

GEMEINDE GALLIN
über
AMT ZARRENTIN
KIRCHPLATZ 8
19246 ZARRENTIN AM SCHAALSEE
038851-838-0
amt@zarrentin.de



GEMEINDE GALLIN OT NIEKLITZ

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 „FORSCHUNGS- UND BILDUNGSZENT- RUM FÜR ZUKUNFSFÄHIGES LEBEN“

BEGRÜNDUNG ZUM 2. ENTWURF (§ 4a Abs. 3 BauGB)

JULI 2025

PLANWERKSTATT NORD
DIPL.-ING: H.S.FEENDERS STADTPLANER
21514 GÜSTER
AM MOORWEG 13
04158/890277
info@planwerkstatt-nord.de

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis - geändertes Planungs- und Nutzungskonzept	4
2.	Zum Konzept „Wir bauen Zukunft“ ...	6
3.	Lage im Raum - Bestand vor Ort	7
3.1	Lage im Raum	7
3.2	Städtebaulicher Bestand	8
3.3	Bestehende technische Ver- und Entsorgung	10
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.3	Rechtsgrundlagen	13
5.	Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ - „Beschleunigtes Verfahren“	13
6.	Bisherige bauliche Entwicklung / Nutzungsentwicklung	15
6.1	Konzept des Ursprungs-Bebauungsplans aus 2000	15
6.2	Konzept des 1. Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans aus 2022	17
6.3	Aktuelles Entwicklungskonzept von „Wir bauen Zukunft“	18
7.	Aktuelles Städtebauliches Konzept und daraus resultierende Festsetzungen	19
7.1	Hauptnutzungen und grundsätzliche Nutzungszonierung	19
7.2	Art der baulichen Nutzung	23
7.2.1	Allgemeine Zweckbestimmung und Grobzonierung	23
7.2.2	Sondergebiets - Teilbereiche SO 1 bis SO 10	25
7.2.3	Zulässige Nutzungen in den privaten Grünflächen A bis F	27
7.2.4	Sonstige private Grünflächen, Zweckbestimmungen „Abschirmgrün“ (AG) und „naturnahe Bereiche“ (NB)	29
7.3	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare	

	Grundstücksflächen	29
7.4	Artenschutz, Grünordnung	32
8.	Umweltaspekte	34
9.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Sonstiges	37
9.1	Schmutzwasser / Abwasser	37
9.2	Oberflächenwasser	37
9.3	Löschwasserversorgung	37
9.4	Trinkwasserversorgung	37
9.5	Abfallentsorgung	37
9.6	Stromversorgung	38
9.7	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	38
9.8	Belange der Denkmalpflege	38
9.9	Belange der Forstwirtschaft	38

Anlagen:

Anlage 1: Überarbeitete artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 (1) BNatSchG - 2024, Gruppe: Fledermäuse, Reptilien, vom April 2025, Verf. D. Barre

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Amphibien, Nachtrag Januar 2023, Nachtrag 2025, Verf.: A. Gundlach

1. Planungserfordernis - geändertes Planungs- und Nutzungskonzept

Der Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 3 ist seit 1999 rechtskräftig und setzte ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zukunftszentrum Mensch, Natur und Technik“ (ZMNT) fest.

Die Gemeinde Gallin hat in ihrer Sitzung am 03.07.2018 die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Der 1. Änderung liegen ein verkleinerter Gebietsumgriff und eine geänderte Zweckbestimmung des Sondergebiets zugrunde. Jetzt: „Forschungs- und Bildungszentrum für zukunftsfähiges Leben“. Die geänderte Bezeichnung spiegelt die grundsätzliche geänderte Ausrichtung des Projektes wider.



Lage des Plangeltungsbereichs (rot umrandet) auf Grundlage der Planzeichnung des Ursprungs - Bebauungsplans, ohne Maßstab

Auf dem Gelände befand sich von 2000 bis 2013 das Zukunftszentrum „Mensch - Natur - Technik - Wissenschaft“ (ZMTW). Das ZMTW war ein Erlebnispark zum Thema Bionik und diente der Wissensvermittlung und Forschung. Gegründet wurden der Park und die dazugehörige Stiftung (Nieklitzer Ökologie- und Ökotechnologie-Stiftung) von Prof. Dr. Berndt Heydemann. Er finanzierte diesen Park mittels Privatinvestitionen und öffentlichen Fördergeldern. Das ZMTW sollte Mecklenburg - Vorpommern als Wissenschaftsstandort stärken und wurde mit zahlreichen Auszeichnungen dotiert, wie zum Beispiel dem Umweltpreis der Bundesstiftung 2005.

Neben zahlreichen Exponaten mit dazugehörigen Informationstafeln wurden natürliche Biotop geschaffen, wie verschiedene Stillgewässertypen sowie Trocken- und Feuchtbiotop. Darüber hinaus wurden auch Pflanzungen, wie beispielsweise Arboreten mit heimischen und fremdländischen Baumarten zu Lehrzwecken angelegt sowie Beschilderungen für die meisten Pflanzen auf dem Gelände aufgestellt. Neben einem ca. 1.000 qm großen Seminargebäude (im nachfolgenden „Wabenhaus“ genannt) wurden mehrere Gewächshäuser und Informationsstände, verteilt auf dem gesamten Gelände, errichtet.

Das ZMTW ging im Jahr 2013 jedoch insolvent.

Zwischen 2013 und 2016 lag das Gelände drei Jahre lang brach. In dieser Zeit verwilderte die gesamte Fläche und wurde zum Teil durch Vandalismus und Plünderung verwüstet - auch die baulichen Anlagen wurden nicht mehr gepflegt. Die Grundanlage eines botanisch hochwertigen Schaugartens, angelegt nach wissenschaftlichen Gesichtspunkten und als Schau-, Lehr- und Lernort für die Öffentlichkeit war jedoch noch erhalten.

Das Gesamtgelände wurde im Jahr 2016 an die Genossenschaft mit angelehntem gemeinnützigem Verein „Wir bauen Zukunft“ veräußert. Die Genossenschaft „Wir bauen Zukunft“ verfolgt das Ziel der Wiederbelebung eines solchen Zentrums mit tragfähiger moderner und geänderter Konzeption als Experimentierzentrum für nachhaltiges Bauen, Wohnen, bedarfsorientierte Innovation und soziales Unternehmertum. Die Konzeption zielt auch auf die Erforschung klimaneutralen Bauens und deren Technik ab.

Bauliche Anlagen wurden inzwischen vom gemeinnützigen Verein instand gesetzt. Das „Wabenhaus“ dient seither als Hauptgebäude mit Küche, Büro, Aufenthalts- und Gruppenarbeitsräumen. Das vorhandene Wegenetz ist intakt und wird weiter genutzt. Ebenso die vorhandene Infrastruktur wie Ver- und Entsorgung (Strom und Wasser), Telekom und die Kläranlage auf dem Gelände zur Schmutzwasserentsorgung.

Der vormalige Träger des „Zukunftszentrums Mensch, Natur, Technik“ hat sich im Zuge der Umsetzung der nach Bebauungsplan Nr. 3 zulässigen baulichen Anlagen in wesentlichen Teilen nicht an die Vorgaben / Festsetzungen des Bebauungsplanes gehalten. Für die angestrebte Umnutzung des Gebäudebestandes ergeben sich hieraus bereits Probleme in den Baugenehmigungsverfahren. Allerdings kann festgehalten werden, dass dies auch aufgrund von äußerst restriktiven Festsetzungen, insbesondere zu überbaubaren Grundstücksflächen im Ursprungs-Bebauungsplan, resultierte.

Neben Umnutzungen der Bestandsgebäude und deren Verankerung / Verortung im Bebauungsplan durch entsprechend nunmehr „stimmige“ Festsetzungen, ist ergänzend die Errichtung neuer und ergänzender baulicher Anlagen und Freiflächennutzungen erforderlich.

Hierzu gehören in erster Linie Seminarräume und Unterkünfte für Gäste und Workshop-Teilnehmer sowie die Möglichkeiten von untergeordnetem Wohnen für Genossenschaftsmitglieder / betriebsbedingtes Wohnen, da die Lehr- und Forschungsangebote ganzjährig ausgerichtet werden.

Zur Sicherung der Wiederbelebung des Gesamtareals durch eine geänderte, erweiterte Konzeption, ist daher diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich.

2. Zum Konzept „Wir bauen Zukunft“

Die aktuelle „Hauptnutzung“ von „Wir bauen Zukunft“ sind Seminare, die aktuell während der Sommersaison stattfinden (auf Grund der bisher limitierten Unterkunftsmöglichkeiten, langfristig sollen sie ganzjährig stattfinden können). Durch den abgelegenen Standort von „Wir bauen Zukunft“ ist es logistisch sowie wirtschaftlich erforderlich, dass die Gäste auf dem Gelände von „Wir bauen Zukunft“ übernachten können. Das Einzugsgebiet für Seminarteilnehmer ist deutschlandweit.

Derzeit sind weitere Aktivitätsbereiche in der Entstehung. Dies sind zum Beispiel Co-Working (gemeinschaftliches Arbeiten) und die offenen Werkstätten in der Werkhalle im Ort Nieklietz selbst.

„Wir bauen Zukunft“ ist neben dem gemeinnützigen Bildungsangebot ebenfalls ein Ort an dem zukunftsfähige Technologien und Methoden für ein zukunftsfähiges Leben erforscht und entwickelt werden. Daher ist es ebenfalls ein Ziel, das Gelände von „Wir bauen Zukunft“ externen Personen und / oder Firmen zu Zwecken der Forschung oder Produktentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Die Konzeption und das Projekt „Wir bauen Zukunft“ sind langfristig angelegt. Dem Gesamtprojekt kommt heute bereits eine Modellfunktion zu. Zur langfristigen Sicherung des Projekts gehören neben den Einrichtungen zur Sicherung und Entwicklung der Angebote auch die Sicherung und Etablierung von Arbeitsplätzen in der Region.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans und in den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist die langfristige Entwicklung des Projektorts berücksichtigt. Da der Bebauungsplan nicht alle zwei oder drei Jahre angepasst werden soll, gilt es, bereits jetzt den zukünftigen langfristigen Bedarf abzuschätzen und zu berücksichtigen. Ziel ist, dass mittelfristig das Gelände ganzjährig für Veranstaltungen, Forschung und Entwicklung genutzt wird. Hierzu wird Personal vor Ort sowie untergeordnetes Dauerwohnen benötigt.

