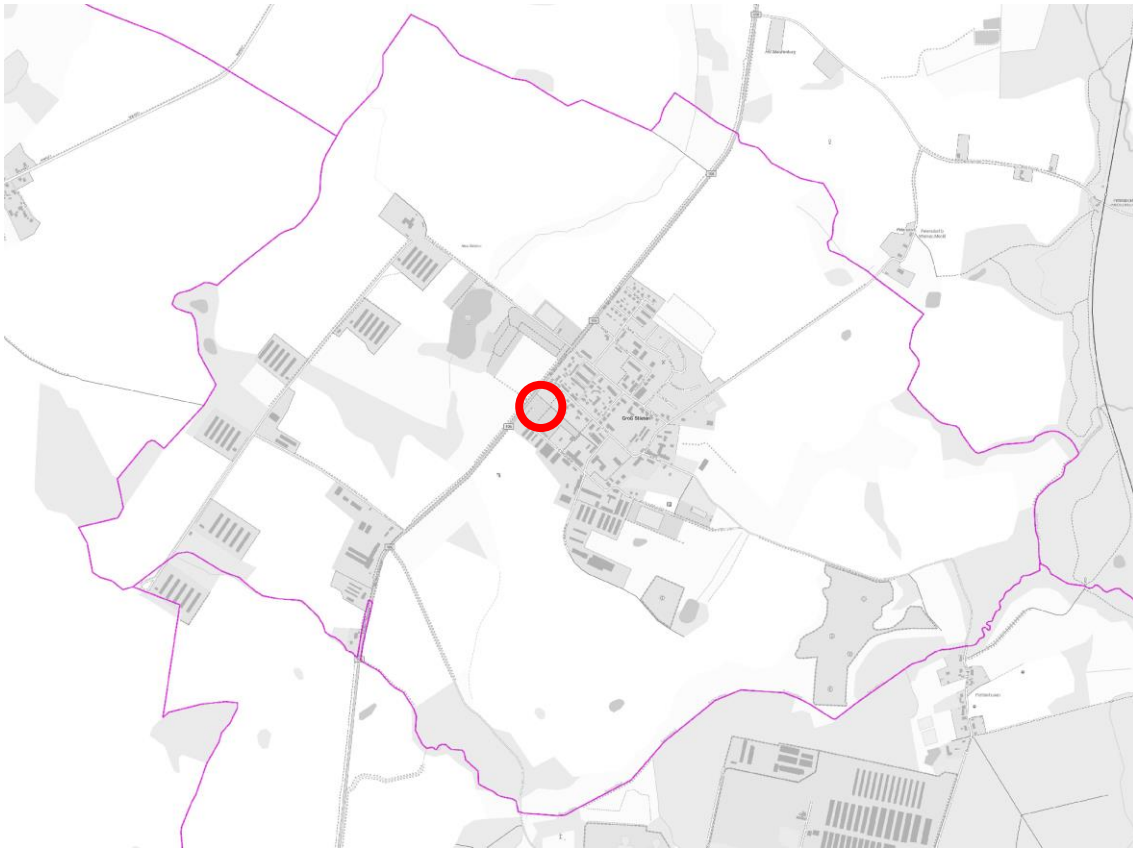
Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Im nordöstlichen Bereich wird zusätzlich ein Wohngebiet und im westlichen Bereich ein kleines Gewerbegebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Wohngebäude und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- Hundeübungs- und Reitplatz.

