

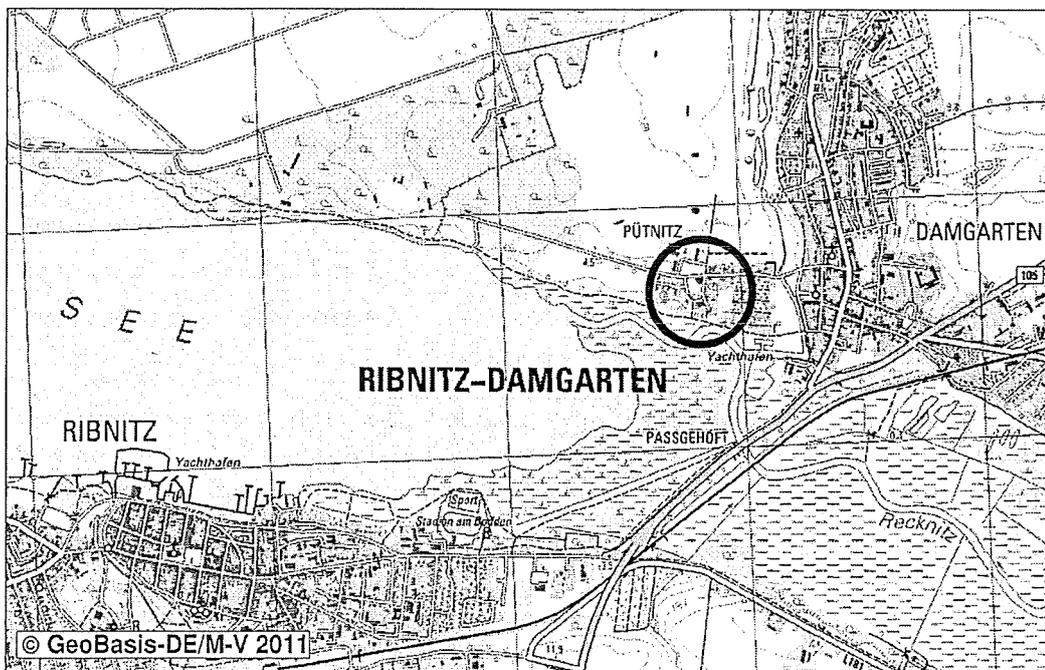
Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütznitz“ der Stadt Ribnitz- Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Ribnitz-Damgarten, den

Jürgen Borbe
Bürgermeister



Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“ der Stadt Ribnitz-Damgarten

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadt Ribnitz-Damgarten

Markt 1

18311 Ribnitz-Damgarten

Ansprechpartner: Herr Keil

Bearbeitung:

wagner Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Ansprechpartner: Herr Wagner

Rostock, den 18. August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen	4
3	Räumliche Lage	5
4	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
5	Kartengrundlage	5
6	Planungsrechtliche Situation	5
6.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
6.2	Baulicher- und Bodendenkmalschutz	5
6.3	Geschützte Landschaftsbestandteile	6
6.4	Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz	6
6.5	Städtebauliche Planungen der Stadt	6
6.5.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	6
6.5.2	Die Satzung tangierende Planungen	6
6.6	Bestandsaufnahme	7
6.7	Topographie	7
6.8	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	7
6.9	Verkehrerschließung.....	7
6.10	Ver- und Entsorgung	7
6.10.1	Stromversorgung	7
6.10.2	Gasversorgung.....	7
6.10.3	Telekommunikation	7
6.10.4	Wasserversorgung	8
6.10.5	Abwasser.....	8
6.11	Abfallentsorgung	8
6.12	Löschwasserversorgung.....	8
7	Planung	8
7.1	Die der Planänderung zu Grunde liegende Entwicklung	8
7.2	Begründung der Festsetzungen	8
7.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9
8	Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGuS) M-V	10
9	Kosten	10
10	Flächenbilanz	10

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütznitz“ verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten das Ziel, eine Nachnutzung des z. Zt. leer stehenden Gutshauses durch eine Einrichtung des Beherbergungsgewerbes sowie durch Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Vorgesehen ist die Schaffung von ca. 10 Ferienwohnungen, perspektivisch soll aber auch die Entwicklung zu einer Pension mit auf die eigenen Gäste ausgerichtetem Gastronomieangebot möglich sein. Weiterhin sind Betreiber- bzw. Bedienstetenwohnungen vorgesehen, welche die Unterkunft der die Einrichtung verwaltenden und die Gäste betreuenden Personen ermöglichen. Der Saal des Gutshauses soll zudem für private wie öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Der umliegende Gartenbereich soll den Gästen zur Nutzung zur Verfügung stehen, in einem Teilbereich werden wie bisher schon die notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Im Rahmen dieser Entwicklung erfolgt eine grundlegende Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gutshauses, welche dessen langfristigen Erhalt in denkmalgerechter Form ermöglicht.