„Wir bauen Zukunft“ ist es bisher gelungen, insgesamt 12 Teilzeitjobs (Stand: Anfang 2025) zu schaffen. Diese Arbeitsplätze werden graduell weiter zu Vollzeitstellen ausgebaut. Nach derzeitiger Planung

werden mindestens 48 Personen benötigt, um die beabsichtigten Aktivitäten bei voller Auslastung organisieren zu können.

In der Region Gallin / Niekltz herrscht Wohnraumangel. Hierdurch ist es schwierig, projektnah Wohnungen für Personal bereitzustellen.

Aus diesen Gründen ist die Funktion Wohnen zentral für den Erfolg von „Wir bauen Zukunft“. Um das Gelände vor Vandalismus zu schützen, ist es darüber hinaus erforderlich, dass permanent Personen vor Ort sind. Diese Funktion wird durch Hausmeister ausgefüllt. „Wir bauen Zukunft“ benötigt daher alleine zur Instandhaltung des Seminargebäudes 2 Hausmeister sowie für die Instandhaltung des 10 ha großen Projektparks drei weitere Hausmeister. Urlaubsbedingt bedarf es daher durchgängig drei Hausmeistern, die sich vor Ort um die Sicherung des Geländes kümmern.

Um die Botanik und die Freiräume des Parks zu pflegen, benötigt das Projekt Gärtner, die in der Saison permanent vor Ort sein müssen. Das betrifft insbesondere die Wachstumsaison und die Monate davor, zur Vorbereitung der Aussaat.

Um Seminare durchführen zu können, werden Personen benötigt, die die Seminarteilnehmer betreuen. Es ist nicht möglich, die Seminargäste ohne Ansprechpartner nachts alleine auf dem ihnen fremden Gelände zu lassen. Hierfür bedarf es permanent vor Ort anwesender Ansprechpartner (Hosts / Gastgeber), ebenso wie Personen, die sich während der Veranstaltungen um die Versorgung der Gäste und das Housekeeping kümmern.

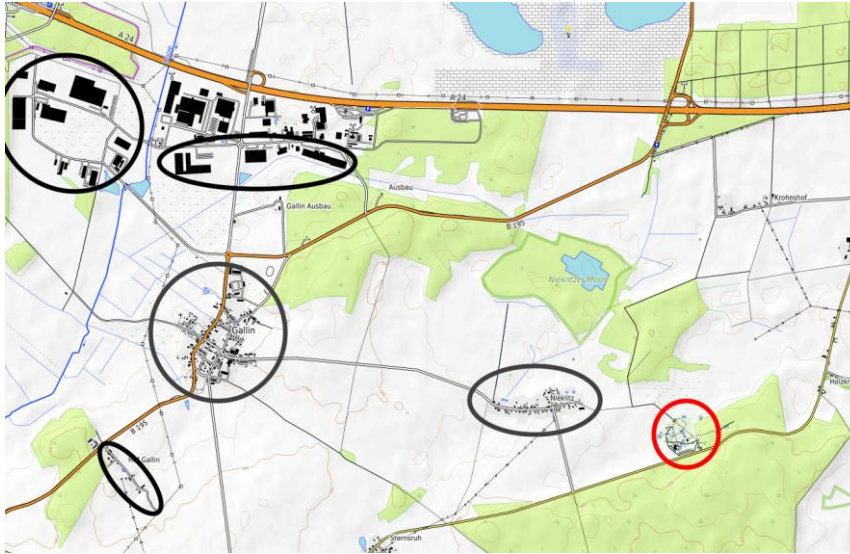
Das Mindestmaß an Wohneinheiten für Dauerwohnen, beträgt daher 20 Wohnungen, vorgehalten für Genossenschaftsmitglieder / betriebsbedingtes Wohnen. Auf dem Gelände soll keine Wohnsiedlung entstehen, sondern eine „besondere“ Wohnsituation angeboten werden, die dem Fortbestand und der erfolgreichen Entwicklung des Projektes dient.

3. Lage im Raum - Bestand vor Ort

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Niekltz in der Gemarkung Niekltz und umfasst die Flurstücke 163/2, 166/4 und 165 der Flur 2 Gemarkung Niekltz mit einem Gebietsumgriff von ca. 10,6 ha.

Das Gesamtgelände liegt abseits von den sonstigen Siedlungsbereichen der Gemeinde und hat damit einerseits einen räumlich - nutzungsmäßigen autarken Charakter, kann jedoch andererseits als besonderer eigenständiger Siedlungsraum / Ortsteil der Gemeinde Gallin beurteilt und charakterisiert werden.



Übersichtsplan mit rot gekennzeichneteter Lage des Plangebiets sowie der Lage der anderen Ortsteile (Gallin, Nieknitz, Gut Gallin und Gewerbegebiete im Norden an der Autobahn), , ohne Maßstab, Plangrundlage: open-topomap.org

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Metropolregion der Stadt Hamburg und ist über die A24 zu erreichen. Es besteht keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5. Der zentrale Parkplatz auf dem Gelände ist direkt von der Kreisstraße 5 anfahrbar. Die Errichtung einer neuen inneren Erschließung für Besucher, Gäste und Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Die vorhandene und als Verkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzte Erschließung wird als ausreichend beurteilt.

3.2 Städtebaulicher Bestand



Städtebaulicher Strukturplan - Bestand, ohne Maßstab

Das Gesamtgelände ist vorwiegend geprägt durch bestehende feste Gebäude / bauliche Anlagen (vgl. städtebaulicher Strukturplan) und unterschiedlich genutzte Grünflächen / Freiflächen sowie Teichanlagen. Insgesamt kann das Gesamtgelände südwestlich der markanten Allee als im Zusammenhang genutzte Hauptzone des Plangeltungsbereich betrachtet werden - auch wenn die bauliche Dichte, aufgrund der Freiraumbezogenheit, relativ gering ist.

Daneben ist eine Vielzahl von kleineren Einrichtungen vorhanden, wie Plattformen, Steganlagen, Überdachungen, Sitzgelegenheiten und sonstige nicht fest montierte Anlagen, die überwiegend dem Aufenthalt im Freien sowie naturschutzfachlichen Informationen dienen.



Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Geoportal M-V

Räumlich miteinander verbunden sind die verschiedenen Anlagen und Einrichtungen durch eine interne „Ringerschließung“ sowie einer Vielzahl von weiteren unterschiedlich ausgestalteten Wegen und Pfaden.



„Wabenbau“ - SO 3



„Pavillongebäude“ - SO 6

Die beiden Fotos zeigen die bereits existierenden „Hauptgebäude“ im Planbereich. Der „Wabenbau“ ist die größte bauliche Anlage mit zentraler Aufenthaltsfunktion. Die rechts abgebildeten „Pavillongebäude“ dienen der Weiterbildung, Durchführung von Seminaren und Ausstellungen.

3.3 Bestehende technische Ver- und Entsorgung

Der Abwasserzweckverband ist für die Grundstücke in Niekritz von der Abwasserentsorgungspflicht befreit. Zur Entsorgung der anfallenden Abwässer ist der Grundstückseigentümer selbst durch Einrichtung und Instandhaltung einer modernen Einzelkläranlage zuständig. Eine solche ist im Zuge der Erstherrichtung des Geländes im Gebiet errichtet worden. Sie wird weiterhin genutzt und instandgehalten. Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus vorhandenen Kläranlagen ist über den Abwasserzweckverband Sude-Schaale (AZV) zu entsorgen

Für die Oberflächenentwässerung wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht oder in die bestehenden Teiche geleitet.

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserteich gesichert. Der für die Entnahme von Löschwasser vorgehaltene Teich ist über die große Stellplatzfläche anzufahren, die über die Kreisstraße 5 zu erreichen ist. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist gesichert. Der Löschwasserteich ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Einrichtung von Bereitstellungsflächen innerhalb der Parkplatz- und Stellplatzfläche und ist direkt über die Kreisstraße 5 zu beschicken. Die genaue Anordnung der Bereitstellungsfläche ist mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abzustimmen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bestehende Leitungs- und Versorgungsnetz.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine Kleinanlage in Eigenversorgung über einen Bohrbrunnen. Die so bereits vorhandene Trinkwasserversorgung wird ordnungsgemäß geprüft und überwacht.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung

Die Gemeinde Gallin befindet sich gemäß RREP WM im ländlichen

Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben können (vgl. Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM).

Grundsätzliche Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind daher nicht zu erkennen.

Im Rahmen der Planungsanzeige wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bereits eine Stellungnahme zum Planungskonzept „Wir bauen Zukunft“ abgegeben, aus der hervorgeht, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die nunmehr vorgesehenen max. 20 Wohneinheiten - vorgehalten nur für Genossenschaftsmitglieder und damit auch für betriebsbedingtes Wohnen - entlastet den angespannten freien Wohnungsmarkt im Bereich Valluhn / Gallin, der zurzeit durch einen vorherrschenden Wohnraumangel gekennzeichnet ist.