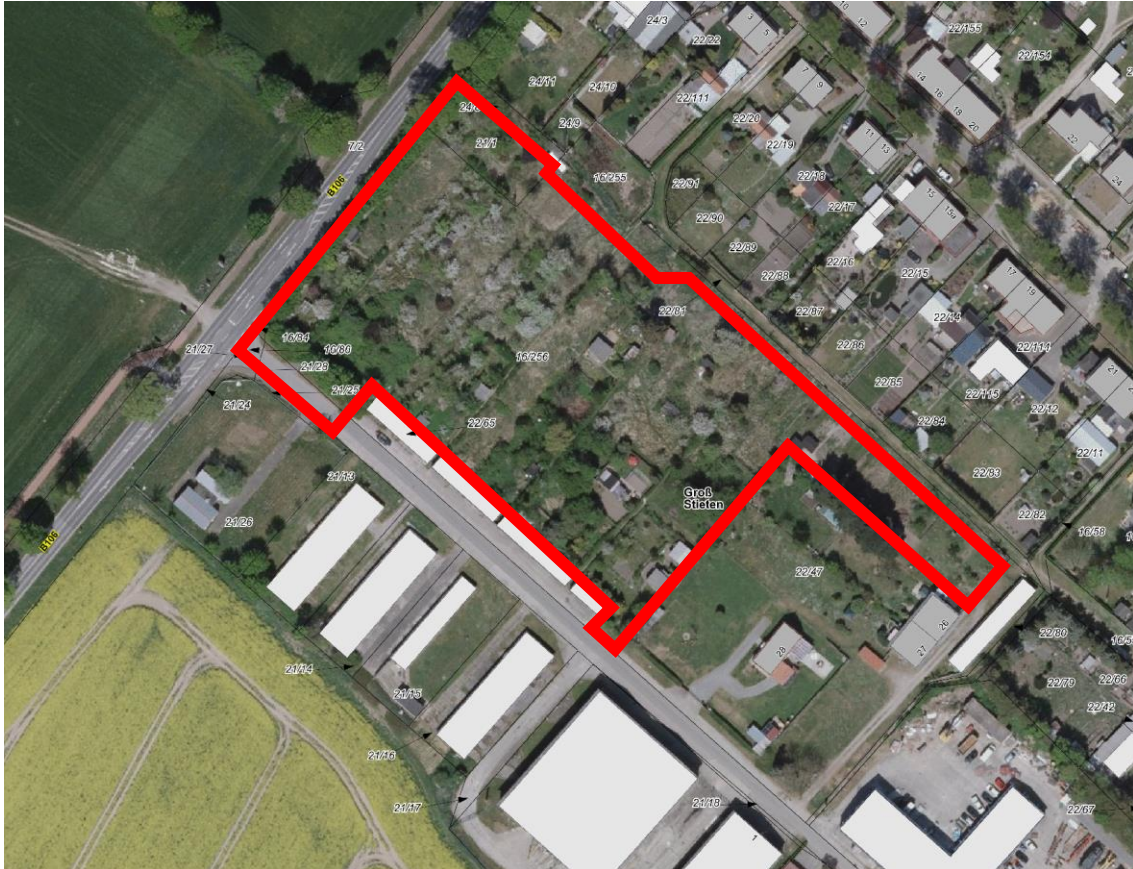
1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,4 ha befindet sich im Süden der Ortslage Groß Stieten und umfasst im Wesentlichen die ehemaligen Kleingartenflächen östlich der B 106 („An der Chaussee“) und nördlich der Straße „An der Wirtschaftsstraße“.

Der Geltungsbereich folgt den vorhandenen Flurstücksgrenzen und bezieht eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit ein.



Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (© GeoBasis DE/M-V 2024)