Nach den Festzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 in der nach Durchführung der 1. Änderung vorliegenden Fassung sind lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht nicht die Schaffung von Ferienwohnungen, sodass zur Umsetzung vorstehenden Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans mit Änderung der zulässigen Nutzungsart und Nutzungen erforderlich wird.

2 Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Anforderungen

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird zu dem Zweck aufgestellt, die Nachnutzung des leer stehenden Gutshauses durch Ferienwohnungen und Beherbergungsgewerbe zu ermöglichen. Das Gutshaus und dessen zur Einbeziehung in den Geltungsbereich vorgesehenes direktes Umfeld sind Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch vorliegende Planaufstellung nicht begründet. Die entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehende Größenbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird zudem eingehalten, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1a Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bestehen ebenfalls nicht. Damit sind sämtliche Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Anforderung von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dient durch Ermöglichung der Errichtung von Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbewerbes auch dem Anschub von Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie auch der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (Veranstaltungssaal). Im Rahmen der kommenden Abwägung werden diese Belange angemessen berücksichtigt.

3 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“. Der Fluss Recknitz befindet sich ca. 50 m südlich des Plangebiets, das Zentrum von Damgarten befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich davon, das Zentrum von Ribnitz in ca. 2,5 km Entfernung in südwestlicher Richtung.

4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den südöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“ mit den Flurstücken 140/2, 146/11 und 161/12 der Flur 2 der Gemarkung Pütnitz. Damit ist die direkte Umgebung des Gutshauses sowie die östlich davon gelegene Fläche einbezogen.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Wohngrundstücke „Am Gutspark 5“, „Pütnitzer Straße 10 und „Pütnitz Straße 12“ sowie die Pütnitzer Straße,
- im Osten durch Grünflächen (Grenze des rechtskräftigen B-Plans Nr. 17)
- im Süden durch öffentliche Grünflächen und Gärten am Boddenwanderweg und
- im Westen durch einen Verbindungsweg zwischen Pütnitzer Straße und dem Boddenwanderweg.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,56 ha.

5 Kartengrundlage

Grundlage für vorstehende Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stechert vom 31.05.2011. Der Vermessung liegt die automatisierte Liegenschaftskarte von Mai 2011 zu Grunde. Diese basiert auf dem digitalen amtlichen Liegenschaftskataster.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfangs die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird auf eine Aufführung bestehender Vorgaben aus Landesraumentwicklungsprogramm und regionalem Raumentwicklungsprogramm verzichtet.

6.2 Baulicher- und Bodendenkmalschutz

Das im Bereich der 2. Änderung gelegene Gutshaus Pütnitz einschließlich des erhaltenen Teils des ehemaligen Gutsparks steht entsprechend § 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) als Einzeldenkmal unter Schutz. Gutshaus und Park sind als Denkmalobjekt nach § 5 DSchG M-V unter der Nr. 806 der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern erfasst. Die denkmalrechtlichen Anforderungen entsprechend § 7 DSchG M-V sind entsprechend für Gutshaus und Park einzuhalten.

Im gesamten Bereich der 2. Änderung bestehen nach Aussage der Begründung zum Ursprungsplan Bodendenkmale. Hier befand sich eine mittelalterliche Wasserburg wendischen Ursprungs, deren Nachweise bis ins 11. Jahrhundert zurückreichen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, deren Änderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die

fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch die Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

6.3 Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Änderungsbereich auf der Süd- und Ostseite des Gutshauses bestehen zwei als Naturdenkmal entsprechend § 28 Bundesnaturschutzgesetz eingestufte Bäume.

Bei Naturdenkmälern sind nach § 14 NatSchAG M-V Eigentümer und Nutzungsberechtigte verpflichtet, Schäden und Gefahren, die von diesen ausgehen, unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Unterschutzstellung entbindet den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten nicht von der Verkehrssicherungspflicht und den üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Daneben bestehen keine weiteren geschützten Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete gemäß LNatAG M-V.

6.4 Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) vom und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

6.5 Städtebauliche Planungen der Stadt

6.5.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung 10.09.2008 eine Neubekanntmachung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 und damit auch für den Bereich dessen 2. Änderung Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die für den Bereich der 2. Änderung angestrebte Nutzung eines Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Ferienwohnungen und Beherbergung nach § 11 BauNVO lässt sich nicht entsprechend der Anforderung des § 8 Abs. 2 BauGB aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickeln.