Damit handelt die Gemeinde Gallin entsprechend dem Ziel der Initiative "Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern", arbeitsplatznahen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus werden für die geringfügige wohnbauliche Entwicklung die bestehenden Gebäude auf dem Gelände saniert und nachgenutzt, so dass gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

Auszug aus der Teilfortschreibung des RREP WM, Juni 2024:
Anrechenbarkeit von Flächen auf den kommunalen Entwicklungsrahmen:

Nicht auf den kommunalen Entwicklungsrahmen angerechnet werden Flächen innerhalb von Ortslagen, die insbesondere der Nachverdichtung, der Lückenbebauung und der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen dienen. Das betrifft (u.a.):

- *alle Wohnbauflächen in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches.*

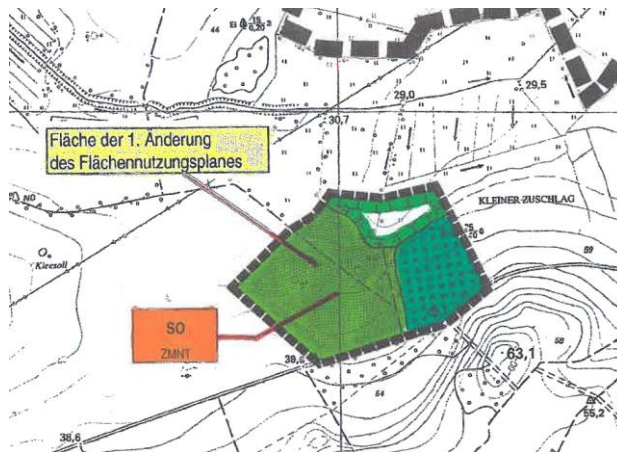
In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird zwar ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, anteilig ist hier jedoch auch eine (Dauer-) Wohnnutzung zulässig. Entsprechend wird daher davon ausgegangen, dass auch hier die o.g. „Ausnahmeregelung“ greift, da der B-Plan nach § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden (vgl. Programmsatz 4.6 (5) LEP M-V). Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Darüber hinaus sollen gemäß Programmsatz 4.7 (2) LEP M-V kulturelle Angebote mit überregionaler Ausstrahlung besonders unterstützt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 entwickelte sich aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gallin. Der Flächennutzungsplan weist das westliche Teilbereich, das nunmehr der Überplanung (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3) unterliegt, als „Sonstiges Sondergebiet“ „Zukunftszentrum Mensch, Natur, Technik“ und den östlichen Teil als „Fläche für Wald“ aus.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zukunftszentrum Mensch Natur Technik“ entspricht in wesentlichen Zügen den beabsichtigten Nutzungszielen und -inhalten der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, auch standortmäßig, aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



Planzeichnung 1. Änderung des FNP, ohne Maßstab

PLANZEICHENLEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO
ZMNT
Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung:
Zukunftszentrum Mensch, Natur und Technik

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen, privat
Zweckbestimmung:
Zukunftszentrum, Naturerlebnispark

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für den Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planzeichenlegende FNP

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gallin verzichtete aus Maßstabs- und Darstellungsgründen auf eine differenzierte Ausweisung von Sondergebietsflächen und Grünflächen. Dies ist jedoch planungsrechtlich zulässig und aus maßstabsabhängigen graphischen Darstellungszwängen auch nicht anders möglich.

4.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

5. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ - „Beschleunigtes Verfahren“

Der Planbereich ist im Zusammenhang baulich und flächenhaft genutzt. Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung sowohl für die ausgewiesenen Teilbereiche des Sondergebiets wie auch die privaten Grünflächen mit untergeordneten Nutzungszulässigkeiten relativ gering ist, muss der gesamte Bereich des „Forschungs- und Bildungszentrum für zukunftsfähiges Leben“ ortsstrukturell als besonderer eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Gallin angesprochen werden.

§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Hiervon macht die Gemeinde Gebrauch und stellt das bisherige Verfahren entsprechend um.

Insbesondere vorgesehen sind hier bauliche und sonstige Maßnahmen für die weitere Qualifizierung und Entwicklung des Gesamtbereichs im Sinne der Nutzungsschwerpunkte Forschung und Bildung sowie für zukunftsfähiges Leben vor Ort.

Da der Gesamtbereich bereits seit 25 Jahren qualifiziert und verbindlich überplant ist und durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 keine zusätzlichen Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB in Anspruch genommen werden, sind die o.g. städtebaulichen Ziele grundsätzlich als „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zu beurteilen.

Neben dieser Voraussetzung sind insbesondere die Beschränkungen der zulässigen Grundfläche bei der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zu betrachten:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzt. Dies ist hier der Fall.

Die festgesetzten Sondergebiets - Teilbereiche (SO 1 - SO 10) ermöglichen eine Überbauung / Versiegelung mit einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 5.500 m². Die festgesetzten privaten Grünflächen (A - F) ermöglichen eine geringfügige Nutzung in einer Größenordnung von einer max. zulässigen Grundfläche (GR) von 1.400 m². Insgesamt werden also 6.900 m² max. zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO planungsrechtlich nicht überschritten.

Damit wird die in § 13a BauGB genannte Obergrenze - 20.000 m² - als Voraussetzung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens - deutlich unterschritten.

Auch die sonstigen in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG).

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch müssen die relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange, insbesondere zum Artenschutz, in die Planung eingestellt werden.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Aus diesem Grund sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ zum Abschluss des Verfahrens ist nicht erforderlich.

6. Bisherige bauliche Entwicklung / Nutzungsentwicklung

6.1 Konzept des Ursprungs-Bebauungsplans aus 2000

Der Ursprungs-Bebauungsplan setzte innerhalb des Gesamtgebietes viele einzelne und überwiegend sehr kleine überbaubare Grundstücksflächen fest.

Eingebettet sind diese „Baufelder“ in privaten Grünflächen, die jedoch nicht weiter in ihren Ausgestaltungen oder Nutzungszulässigkeiten festgelegt wurden.

Durch die bauliche Umsetzung der Vorhaben ab dem Jahr 2000 wurde jedoch hierbei weitgehend von den planungsrechtlichen Festsetzungen abgewichen. Dies betrifft hier insbesondere die Nicht - Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksflächen.



Überbaubare Grundstücksflächen des Ursprungs - Bebauungsplan (hellrot gekennzeichnet), ohne Maßstab



Überbaubare Grundstücksflächen im Ursprungs - Bebauungsplan (hellrot gekennzeichnet) sowie die tatsächlich umgesetzten baulichen Anlagen (rot gekennzeichnet) und neuere Teichanlagen (blau gekennzeichnet), ohne Maßstab

Ebenso gilt dies auch für die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier der großflächige Parkplatz - der im Bestand deutlich kleiner im Flächenumfang umgesetzt wurde sowie für die verkehrliche Hauptanbindung mit Wendeanlage, die in dieser Form und Lage gar nicht errichtet wurde.

Die interne Wegeführung als notwendiger Teil der Gesamterschließung für wesentliche Teile des Plangebiets ist darüber hinaus im Ursprungs-Bebauungsplan nicht erkennbar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 greift diese Thematik auf. Die bereichsprägenden, bestehenden baulichen Anlagen werden zukünftig innerhalb von festgesetzten Sondergebieten und innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen verankert.

Auch die bestehenden Teichanlagen, die bestehenden Hauptwegführungen sowie der bestehende Parkplatz werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in ihrer jeweiligen Bestandssituation übernommen.

Insoweit soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wesentliche bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen / Umnutzungen als eines der wesentlichen Planungsziele nachträglich legalisieren. Nach Rechtswirksamkeit können dann entsprechende Bauanträge gestellt und Baugenehmigungen nachträglich erteilt werden.

6.2 Konzept des 1. Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans aus 2022



Planzeichnung des 1. Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 (2022), ohne Maßstab

Bereits im 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 (2022) wurden gemäß der damaligen Nutzungsvorstellungen und -ziele ebenfalls eine Vielzahl kleiner Sondergebiets - Teilbereiche in der Planzeichnung ausgewiesen. Diese orientieren sich einerseits an bereits bestehenden baulichen Anlagen und Nutzflächen bzw. an den zukünftigen baulichen und nutzungsmäßigen Zielen der Genossenschaft „Wir bauen Zukunft“.

Der sonstige überwiegende Plangeltungsbereich wurde als private Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und untergeordneten Nutzungsregelungen festgesetzt.

Dieses Grundmuster der planerischen / zeichnerischen Festsetzungen: eine Vielzahl einzelner kleiner Sondergebiets - Teilbereiche, umschlossen und eingebettet in unterschiedlichen privaten Grünflächen wird auch für den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und weiter präzisiert.

Ein großer Mangel im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen war im 1. Entwurf das Fehlen einer präzisen Vermessungsgrundlage für die einzelnen Festsetzungen. Deshalb war eine planerische Zuordnung bzw. Verortung in der Planzeichnung kaum möglich.

Für die Bearbeitung des 2. Entwurfs des B-Plans wurde hierfür jedoch eine stimmige und präzise technische Vermessungsgrundlage erarbeitet, die nunmehr vielfältige, unterschiedliche Bestandssituationen definiert (bauliche Anlagen, Freiflächen, Wegeführungen).

gen bis hin zur Nennung von Oberflächenmaterialien, Teiche und Grünflächenstrukturen sowie wesentliche Gehölzgruppen, Alleenbäume sowie Einzelbäume) und dadurch eindeutige planerische Festsetzungen zu Nutzungszonen, Nutzungsfestlegungen und -abgrenzungen ermöglicht.

6.3 Aktuelles Entwicklungskonzept von „Wir bauen Zukunft“

Neben der bereits oben genannten Bestandssicherung bzw. Bestandsübernahme von baulichen Anlagen (und ggfs. deren Nutzungen) sollen zusätzliche neue Nutzungsbereiche und Nutzungszulässigkeiten abschließend planungsrechtlich in der 1. Änderung des B-Plans verankert werden.

Hierzu wird die aktuelle Nutzungskonzeption von „Wir bauen Zukunft“ im Folgenden dargestellt.