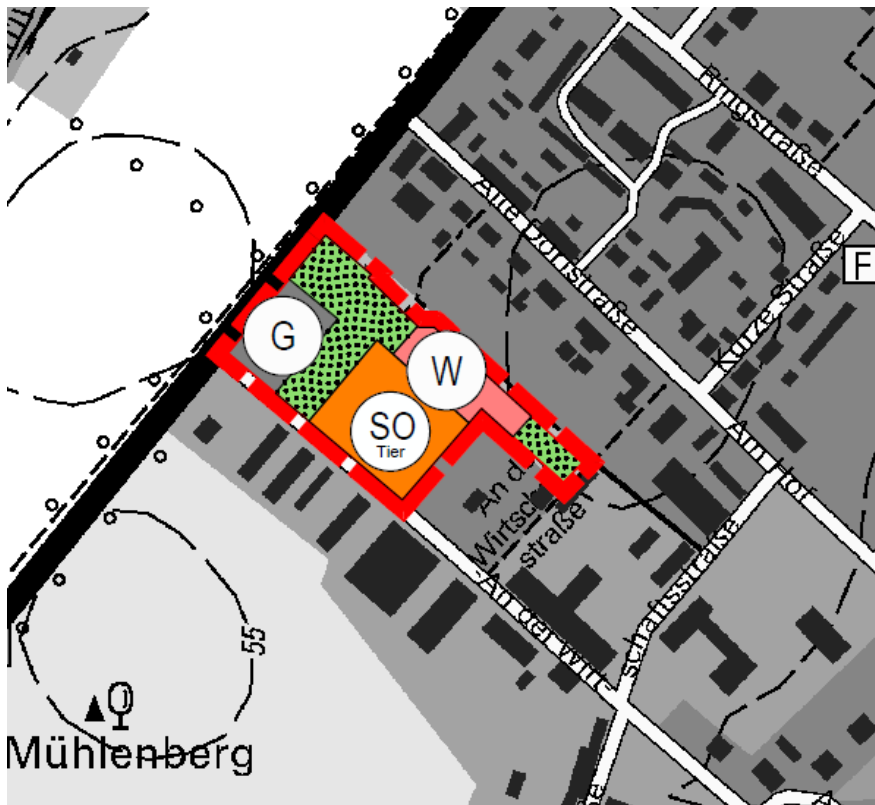
Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2024)

1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumplanung

Die Gemeinde Groß Stieten verfügt über einen seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Wirtschaftsstraße“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Geltungsbereich überwiegend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Ein sehr geringer Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung werden entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 private Grünflächen, eine gewerbliche Baufläche, eine Wohnbaufläche und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurde ein Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, 02.05.2024) und die digitale Topographische Karte (© Geo Basis - DE/M-V, 2024) verwendet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die allgemeinen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden für das Land Mecklenburg-Vorpommern durch das Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 20. Mai 2011 und das Landesraumentwicklungsprogramm formuliert.

Die Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LREP) vom 30. Mai 2005 wurde mit Landesverordnung vom 27. Mai 2016 in Kraft gesetzt.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Groß Stieten sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Seit Mai 2024 gilt die Teilfortschreibung für die Kapitel 4.1 „Siedlungsentwicklung“ und 4.2 „Wohnbauflächenentwicklung“.

Die Gemeinde Groß Stieten liegt ca. 7 km südlich von Wismar im strukturschwachen ländlichen Raum.

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche die innerhalb der Ortslage liegt, planungsrechtlich allerdings aufgrund der bisherigen Nutzung als Gartenanlage zum Außbereich zählt.

Entsprechend den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Groß Stieten als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion darüber hinaus auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung in einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. Zusätzlich ist die Entwicklung des Innenbereichs möglich.

Die Gemeinde Groß Stieten hat 631 Einwohner (Stand 23.01.2023). Daraus ergibt sich ein Eigenbedarf an Wohnbauentwicklungsflächen von rund 0,76 ha (Nettobauland). Laut Fortschreibung des RREP WM bezieht sich dieser ermittelte Eigenbedarf auf einen angenommenen Programmzeitraum von rund 10 Jahren. Das im Bebauungsplan

ausgewiesene allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO umfasst eine Fläche von rund 0,24 ha. Da die Planung eine Nachnutzung von Flächen vorbereiten soll, wäre zu prüfen, ob die ausgewiesenen Wohnbauflächen auf das Kontingent angerechnet werden müssen.

Die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 zuzuordnen. Städtebaulich handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage nördlich der Wirtschaftsstraße.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Ein, wenn auch mittelbarer Anschluss an die freie Landschaft besteht ausschließlich in westlicher Richtung. Als trennendes Element ist hier allerdings die Bundesstraße B 106 vorhanden. In den übrigen angrenzenden Bereich sind bereits baulich genutzte Flächen vorhanden. Da durch die Überplanung bereits vorgenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

2 Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flächen einer ehemaligen Kleingartenanlage, deren Parzellen nach und nach weitgehend aufgegeben wurden.