Die Regelungen des im Falle der vorliegenden 2. Änderung angewendeten § 13a BauGB sehen hier aber eine Berichtigung der Darstellung des FNP entsprechend der neu festgesetzten Nutzung vor, welche auch nach Inkrafttreten der Änderungsatzung erfolgen kann. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

6.5.2 Die Satzung tangierende Planungen

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des mit Ablauf des 26.11.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“. Dieser lässt sämtliche allgemein zulässige Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets nach zu, bei Ausschluss der in § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im Rahmen der 1. Änderung, welche unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt wurde, erfolgte lediglich eine zusätzliche ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans, welche im Rahmen des anstehenden Verfahrens nicht geändert werden, bleiben in Kraft.

6.6 Bestandsaufnahme

6.7 Topographie

Der Geltungsbereich fällt vom Straßenraum der Pütnitzer Straße im Norden her bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs leicht ab. Das Höhenniveau bewegt sich dabei zwischen 3,50 m und 2,00 m über HN.

6.8 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem Gutshaus Pütnitz bebaut, welcher den nordwestlichen Teil des Grundstücks einnimmt. Das Gutshaus befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die übrige Fläche ist als Teil des ehemaligen Gutsparks auch heute überwiegend noch als Grünfläche gestaltet. Einzelne Nebengebäude oder deren Reste bestehen über die Fläche verteilt. Ein Teil des großkronigen Laubbaumbestands ist hier erhalten geblieben.

Westlich des Geltungsbereichs und nördlich davon (an nördlicher Pütnitzer Straße) ist ein neues Wohngebiet erschlossen, welches zu einem Teil schon in Form von freistehenden Einfamilienhäusern realisiert ist. Nordöstlich besteht das ehemalige Verwaltergebäude und ein weiteres Gebäude mit einer Wohnnutzung, östlich schließen Kleingärten an. Südlich und südöstlich des Geltungsbereichs setzt sich der erhaltene Gutspark fort.

6.9 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Pütnitzer Straße, welche in östlicher Richtung an die Kreisstraße K2 in der Ortsdurchfahrt anschließt.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“ ist einschließlich des Bereichs der 2. Änderung durchgehend und bedarfsgerecht erschlossen. Von der Pütnitzer Straße führt ein Abzweig bis vor das Gutshaus welcher als 5,0 m breite befestigte Mischverkehrsfläche gestaltet ist. Die Zufahrt endet in einem groß dimensionierten Wendekreis, welcher eine Befahrung durch sämtliche relevanten Bemesungsfahrzeuge (3-achsige Müll-, Feuerwehrfahrzeug) ohne zurücksetzen ermöglicht.

6.10 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist durch bestehende Leitungsnetze im Bereich der Erschließungsstraßen des Bebauungsplans Nr. 17 ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

6.10.1 Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen e.on / e.dis sichergestellt werden.

6.10.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann durch Anschluss an das Gasnetz der Stadtwerke erfolgen.

6.10.3 Telekommunikation

Die Netzinfrastruktur für die Telekommunikation kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gesichert werden.

6.10.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland gewährleistet.

6.10.5 Abwasser

Niederschlags- und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Abwasserzweckverbands Körkwitz grundsätzlich gewährleistet.

Das im Straßenraum und auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über einen Sammler der Recknitz zugeführt.

6.11 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern sowie dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

6.12 Löschwasserversorgung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebiets verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96m³/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

7 Planung

7.1 Die der Planänderung zu Grunde liegende Entwicklung

Im bestehenden Gutshaus Pütnitz sollen im Rahmen der erforderlichen grundlegenden Sanierung ca. 10 Ferienwohnungen geschaffen werden. Zudem soll zukünftig auch die Qualifizierung dieses touristischen Unterkunftsangebots oder eines Teils davon zu einer Beherbergungseinrichtung in Form einer Pension mit gastronomischen und weiteren hoteltypischen Serviceangeboten ermöglicht werden. Weiterhin sind Betreiber- bzw. Bedienstetenwohnungen vorgesehen, welche die Unterkunft der die Einrichtung verwaltenden und die Gäste betreuenden Personen ermöglichen. Schließlich wird der Saal des Gutshauses nach dessen Sanierung für private und öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen Stellplätze für Gäste, Betreiber und Bedienstete werden östlich des Gutshauses auf dem privaten Grundstück angelegt. Der übrige Freibereich wird als Parkanlage entwickelt und soll durch die Feriengäste und ggf. auch für einzelne kulturelle Veranstaltungen als Freibereich genutzt werden.

7.2 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Beherbergung“ sowie die festgesetzten zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden zur Umsetzung der unter Punkt 7.1 vorgesehenen Entwicklung des Gutshauses erforderlich. Da die Kombination der zur Umsetzung der geplanten Entwicklung erforderlichen Nutzungsarten Ferienwohnungen und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes in keinem der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zulässig sind, verbleibt nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO.