Die zentrale Aktivität von „Wir bauen Zukunft“ sind Seminare, die aktuell während der Sommersaison stattfinden (auf Grund der limitierten Unterkunstmöglichkeiten, mittelfristig sollen sie ganzjährig stattfinden können). Durch den abgelegenen Standort von „Wir bauen Zukunft“ ist es logistisch sowie wirtschaftlich erforderlich, dass die Gäste auf dem Gelände von „Wir bauen Zukunft“ übernachten können. Das Einzugsgebiet für Seminarteilnehmer ist deutschlandweit.

Darüber hinaus werden folgende weitere Aktivitäten durchgeführt. Dies sind zum Beispiel Co-Working (gemeinschaftliches Arbeiten) und die offenen Werkstätten in der Werkhalle in dem Ort Niekltz selbst.

„Wir bauen Zukunft“ ist neben dem gemeinnützigen Bildungsangebot ebenfalls ein Ort an dem zukunftsfähige Technologien und Methoden für ein zukunftsfähiges Leben erforscht und entwickelt werden sollen. Daher ist es ebenfalls Ziel, Einrichtungen auf dem Gelände externen Personen oder Firmen zu Zwecken der Forschung oder Produktentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Dem Gesamtprojekt kommt heute bereits eine Modelfunktion zu. Zur langfristigen Sicherung der vielfältigen Angebote gehört neben den planungsrechtlich abzusichernden bestehenden und zukünftigen Einrichtungen und Nutzungen auch die Entwicklung von Arbeitsplätzen in der Region.

Zusätzliches Ziel ist es, das Gelände ganzjährig für Veranstaltungen, Forschung und Entwicklung genutzt werden kann. Hierzu wird u.a. auch Personal vor Ort benötigt, das sinnvollerweise auch im Plangebiet wohnen soll.

Aufgrund des Gesamtkonzeptes muss die Funktion Wohnen (Dauerwohnen) neben dem Gästewohnen (temporäre Übernachtungsmöglichkeiten) zwingender Bestandteil der Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan sein. Um hier gesamtörtliche Belange der Gemeinde nicht zu berühren, wird das Dauerwohnen jedoch

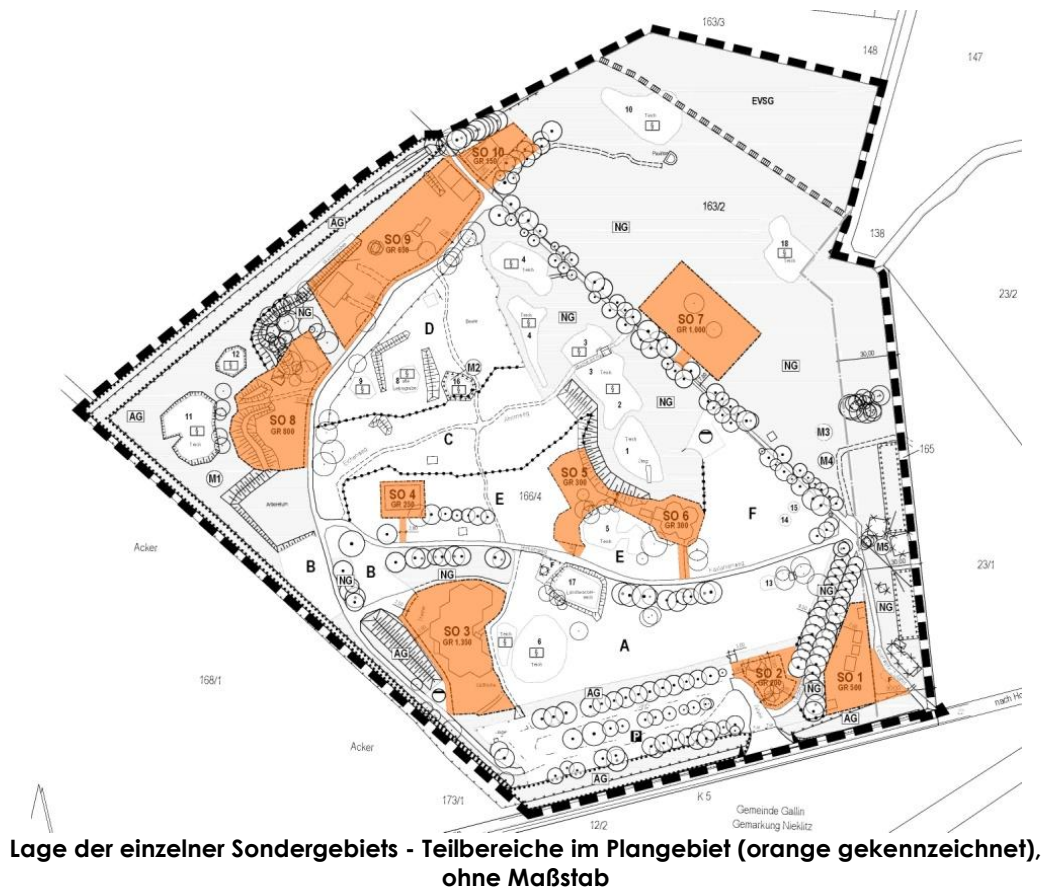
auf max. 20 zulässige Wohnungen im Plangebiet begrenzt und steht nur Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Entsprechend sind diese Wohnungen nicht dem freien Wohnungsmarkt zuzuordnen.

7. Aktuelles Städtebauliches Konzept und daraus resultierende Festsetzungen

7.1 Hauptnutzungen und grundsätzliche Nutzungszonierung

Die Baugebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet (SO)“ nach § 11 (2) BauNVO bleibt mit der modifizierten Zweckbestimmung „Forschungs- und Bildungszentrum für zukunftsfähiges Leben“ auch weiterhin erhalten.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und damit der bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme von Teilen des Geländes sowie aktueller ergänzender Nutzungsziele wird das „Sonstige Sondergebiet“ nur für die Bereiche festgesetzt, in denen eine tatsächliche schwerpunktmäßige bauliche Nutzung bereits stattfindet bzw. zukünftig stattfinden soll.



Hieraus resultiert, wie bereits beim Planungskonzept des 1. Entwurfs aus 2022 eine Vielzahl von einzelnen Sondergebiets - Teilbereichen (SO 1 bis SO 10), die in die ausgewiesenen verschiedenen privaten Grünflächen „eingebettet“ sind.

Hier sind im Vergleich zur Planzeichnung des 1. Entwurfs aktuelle und präzisere Baugebiets- und Nutzungsabgrenzungen entsprechend der Planungsüberlegungen aus 2025 vorgenommen worden.

Um das „grüne“ naturbezogene Gesamterscheinungsbild des Plangebietes (kleinteilige Bauflächen umrahmt von großen Freiflächenbereichen) zu gewährleisten, wird der überwiegende Bereich des Plangebiets als private Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Nutzungsregelungen festgesetzt.



Bereiche der „verbindenden“ Grünflächen mit Nutzungszulässigkeiten (hellgrün gekennzeichnet), ohne Maßstab

Hierzu werden in den zentralen Lagen des Planbereichs - als räumlich / funktionale verbindende Freiraumzonen zwischen den einzelnen Sondergebiets - Teilbereichen - private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen, in denen ergänzende jedoch bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung deutlich untergeordnete Nutzungen zulässig sind.

An den Plangebietsrändern im Süden, Westen und Norden - also im Übergang zum öffentlichen Raum der Kreisstraße K5 und den Flächen für die Landwirtschaft werden ebenfalls private Grünflächen,

hier jedoch mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“, festgesetzt.

Dies soll die bisherige, gewachsene Eingrünung des Plangebiets zu den o.g. umgebenden Flächenbereichen gewährleisten und auch zukünftig sicherstellen. Wesentliche Flächenanteile wurden hier im Ursprungs - Bebauungsplan als „Maßnahmenflächen“ (Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt, die nunmehr als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen werden.



Bereiche des „Abschirmgrüns“ (dunkelgrün gekennzeichnet), ohne Maßstab

Der überwiegende Bereich nordöstlich der markanten von Nordwesten nach Südosten geradlinig verlaufenden Allee, die das Plangebiet auch optisch in zwei grundsätzliche Teilbereiche trennt, werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnah“ ausgewiesen. Dies gilt auch für die umgebenden Bereiche der Teichanlagen südwestlich der Allee sowie für kleinteilige sonstige Flächen, die sich „naturnah“ entwickelt haben.



Bereiche des „naturnahen Grüns“ (dunkelgrün gekennzeichnet), ohne Maßstab

Als nordöstlicher Abschluss der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Bereiche“ wird der hier liegende Teilbereich des „Europäischen Vogelschutzgebiets“ nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus werden die bestehenden Teiche im Plangebiet als Wasserflächen festgesetzt. Einerseits sind diese prägende Freiraumelemente für den gesamten Änderungsbereich, andererseits sind einige der Gewässer aufgrund ihrer naturnahen Entwicklung als Biotop gesondert geschützt und entsprechend gekennzeichnet.