Im Nordwesten grenzt die B 106 an. Entlang der Grundstücksgrenze ist hier ein Gehölzstreifen vorhanden, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an einen öffentlichen Weg an, der als Wiesenweg gestaltet ist. Dieser weitet sich im westlichen Bereich auf – hier ist dann ein kleiner Teich vorhanden. Insgesamt ist der nördliche Bereich durch die eingeschossige Wohnbebauung an der alten Dorfstraße geprägt. Östlich grenzt ein Grundstück an, das sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird.



„An der Wirtschaftsstraße“ Richtung Osten mit der vorherrschenden Garagenbebauung.



Plangebiet Richtung Norden.



Der südliche Bereich wird durch größere Garagenanlagen an der Wirtschaftsstraße geprägt.

2.2 Städtebauliches Konzept, Festsetzungen

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Nachnutzung einer nahezu aufgegebenen Kleingartenanlage. Wie schon erörtert, soll auf dem Standort eine kleinräumig gemischte Nutzung mit einem dörflichen Charakter entstehen. Den flächenmäßig größten Anteil an den geplanten Nutzungen nehmen ein Sondergebiet für die Tierhaltung sowie umfangreiche Grünflächen ein. Die Grünflächen werden unter Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes aus der Gartenanlage zu einer Streuobstwiese mit Beweidung entwickelt.

Für das sonstige Sondergebiet nach § 11 mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ sind folgende Nutzungen festgesetzt:

- SO1: Wohngebäude, Einrichtungen zur Beherbergung und Nebenanlagen für die Betreiber der Tierhaltung,
- SO2: Gebäude und Anlagen, die der gewerblichen und nicht gewerblichen Tierhaltung dienen,
- SO3: Hundeübungs- und Reitplatz.

Insgesamt entspricht die kleinräumige Nutzungsmischung mit Tierhaltung den ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Die Anlagen für die Tierhaltung werden dabei auf den südlichen Bereich beschränkt. Beeinträchtigungen der weiter nördlich liegenden Wohnnutzung sollen dadurch ausgeschlossen werden. Weiterhin soll durch die Dimensionierung der Flächen und durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen der Umfang der Tierhaltung eingeschränkt werden. Zusätzlich wird ein Immissionsschutzgutachten (Schall und Geruch) erarbeitet.

Im SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt 9,0 m. Damit fügt sich die Bebauung in die nördlich vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Weiterhin sind im SO 2 bauliche Anlagen für die Tierhaltung zulässig. Auch hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt ebenfalls 9,0 m.

Für das SO 3 besteht kein städtebauliches Erfordernis, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf dieser Fläche sind keine Gebäude zulässig.

Im nordöstlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung festgesetzt. Hier können 3 bis 5 Einfamilienhäuser entstehen. Die zukünftige Bebauung soll sich an der nördlich schon vorhandenen Bebauung an der alten Dorfstraße orientieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Nutzungen lassen sich aufgrund der geplanten Erschließung mit einem einfachen Wohnweg nicht realisieren.

Die GRZ beträgt maximal 0,3. Es ist eine eingeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den nördlich vorhandenen Wohngebäuden.

Im westlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, sodass hier eine begrenzte gewerbliche Nutzung an der Bundesstraße ermöglicht werden soll. Die Anbauverbotszone von 20 m gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird berücksichtigt. In diesem Bereich sind ausschließlich Einfriedungen, Stellplätze für PKW und LKW, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 1 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind im GE gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund der Erschließungssituation lassen sich die Nutzungen nicht verwirklichen.

Die festgesetzte, vergleichsweise niedrige GRZ von 0,3 folgt aus der Anbauverbotszone und darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im GE durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 10 m und orientiert sich somit weitgehend an der Höhenentwicklung der übrigen Baugebiete.