Die östlich des Gutshauses geplanten notwendigen Stellplätze für Gäste, Betreiber und Bedienstete können entsprechend der Regelungen des § 12 BauNVO im nicht überbaubaren Bereich des Sondergebiets realisiert werden, sodass hier keine besondere Festsetzung erforderlich wird.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 ermöglichen die Umsetzung der für das Gutshaus geplanten Entwicklung und werden daher unverändert beibehalten.

7.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Wohngebiet Pütnitz“ hat lediglich für den Teilbereich des Gutshauses die Änderung der Art der baulichen Nutzung zum Gegenstand in der Form, dass anstelle des bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Beherbergung“ tritt. Im Ergebnis kommen bei Berücksichtigung der bisher für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Ausschlüsse die Ferienwohnungen sowie Betreiber- bzw. Bedienstetenwohnungen als zulässige Nutzung dazu, im Gegenzug entfallen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die Auswirkungen von Ferienwohnungen auf die artenschutzfachlichen Belange entsprechend § 44 BNatSchG dürften denen der entfallenden Wohnnutzung entsprechen, der Wegfall von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Gewerbebetriebe dürfte sich eher positiv auswirken. Entsprechend ergeben sich aus der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgten Änderung der Art der zulässigen Nutzung keine darstellbaren Auswirkungen auf die vorgenannten Belange des Artenschutzes.

In Anbetracht der Tatsache, dass der Ursprungsplan aus dem Jahr 2001 stammt und seinerzeit die Belange des Artenschutzes noch nicht in dem aktuell erforderlichen Umfang erfolgte, wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V nachfolgend eine Betrachtung der artenschutzfachlichen Belange zumindest für den Geltungsbereich der 2. Änderung vorgenommen.

Zunächst einmal erfolgt im Änderungsbereich an für Artenschutz relevanten Änderungen lediglich der Umbau und die Sanierung des bestehenden Gutshauses. Das zugehörige Grundstück samt Baumbestand wurde bisher als Garten für die Mieter genutzt und zukünftig erfolgt die Nutzung in gleicher Weise für die Feriengäste, sodass hier keine wesentliche Änderung eintritt. Auch das direkte Umfeld ist durchgehend zu Wohnzwecken genutzt. Zudem schreibt der Bebauungsplan den Erhalt der Großbäume vor, sodass ein Quartiersverlust im Gartenbereich ausgeschlossen ist. Der Gartenbereich ist dem Biotoptyp „Hausgarten“ zuzuordnen, das wird sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft ändern. Hinweise auf das Vorkommen nach entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützter Arten für den Gartenbereich liegen zudem nicht vor.

Aufgrund der Biotopausstattung und der durchgehenden Nutzung sowohl des Gartenbereichs selbst als auch dessen unmittelbarer Umgebung kann die artenschutzrechtlich bedeutsame Betroffenheit von europäisch bedeutsamen Arten im Sinne von § 44 BNatSchG infolge Planrealisierung ausgeschlossen werden.

Das Gutshaus ist grundsätzlich als Quartier für Fledermaus- und einige Brutvogelarten von Relevanz. Aufgrund der durchgehenden Wohnnutzung kann für das Erdgeschoss und das Obergeschoss jegliche Quartierseignung ausgeschlossen werden. Es verbleibt der Keller- und der Dachstuhlbereich. Auch diese Bereiche wurden bis vor kurzem als Abstellräume kontinuierlich genutzt. Zum Gutshaus erfolgte zudem eine umfassende Bestandsaufnahme im Frühjahr 2011, in der der Zustand u. a. in Form einer lückenlosen Photodokumentation erfasst wurde. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden auch für den Keller wie für den Dachstuhlbereich keinerlei Hinweise

auf Fledermaus- oder Brutvogelvorkommen wahrgenommen. Auch die umfassende Photodokumentation gibt hier keinerlei Hinweise. Der Keller ist zudem nach Außen hin vollständig abgedichtet, sodass dessen Quartierseignung auch nicht gegeben ist.

Auch für den Fassadenbereich liegen keinerlei Hinweise für eine Quartiersnutzung vorgenannter Artengruppen vor. Die Fassade wird zudem aufgrund der denkmalpflegerischen Anforderungen im Rahmen der Sanierung durchgehend erhalten, sodass sich auch keine Verschlechterung der Eignung für potenzielle Sommerquartiere und Brutstätten einstellt.

Im Ergebnis kann das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatSchG insgesamt ausgeschlossen werden.

8 Hinweise des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGuS) M-V

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V gibt zur Planung nachfolgende Hinweise:

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- Genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Nur auf Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

Diese Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf und insbesondere im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9 Kosten

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 und in deren Folge anfallenden, öffentlich relevanten Kosten beschränken sich auf diejenigen für die Planerarbeitung und für das Aufstellungsverfahren, welche vom Eigentümer übernommen werden.

10 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Änderungsfläche
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO	0,56 ha
gesamt	0,56 ha