Lage der Teiche im Änderungsbereich (blau gekennzeichnet), ohne Maßstab

7.2 Art der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeine Zweckbestimmung und Grobzonierung

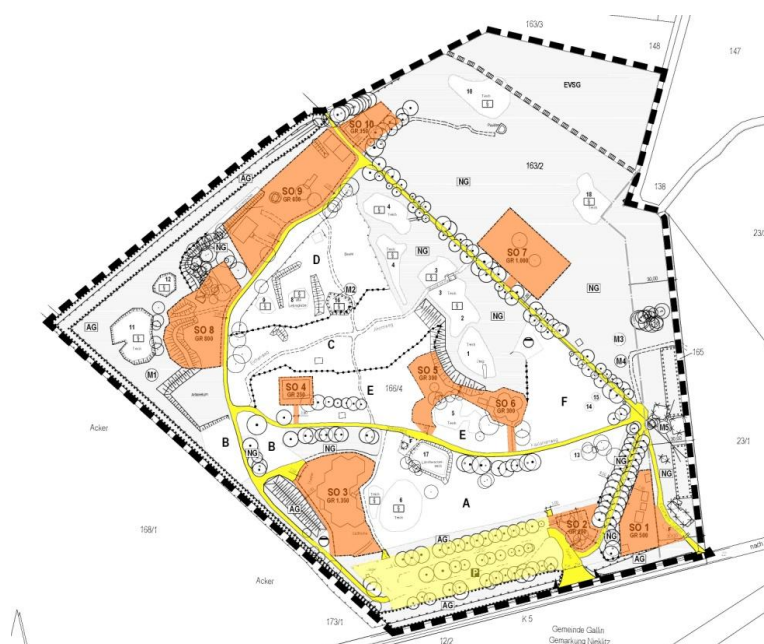
Die allgemeine Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird erstmalig wie folgt definiert:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Forschungszentrum“ dient der Unterbringung eines ganzjährig genutzten Bildungs- und Forschungszentrums für nachhaltiges Bauen und Innovationen sowie soziales Unternehmertum. Neben den hierfür notwendigen baulichen Anlagen für Forschung, Bildung, Ausstellungen und Infrastruktureinrichtungen sind auch Wohnungen, Unterkünfte für Gäste und Besucher zulässig. Ebenso zulässig ist die Durchführung von Fachveranstaltungen, Seminaren und Tagungen in Veranstaltungsgebäuden sowie allgemeiner Besucherverkehr und gastronomische Einrichtungen.

Das städtebauliche Grundkonzept sieht hierbei vor, das vorhandene Wege- und Erschließungssystem („Ringerschließung“) aufzunehmen. Der Hauptweg führt als Rundweg durch die Anlage und dient zugleich als Zu- und Umfahrt für Feuerwehr und Einsatzfahrzeuge.

Entlang dieses Rundweges werden die Sondergebiets - Teilflächen ausnahmslos direkt an die Erschließungswege angeschlossen. Hiermit ist die verkehrliche und technische Erschließung für die baulichen Nutzungen im Plangebiet gewährleistet.

Hieraus ergibt sich, wie bereits weiter oben dargestellt, ein interner zentraler Bereich mit festgesetzten privaten Grünflächen (mit geringfügigen Nutzungszulässigkeiten), die als verbindende Freiraumzone zwischen den einzelnen Sondergebiets - Teilbereichen vermittelt.

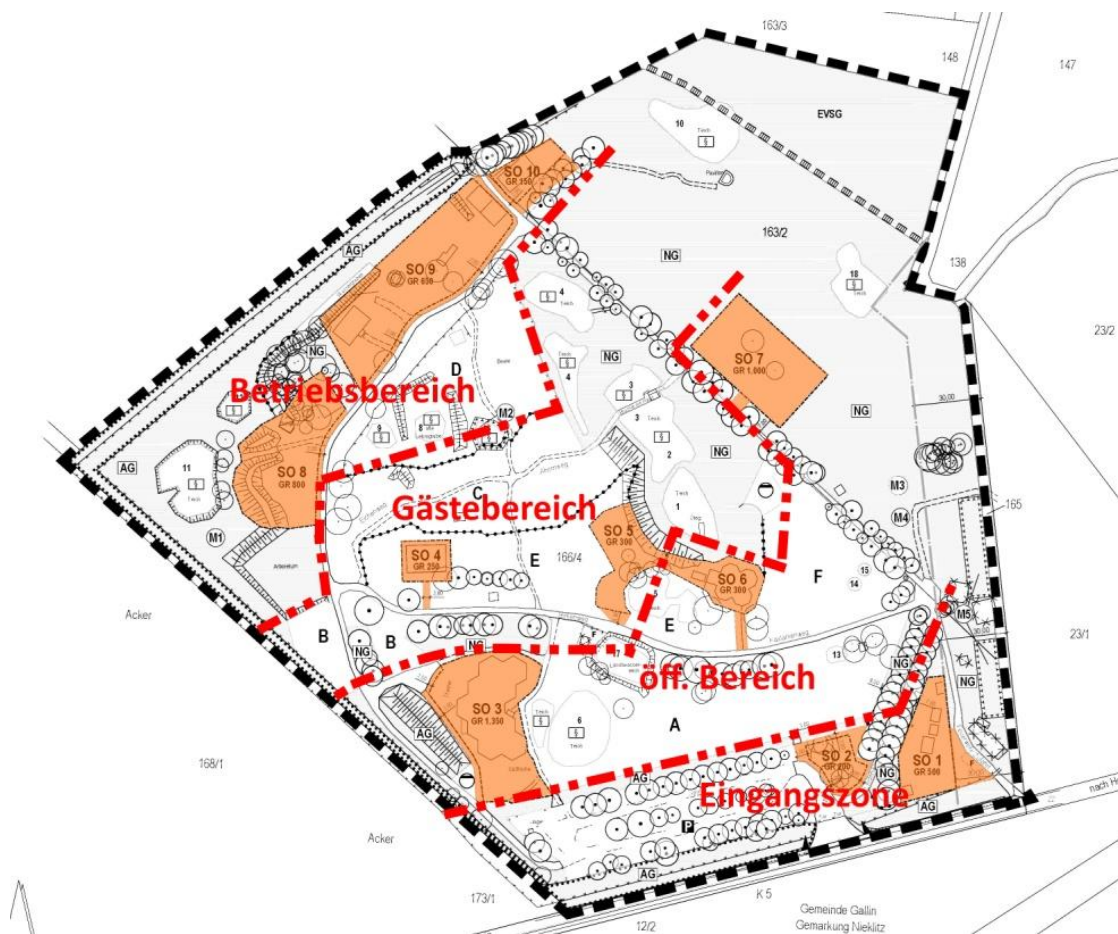


Lage der Wegehaupterschließung - Ringerschließung (gelb gekennzeichnet) und der SO-Teilflächen (orange gekennzeichnet) im Änderungsbereich, ohne Maßstab

Bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsunterarten (u.a. Bildung und Forschungseinrichtungen, Unterkünfte für Gäste und Besucher, bauliche Anlagen für Fachveranstaltungen, Seminaren und Tagungen, gastronomische Einrichtungen, Wohnungen, Lagerflächen) die in den jeweiligen Sondergebiets - Teilflächen zulässig sein sollen, ergibt sich hier die folgende grobe räumliche Nutzungszonierung.

Diese Zonierung sieht vier Bereiche vor:

- die Eingangszone im Bereich der Kreisstraße K5 im Süden mit zentraler Zufahrt, Besucher - Parkplätzen, ergänzende Zufahrt zum „Materiallager / Bauhof“ und Informationspavillon
- ein nördlich anschließender „öffentlicher“ Bereich mit einem höheren Anteil an „öffentlichen“ Aktivitäten und Einrichtungen wie dem zentralen Gebäude („Wabenbau“ / Campus / Seminargebäude / Pavillongebäude) und weiteren baulichen Anlagen für Forschung und Weiterbildung
- hieran nördlich anschließend folgt der „Gästebereich“ im zentralen „grünen“ Plangebiet mit Übernachtungsmöglichkeiten (u.a. im Freien) für Besucher
- sowie als nördlicher Abschluss die eher „betriebsbedingten“ Einrichtungen wie Wohnen für Betriebsangehörige / Genossenschaftsmitglieder und Verwaltungseinrichtungen der Genossenschaft.



Nutzungszonierung - SO-Nutzungen - und Bereichsgliederung des Plangeiets, ohne Maßstab

7.2.2 Sondergebiets - Teilbereiche **SO 1** bis **SO 10**

Da sich im Süden des Planbereichs, direkt anschließend an die Kreisstraße K5, der Hauptzugang / Hauptzufahrt sowie die Besucher - Parkplätze befinden, wird hier, in der „Eingangszone“ auch ein „Eingangsgebäude / Welcomecenter“ (**SO 2**) direkt an der zentralen Zufahrt von der Kreisstraße aus, vorgesehen. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Besucherinformationen.*

Ähnliches gilt auch für den notwendigen „Werkhof / Bauhof“ des Geländes (**SO 1**), dieser befindet sich ebenfalls in der „Eingangszone“ an einer zusätzlichen östlich gelegenen Zufahrt ins Plangebiet. Durch diesen Standort werden zusätzliche funktionale Verkehre im Plangebiet selbst vermieden. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung sowie für die Aufbereitung und Wiederverwertung von Bau- und Wertstoffmaterialien.*

Im nordwestlichen Anschluss an die Besucher - Parkplätze befindet sich der bestehende zentrale „Wabenbau“ (**SO 3**), der hier durch einen Fußweg an die Parkplätze angeschlossen ist. Aufgrund seiner Größe und Ausgestaltung dient das Gebäude als zentrale Anlaufstelle (Campus / Seminarhaus mit unterschiedlichen Nutzungszulässigkeiten) für Besucher und Gäste. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für zentrale Einrichtungen des „Bildungs- und Forschungszentrums“: Seminar und Veranstaltungsräume, Café und Gastronomie, Sanitäranlagen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Gäste- und Übernachtungszimmer.*

Im ebenfalls bereits bestehenden „Pavillongebäude“ (**SO 6**), Zweckbestimmung: „Ausstellungen / Workshops“, nördlich des zentral in West - Ost verlaufenden Hauptweges sind Nutzungen für Besucher und Gäste vorgesehen, die sich weiterbilden und informieren wollen. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen, Weiterbildung, Workshops, Seminare sowie Sanitär- und Küchenräume.*

Die Sondergebiets - Teilfläche **SO 7**, Zweckbestimmung: „Bildung / Forschung“ ist noch nicht baulich genutzt. Vorgesehen ist hier, direkt an der raumprägenden Allee gelegen, ein größeres Gebäude für die genannten Nutzungszwecke. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung.*

Im „Gästebereich“, der überwiegend durch großflächige private Grünflächen geprägt ist, werden nur zwei kleinere Sondergebiets - Teilflächen (**SO 4** und **SO 5**) festgesetzt. Beide Baugebiete werden durch den bereits genannten West - Ost verlaufenden Hauptweg erschlossen. Die hier zulässigen baulichen Anlagen dienen vorrangig für Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste, die hier auch mehrere Tage an Seminaren oder Fortbildungsveranstaltungen teilnehmen.