Als unterer Höhenbezugspunkt dient für alle Höhenfestsetzungen die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient.

Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, da keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V) werden in dem städtebaulich erforderlichen Maß festgesetzt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Gestaltung der Dachlandschaft.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 25° in den Baugebieten GE, WA und SO1 nur unglasierte, rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für Solaranlagen.

Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gekieste Flächen sind in den nicht bebauten Grundstücksflächen des WA unzulässig.

Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die südlich angrenzende Straße „An der Wirtschaftsstraße“.

Das Gewerbegebiet wird über eine direkte Grundstückszufahrt auf die Wirtschaftsstraße erschlossen. In einem Abstand bis zu 20 m vom Einmündungsbereich der Wirtschaftsstraße auf die B 106 sind Zu- und Abfahrten ausgeschlossen. Hier sollen Verkehrskonflikte ausgeschlossen werden.

Die übrigen Gebiete werden über einen privaten Erschließungsweg erschlossen. Dieser dient insbesondere der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets, da hier eine Parzellierung abzusehen ist. Voraussetzung für den bauordnungsrechtlichen Nachweis einer gesicherten Erschließung ist eine grundbuchliche Regelung. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde eingetragen.

Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Wirtschaftsstraße wurde daher eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen.

2.5 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächen (m ²)
Allgemeine Wohnbaugebiete	2.386
Gewerbegebiete	2.165
Sonstige Sondergebiete	3.954
SO 1	1.187
SO 2	1.550
SO 3	1.217
Verkehrsflächen	868
Straßenverkehrsflächen	272
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	596
Flächen für Ver- und Entsorgung	39
Private Grünflächen	4.894
Grünfläche 1 Garten	743
Grünfläche 2 Hecke	790
Grünfläche 3 Streuobst	3.361
Gesamt	14.306

3 Ver- und Entsorgung

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung in der Wirtschaftsstraße.

Die Löschwasserversorgung wird im fortschreitenden Planverfahren geregelt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Leitung in der Wirtschaftsstraße.

Die Regenwasserentsorgung wird im fortschreitenden Planverfahren geregelt.

3.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Energieversorgung wird individuell durch die Grundstückseigentümer geregelt. Die Stromversorgung kann über vorhandene Leitungen in der Wirtschaftsstraße erfolgen.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Wirtschaftsstraße wurde daher eine Fläche für Abfallbehälter vorgesehen.

Bodenbelastungen sind für das Plangebiet aufgrund der Vornutzung nicht zu vermuten.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird ein Geruchs- und Lärmgutachten erstellt.

5 Sonstiges

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Artenschutzrechtliche Maßnahme auf Grundlage des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Unmittelbar vor dem Rückbau müssen Gebäude auf vorhandene Fledermausquartiere untersucht werden.

Durch das Bauvorhaben beeinträchtigte Gehölze, Gebäude und Vegetationsbereiche müssen außerhalb der Brutzeit und Wochenstubenzeit im Zeitraum Oktober bis Februar freigemacht, bzw. zurückgebaut werden. Die Bauarbeiten sollten vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden. Ist dies nicht möglich, muss die Fläche in regelmäßigen Abständen von 2-4 Wochen (je nach Vegetationszuwachs) gemäht werden, um ein erneutes Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

Um erhebliche Störungen durch das geplante Wohngebiet zu vermeiden, muss die Beleuchtung im gesamten Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich ausgestaltet werden:

- Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren.
- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von max. 2.700, besser 2.400 Kelvin, keine oder möglichst geringe UV- und IR-Emissionen – Wellenlänge um 500 nm, niedriger G-Index

- Optimierte Abstrahlungsgeometrie der Wegebeleuchtung: möglichst niedrig, bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Sonstige Beleuchtung: bodenwärts gerichtet, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben, ggf. dimmbar für Minderung der Strahlungsintensität in aktivitätsschwachen Stunden des Beleuchtungszeitraumes
- Auf die Beleuchtung von Fassaden sollte verzichtet werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Groß Stieten, den

Der Bürgermeister