Im **SO 4**, Zweckbestimmung „Gästehaus“ soll auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche, in direkter Nähe zum „Wabenbau“ - Campus / Seminarhaus - ein neues Übernachtungsgebäude

errichtet werden. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Besucherwohnen wie Appartements, Gäste- und Übernachtungszimmern. Dauerwohnen ist unzulässig.*

Ähnliche Nutzungsregelungen gelten auch für die Sondergebiets - Teilfläche **SO 5**, Zweckbestimmung „Übernachtung / Wellness“, jedoch werden hier Nutzungsregelungen aufgenommen, die auch funktionalen Bezug zum hier liegenden Teich Nr. 5 (Ufernutzung, Schwimmen etc.) und den umgebenden Grünflächen nehmen. Es sollen grundsätzlich Übernachtungsmöglichkeiten im „Freien“ angeboten werden. Auch notwendige sanitäre Einrichtungen sind daher vorgesehen. Zulässig sind hier: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Wohnen in der Natur, wie Zelte, Campinghäuser, Mobilheime. Ebenfalls zulässig sind auch Sanitäranlagen sowie Wellnessbereiche und hierzu notwendigen technischen Anlagen, wie Wassertank- und -entsorgung und Stromversorgung. Dauerwohnen ist unzulässig.*

An der nördlichen Plangebietsgrenze - mit der größten Entfernung zur Eingangszone - sind in den Sondergebiets - Teilflächen **SO 8**, **SO 9** und **SO 10** vornehmlich betriebsorientierte Nutzungen vorgesehen. Die Bereiche des **SO 8** und **SO 9** befinden sich hier direkt nordwestlich des Hauptweges und sind vorgeprägt durch bereits bestehende bauliche Anlagen. Der Bereich des **SO 10** befindet sich nordöstlich der Allee in Verlängerung des Gebietes **SO 9** und wird hier durch einen landwirtschaftlichen Weg von diesem getrennt.

Neben den Wohnungen für Genossenschaftsmitglieder / betriebsbedingtes Wohnen (als „Schwerpunktnutzung“), die nur hier zulässig sind, sollen auch Verwaltungseinrichtungen und ebenso Anlagen für Forschung, Lehre und Weiterbildung hier ihren Standort finden.

Daher sind im **SO 8**, Zweckbestimmung „Forschung und Lehre („Earthship“)" folgende Nutzungen zulässig: *Büro- und Verwaltungsgebäude sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für Forschung, Lehre und Weiterbildung.*

Im **SO 9**, Zweckbestimmung „Gemeinschaftshaus“ sind zulässig: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für max. 15 Wohnungen sowie weiteren Gemeinschaftseinrichtungen.*

Im **SO 10**, Zweckbestimmung „Gemeinschaftshaus“ sind zulässig: *Bauliche Anlagen und Einrichtungen für max. 5 Wohnungen sowie weiteren Gemeinschaftseinrichtungen. Ebenso zulässig sind Baumhäuser im bestehenden Baumbestand unmittelbar südlich der überbaubaren Fläche im Gebiet SO 10.*

In allen Sondergebiets - Teilbereichen sind darüber hinaus Nebenanlagen, die für die Ausübung der Hauptnutzungen notwendig sind, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig - ohne diese bereits jetzt abschließend zu benennen.

7.2.3 Zulässige Nutzungen in den privaten Grünflächen A bis F

Wie bereits bei der Konzeptdarstellung erläutert, erfüllen die privaten Grünflächen **A, B, C, D, E** und **F** aufgrund ihrer zentralen Lage im Plangebiet auch Vermittlungsfunktionen zwischen den einzelnen Sondergebiets - Teilbereichen und sollen entsprechend auch untergeordnete bauliche Nutzungen aufnehmen.

Daher werden in diesen privaten Grünflächen Aufenthalts- und Übernachtungsmöglichkeiten im Freien in sehr geringem Ausmaß, durch planungsrechtlich festgesetzte sehr kleine max. zulässige Grundflächen (GR), ermöglicht. Dauerwohnen ist hier jedoch grundsätzlich unzulässig.

Aufgrund der hier festgesetzten geringfügigen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten wird sichergestellt und gewährleistet, dass der grüne Freiraumcharakter dieser privaten Grünflächen sowie wesentliche Bäume und Gehölzgruppen auch weiterhin erhalten werden.



Übersichtsplan zu den privaten Grünflächen A, B, C, D, E und F, ohne Maßstab

Grundsätzlich sollen die privaten Grünflächen in dieser zentralen Lage des Planbereichs durch Aufenthaltsmöglichkeiten sowie spezifische und verträgliche Freiraumnutzungen (z. B. Waldkindergarten, Nutzgärten, Anlage von Tiny-Häusern oder Übernachtungsmöglichkeiten im Freien) die Gesamtqualität des Planbereichs im

Sinne der Zweckbestimmung des Sondergebietes stärken.

Für die einzelnen privaten Grünflächen werden daher folgende Nutzungsregelungen im Bebauungsplan verankert:

Innerhalb der privaten Grünfläche **A**, Zweckbestimmung „Info und Aufenthalt“ in der Übergangszone zwischen dem Eingangsbereich / Zufahrtbereich mit der großflächigen Parkplatzanlage und den nördlich bzw. westlich anschließenden Hauptnutzungsbereichen sind zulässig: *Aufenthaltsflächen und -zonen mit Informationstafeln, Schaukästen, Unterständen, Überdachungen, Sitzmöglichkeiten sowie Koch- und Grillmöglichkeiten*. Diese Nutzungszulässigkeiten ermöglicht es hier den Besuchern und Gästen zusätzliche Informationen zum Konzept der Genossenschaft abzurufen.

Innerhalb der privaten Grünfläche **B**, Zweckbestimmung „Übernachtung in der Natur“ sind hier im zentralen „Gästebereich“, direkt nordwestlich des „Wabenbaus“ (SO 3), Übernachtungsmöglichkeiten im Freien für Gäste mit mehrtägigem Aufenthalt vorgesehen. Zulässig sind hier: *temporäre Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten, Jurten und Caravans oder vergleichbaren Anlagen*.

Die private Grünfläche **C**, Zweckbestimmung „Experimentierfläche Tiny-Häuser“, ebenfalls im „Gästebereich“ gelegen, dient einerseits der fachlichen Auseinandersetzung mit neuen Wohnformen - Tiny-Häuser“ und eröffnet hier auch temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste und Besucher, die mehrtätig im Plangebiet anwesend sind. Zulässig sind hier: *bauliche Anlagen und Einrichtungen für temporäres Wohnen*.

Die private Grünfläche **D** mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Schaugarten“ setzt hier die bereits bestehenden Gartenflächen fest. Weitere bauliche Entwicklungen sollen hier nicht stattfinden. Zulässig sind hier im Sinne der bereits ausgeübten Gartennutzung: *bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen, Überdachungen und Unterstellmöglichkeiten*.

Die private Grünfläche **E** mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt und Übernachten“ innerhalb des „Gästebereichs“ liegt im Bereich des Baufeldes SO 4 „Gästehaus“ und SO 5 „Übernachtung / Wellness“ und soll innerhalb der grünen Freifläche ebenfalls untergeordnet Übernachtungsmöglichkeiten im Freien ermöglichen. Zulässig sind hier: *bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen, Überdachungen und Unterstellmöglichkeiten sowie Anlagen für Übernachtungen*.

Die private Grünfläche **F** mit der Zweckbestimmung „Waldspielplatz“ dient dem Aufenthalt von Kindern im Freien um hier auch Beschäftigungen in und mit der Natur zu ermöglichen. Zulässig sind hier: *die Anlage und Nutzung eines Kinderspielplatzes sowie Unterstände und Schuppen für die Aufbewahrung von Spiel- und Sportgeräten*.

7.2.4 Sonstige private Grünflächen, Zweckbestimmungen „Abschirmgrün“ (AG) und „naturnahe Bereiche“ (NB)

In den privaten Grünflächen „Abschirmgrün“ (AG) und „naturnahe Bereiche“ (NB) sollen dagegen keine baulichen Nutzungen stattfinden. Diese sind hier planungsrechtlich unzulässig.

Der Aufenthalt in diesen Bereichen ist zwar ohne Einschränkung zulässig, soll hier jedoch zu keinen Störungen, insbesondere für die Tierwelt, führen. Ebenso zulässig sind der Erhalt und die Errichtung von Wegen, Einzäunungen und Absperrungen.

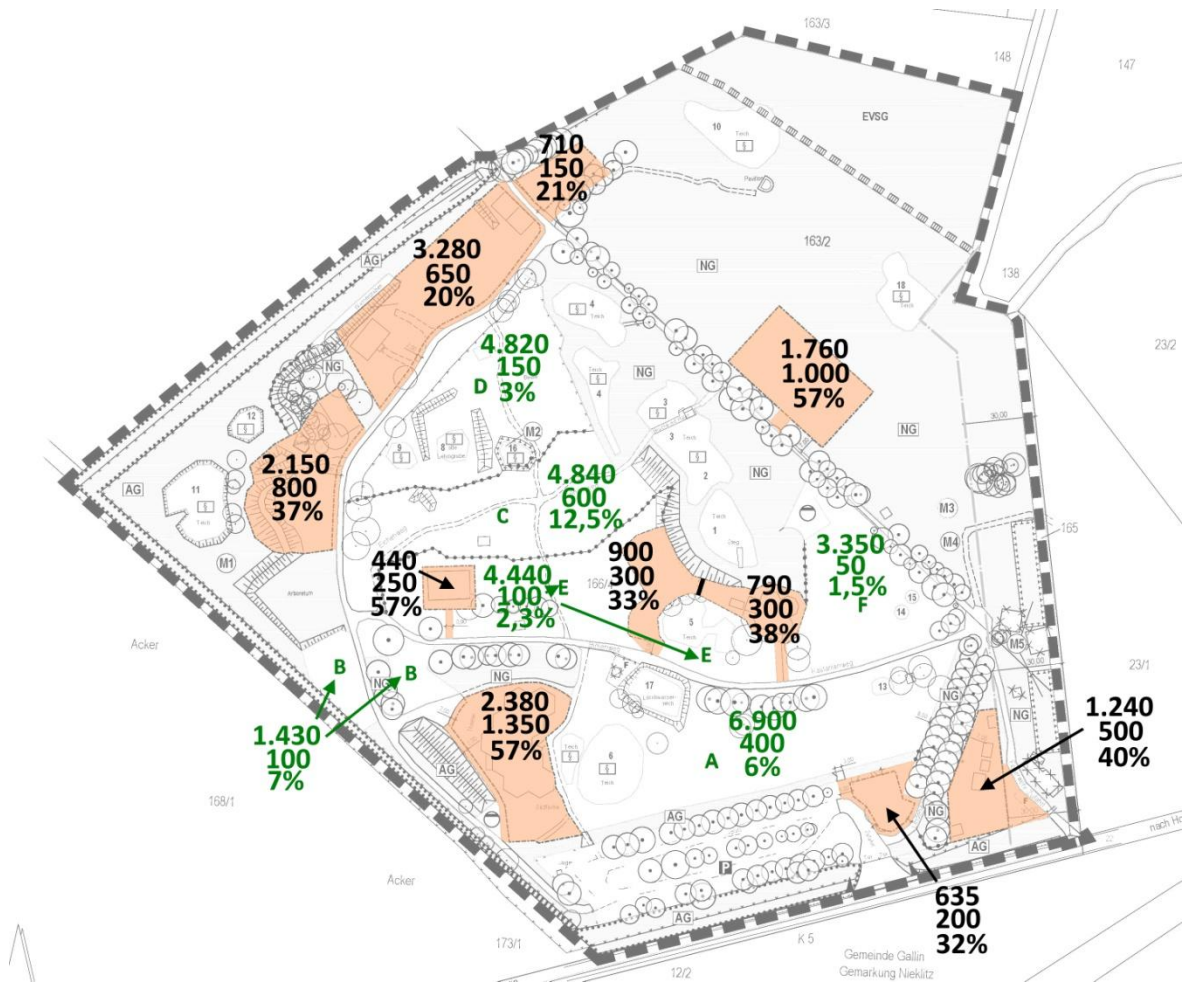
Zweckbestimmung und Funktion des „Abschirmgrüns“ (AG): dient als Sichtschutzpflanzung für eine Eingrünung zwischen den baulich genutzten Bereichen des Plangeltungsbereichs und dem Außenbereich, der sich hier als offene Landschaft darstellt sowie als Sichtschutz zwischen dem funktionalen Zufahrtsbereich mit Parkplatzanlage und den sonstigen Bereichen der Sondergebiete.

Zweckbestimmung und Funktion der „naturnahen Bereiche“ (NB): diese sind weitgehend in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und dienen als „Abstandsgrün“ zwischen der Erschließung (Pappelallee) und den sonstigen baulich genutzten Bereichen zu den erhaltenswerten Teichen westlich der Pappelallee sowie als großflächige naturbelassene / naturnahe Zone zwischen den baulich genutzten Bereichen und dem nordöstlich angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebiet.

7.3 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebiets - Teilbereiche wird zentral durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Grundflächen (GR) gesteuert. Diese sind per Planeinschrieb in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verankert.

Aufgrund der detaillierten Konzeptüberlegungen des Vorhabenträgers konnten die SO - Teilbereiche in ihrer Flächengröße sehr „knapp“ gehalten werden. Die Größen der festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen sind zusätzlich nochmals deutlich geringer als die Größen der Baugebietsteilflächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, die hier überwiegend annähernd so groß gewählt worden sind wie die einzelnen Sondergebiets - Bauflächen. Hieraus ergeben sich leichte Spielräume für die Standortfindung der zukünftigen baulichen Anlagen.



Planskizze:

Größe der Baugebiets-Teilbereiche bzw. Grünflächen (jeweilige Ziffer oben)

max. zulässige Grundfläche (jeweilige Ziffer in der Mitte)

Flächenanteil der max. überbaubaren Flächen je Baugebiet bzw. Grünfläche (Prozentangabe jeweils unten)

Diese Festsetzungsstruktur wurde gewählt, um hier ein sehr hohes Maß an Freiflächen / Grünflächen zu gewährleisten und die baulichen Eingriffe auf wenige Standorte zu konzentrieren.

Vergleichbares gilt auch für die privaten Grünflächen A bis F, in denen nur äußerst geringfügige Eingriffe im Rahmen der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GR) möglich sind.

In der privaten Grünfläche C mit der Zweckbestimmung „Experimentierfläche Tiny-Häuser“ wurde die Festsetzung zur max. zulässigen Grundfläche (GR) jedoch nochmals differenzierter gefasst: hier dürfen die einzelnen baulichen Anlagen eine Grundfläche (GR) von 50 m² nicht überschreiten - bei einer insgesamt zulässigen Grundfläche (GR) von 600 m². Damit wird zusätzlich auch die Anzahl von zulässigen Tiny-Häusern reglementiert.

Die vorherige Planskizze zeigt hier für jeden Teilbereich in der ersten

Zeile die Größe des SO - Baugebietes bzw. privaten Grünfläche und in der zweiten Zeile die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die einzelnen Bereiche. In der dritten Zeile wird der Prozentanteil der zulässigen Grundfläche (GR) zum Flächenanteil des Baugebietes bzw. privaten Grünfläche genannt.

Es ergibt sich daher folgendes Bild:

SO - Baugebiete	Baugebiets- größe (qm)	max. GR (qm)	GR / Bauge- bietsgröße in %
SO 1	1.240	500	40
SO 2	635	200	32
SO 3	2.380	1.350	57
SO 4	440	250	57
SO 5	900	300	33
SO 6	790	300	38
SO 7	1.760	1.000	57
SO 8	2.150	800	37
SO 9	3.280	650	20
SO 10	710	150	21
Summe	14.285	5.500	

Ein noch nochmals deutlich geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt sich bei den privaten Grünflächen A bis F.

Private Grünfläche	Flächengröße (qm)	Max. GR (qm)	GR / Flächen- größe in %
A	6.900	400	5
B	1.430	100	7
C	4.840	600	12,5
D	4.820	150	3
E	4.440	100	2,3
F	3.350	50	1,5
Summe	25.780	1.400	

Insgesamt werden daher nur sehr geringe „Dichtewerte“ erreicht die den „grünen“ Charakter des gesamten Plangebietes auch weiterhin sichert.

Hierzu dient auch die Festsetzung, dass Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche GR durch Nebenanlagen unzulässig sind. Da die meisten Wegeverbindungen und Pfade bereits existieren und fast ausnahmslos in wassergebundener Decke hergestellt sind, werden diese grundsätzlich nicht auf die zulässige maximale Grundfläche GR angerechnet.

Auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der privaten Grünflächen wird verzichtet, da hier die grundsätzlichen Überbaumöglichkeiten an sich sehr gering sind (vgl. Tabelle oben) und ein bestimmtes Maß an Flexibilität für den Bauherren für die Standortfindung einzelner kleiner bauliche Anlagen angestrebt wird.

Zusätzlich zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) wird das Maß

der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen für die Sondergebiets - Teilbereiche bestimmt.

Entsprechend der bestehenden Gebäudehöhen sowie der konzeptionellen Überlegungen für neue bauliche Anlagen werden maximale Gebäudehöhen von 7,50 m, 9,50 m und 12,0 m in den Sondergebiets - Teilbereichen festgesetzt. Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da z.B. der bereits bestehende „Wabenbau“ im Sondergebiet SO 3 bei einer eingeschossigkeit eine relativ große Gebäudehöhe aufgrund der gewählten Dachform erreicht. Auch bei einer baulichen Gesamthöhe von 12,0 m werden die Gebäude, aufgrund der dichten Eingrünungen, nicht wahrnehmbar sein.

7.4 Artenschutz, Grünordnung

Die im Ursprungs - Bebauungsplan für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden nach 1999 bereits umgesetzt.

Diese Flächen sind in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten ausgewiesen. Diese umfassen die flächenbezogenen Pflanzungen im Süden, Westen und Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung innerhalb des „Abschirmgrüns“ und die beiden am Hauptweg gepflanzten Alleen. Aufgrund der deutlich reduzierten Flächengröße des Parkplatzes und die Konzentration baulicher Eingriffe auf bereits in Anspruch genommene Bereiche ist im Vergleich zum Ursprungsplan keine ergänzende flächenbezogene Kompensation erforderlich.



Lage der grünordnerischen Einzelfestsetzungen zu den beiden Alleen, der Bäume im Bereich des Parkplatzes und weiterer Gehölzgruppen entlang des Rundweges, ohne Maßstab

Darüber hinaus wurden auch sonstige raumbildende Gehölzgruppen, insbesondere entlang des Rundweges zum Erhalt festgesetzt.

Dies dient auch der Orientierung im Plangebiet und gewährleistet naturbelassene Raumeindrücke entlang der internen Erschließung.



Lage der Teiche, die ebenfalls festgesetzt werden, ohne Maßstab

Auch die bestehenden Teiche im Plangebiet wurden als solche (Wasserfläche) festgesetzt. Diejenigen die aufgrund ihrer natürlichen / naturnahen Ausgestaltung Biotopqualität besitzen wurden entsprechend zusätzlich gekennzeichnet.

Wie aus den beiden artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen:

- Überarbeitete artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 (1) BNatSchG - 2024, Gruppe: Fledermäuse, Reptilien, vom April 2025, Verf. D. Barre
- Artenschutzfachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Amphibien, Nachtrag Januar 2023, Nachtrag 2025, Verf.: A. Gundlach

deutlich wird, hat sich auf dem gesamten Gelände eine für den Bereich ungewöhnlich artenreiche Biodiversität entwickeln können. Das war in der Zielsetzung des Ursprungs - Bebauungsplanes so vorgesehen und wird im Zuge der 1. Änderung durch Vermeidungsmaßnahmen und die sonstigen getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den Baufeldern weiterhin gesichert und gewährleistet.

Die artenschutzrechtlichen Belange bestimmen sich nach § 18 (2) BNatSchG i.V. mit § 44 (5) BNatSchG. Die Vorschriften des Artenschutzes sind im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes zu beachten. Sie unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Aufgrund der Ergebnisse der beiden Fachbeiträge sind eine Vielzahl von Maßnahmenflächen in die Planzeichnung bzw. als Maß-

nahmen zum Artenschutz in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen worden.

Berücksichtigt wurde hierbei auch das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2531-401 „Schaale - Schildetal“ das sich in geringfügigem Umfang innerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Nordosten befindet.

Die beiden o.g. Gutachten sind dieser Begründung als Anlage 1 und 2 beigelegt.

8. Umweltaspekte

Schutzgut Mensch

Sowohl der Ursprungsplan als auch der Geltungsbereich der 1. Änderung liegen projektbedingt außerhalb der beiden zentralen Ortsteile Gallin und Niekltz.

Für Besucher ist die Zufahrt zum Gelände so ausgeschildert, dass diese nicht durch die Ortslage Niekltz geführt werden.

Für die Naherholung der Menschen in der näheren Umgebung steht das Gelände nicht zur Verfügung, es ist vollständig umzäunt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Gelände einschließlich der bestehenden Einrichtungen verfallen und könnte trotz Umzäunung eine Unfallgefährdung darstellen.

Bei Durchführung des Vorhabens wird das Gelände wieder genutzt, gepflegt und ist auch für die Menschen der Umgebung wieder gefahrlos im Rahmen der angebotenen Veranstaltungen nutzbar.

Schutzgut Tiere

Die Bestandssituation stellt sich als botanisch, wissenschaftlich angelegter, auf die Standortbedingungen der nördlich Erdkugel ausgerichteter Besatz mit hoher Biodiversität dar.

Es besteht ein kleinflächiges Mosaik unterschiedlicher Lebensräume. Ohne Pflege und Nutzung des Geländes, wie es bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten wäre, besteht die Gefahr der vollständigen Verbuschung, einhergehend mit der Verrottung der baulichen Anlagen.

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen für Eingriffe in den Gehölzbestand und Vorsorge auch bei Baufeldräumungen ohne Gehölzbestand tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblich-

keit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als gering eingestuft werden.

Pflanzen

Ebenso wie für das Schutzgut Tiere beschrieben, hat sich im Geltungsbereich ein vielfältiges Mosaik in der Vegetation herausgebildet. Von Bedeutung sind die im Zuge der Herstellung der Urgeländes durchgeführten Gehölzpflanzungen, die sich zum Teil heute als gesetzlich geschützte Biotope darstellen.

Entwickelt haben sich Feldgehölze mit überwiegend heimischen Baum- und Straucharten, angelegt wurden stehende Kleingewässer, die sich ob mit Folie unterlegt oder mit Ton verdichtet, naturnah entwickelt haben.

Von Bedeutung sind darüber hinaus die beiden Alleen, die im Plangebiet angelegt wurden: Die Lindenallee im südöstlichen Bereich und die Pappelallee weiter nördlich. Die Artenauswahl der Alleeebäume entspricht der botanischen Zielsetzung des Erstkonzeptes. Von Bedeutung sind die Alleen auch als lineare Gehölzstrukturen in ihrer Funktion als Orientierungshilfe für die Fledermäuse.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung besteht die Gefahr der Verbuschung und Verwahrlosung des gesamten Geländes und somit ein Rückgang der konzipierten Artenvielfalt.

Bei dem das Gebiet rahmenden und gliedernden Gehölzbestand handelt es sich vielfach um nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotopstrukturen. Die Neukonzeption sieht einen Erhalt dieser Biotope vor.

Das Plangebiet erhält hat durch die Wiederbelebung und Wiederbewirtschaftung den hohen biologischen Wert. Durch die Weiternutzung und extensive Pflege erfolgt gegenüber der drohenden Verbuschung des Geländes eine Verbesserung.

Schutzgut Fläche

Aufgrund der geänderten Festsetzungen (insbesondere die wesentlich kleinere Fläche für die Besucher - Parkplatzanlage), geht eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und Erschließung einher. Die Differenz beläuft sich auf fast 6.000 m² geringere Flächeninanspruchnahme gegenüber der rechtswirksamen Planung aus 2000.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der bisher vorliegenden Stellungnahmen gab es keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende geringere Versiegelung positive einzustufen. Ein Flächenausgleich zur Kompensation ist nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Mit Durchführung der Planänderung sind keine Veränderungen im Bestand zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer als Fließgewässer vorhanden und die hergestellten Kleingewässer bleiben erhalten.

Schutzgut Klima / Luft

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird einerseits durch den hohen Gehölzanteil und das östlich sich erstreckende Waldgebiet, andererseits durch die offenen Freiflächen der angrenzenden Feldmark bestimmt.

Bei Nichtdurchführung und Durchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Feldgehölzen umstanden und einseitig mit Waldflächen.

Die Region ist insgesamt eher von einer gering bewegten Topographie geprägt. Das Gelände des Geltungsbereiches ist mit 35,50 m NHN recht eben. Durch Festsetzung der Gebäudehöhen bis maximal 12,00 über Gelände in vier der zehn Sondergebiets - Teilbereichen bleibt die bereits bestehende Sichtschutzwirkung der Eingrünung unverändert erhalten.

Bei Nichtdurchführung und Durchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

Planungsalternativen

Im Vorwege wurden verschiedene Konzeptionen zur Wiederbelebung des Geländes angedacht. Planungsalternativen sind wegen Berücksichtigung der Ausgangssituation (Schwerpunkt aus Sanierung, Erhalt der Wegebeziehungen und der Infrastruktur) und der bestehenden Biotopstrukturen nicht gegeben.

Standortalternativen für das Projekt sind nicht gegeben. Der

Standort ist über den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde und die rechtskräftige Satzung vorgegeben.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Sonstiges

9.1 Schmutzwasser / Abwasser

Zur Entsorgung der anfallenden Abwässer ist der Grundstückseigentümer selbst durch Einrichtung und Instandhaltung einer modernen Einzelkläranlage zuständig. Eine solche ist im Zuge der Erstherrichtung des Geländes im Gebiet errichtet worden. Sie wird weiterhin genutzt und instandgehalten. Das anfallende häusliche Schmutzwasser aus vorhandenen Kläranlagen ist über den Abwasserzweckverband Sude-Schaale (AZV) zu entsorgen.

9.2 Oberflächenwasser

Für die Oberflächenentwässerung wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht oder in den für die Löschwasserversorgung vorzuhaltenden Teich geleitet und dort gesammelt.

9.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Teiche gesichert. Der für die Entnahme von Löschwasser vorgehaltene Teich ist über die interne Ringschließung für die Feuerwehr anfahrbar. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist gesichert. Der Löschwasserteich ist in der Planzeichnung des B-Plans gesondert gekennzeichnet. Das Löschwasserkonzept wurde mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt.

9.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine Kleinanlage in Eigenversorgung über einen Bohrbrunnen. Die so bereits vorhandene Trinkwasserversorgung wird ordnungsgemäß geprüft und überwacht.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Einrichtung von Bereitstellungsflächen innerhalb der Parkplatzfläche und ist direkt über die Kreisstraße 5 zu beschicken. Die genaue Anordnung der Bereitstellungsfläche ist mit dem zuständigen Entsorgungsbetrieb abgestimmt.

9.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bestehende Leitungs- und Versorgungsnetz. Für die Zukunft ist vorgesehen, Einrichtungen für erneuerbare Energien zu errichten und zu nutzen.

9.7 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Kenntnisse zu Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen liegen nach derzeitigem Stand, aufgrund der bisherigen Behördenstellungen, für das Plangebiet nicht vor.

9.8 Belange der Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Gebiet nicht bekannt. Die Untere Denkmalpflegebehörde weist auf die Vorschriften der Denkmalschutzgesetzgebung hin:

„Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).“

9.9 Belange der Forstwirtschaft

Der östliche Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine ca. 8 ha große Waldfläche. Zuständig ist hier das Forstamt Schildfeld. Das Waldgebiet wird durch die anstehende Planänderung nicht überplant. Es verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung. Der Waldschutzstreifen von 30 m (Abstand zum Wald) ist in der Planzeichnung der B-Plan-Änderung nachrichtlich übernommen worden. Zum Wald hin ist das Gelände des Vereins „Wir bauen Zukunft“ durch einen Zaun abgegrenzt. Der Landesforst weist in seiner Stellungnahme ausdrücklich auf diesen Sachverhalt hin, in dessen Folge mehrere forstrechtliche Belange zu beachten sind:

Entsprechend § 20 LWaldG müssen alle baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 30 m zu bestehenden Waldflächen einhalten. Dies gilt auch für etwaig geplante Tiny-Häuser oder entsprechend umgebaute Bauwagen und Wohnanhänger.

Nach § 3(1) der Waldabstandsverordnung (WabstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem

vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundes-Kleingartengesetz.

Gallin, den

.....
Der Bürgermeister