

**GEMEINDE GALLIN, OT Niekritz
BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 1. ÄNDERUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: Fassung für den 2. Entwurf, 21.07.2025

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

- 1.1 **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 sind die Durchführung von Fachveranstaltungen, Seminaren und Tagungen in Veranstaltungsbauten sowie allgemeiner Besucherverkehr und gastronomische Einrichtungen.

Das Gebiet unterteilt sich in die folgenden unter Pkt. 1.1.1 bis Pkt. 1.1.10 aufgeführten Teilgebiete.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 1 - „Werkhof / Bauhof“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung sowie für die Aufbereitung und Wiederverwertung von Bau- und Wertstoffmaterialien.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 2 - „Welcomecenter / Eingangsgebäude“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Besucherinformationen.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 3 - „Campus / Seminarhaus“

Zulässig sind:

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.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 4 - „Gästehaus“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Besucherwohnen wie Appartements, Gäste- und Übernachtungszimmern. Dauерwohnen ist unzulässig.

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 5 - „Übernachtung / Wellness“

Zulässig sind:

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 Wasserver- und -entsorgung und Stromversorgung. Dauerwohnen ist unzulässig.

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 6 - „Ausstellungen / Workshops“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen, Weiterbildung, Workshops, Seminare sowie Sanitär- und Küchenräume.

1.1.7 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 7 - „Bildung / Forschung“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung

1.1.8 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 8 - „Forschung und Lehre“ („Earthship“)

Zulässig sind:

Büro- und Verwaltungsgebäude sowie bauliche Anlagen und Einrichtungen für Forschung, Lehre und Weiterbildung.

1.1.9 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 9 - „Gemeinschaftshaus“

Zulässig sind:

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für max. 15 Wohnungen sowie weiteren Gemeinschaftseinrichtungen

1.1.10 Sonstiges Sondergebiet - Teilgebiet SO 10 - „Gemeinschaftshaus“

Zulässig sind:

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.

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen in den sonstigen Sondergebieten (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 10 sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Sondergebiets dienen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche GR

Überschreitungen der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche – GR - durch Nebenanlagen sind unzulässig. Wegeführungen und Zufahrten mit wassergebundener Decke werden nicht auf die GR angerechnet.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Es gelten folgende max. Gebäudehöhen:

In den sonstigen Sondergebieten SO 3, SO 8, SO 9 und SO 10: 12,00m

In den sonstigen Sondergebieten SO 4 und SO 7: 9,50m

In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 5 und SO 6: 7,50m

Höhenbezugsebene ist jeweils die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Zulässige Nutzungen mit Maß der baulichen Nutzung innerhalb der privaten Grünflächen A - F

Bei den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen GR innerhalb der privaten Grünflächen werden die Bereiche für wassergebundene Wege und sonstigen wassergebundenen Flächen nicht in Ansatz gebracht.

3.2 Private Grünfläche „A“ - Zweckbestimmung: „Info und Aufenthalt“

Innerhalb der privaten Grünfläche „A“ sind Aufenthaltsflächen und -zonen mit Informationstafeln, Schaukästen, Unterständen, Überdachungen, Sitzmöglichkeiten sowie Koch- und Grillmöglichkeiten zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 400 m².

3.3 Private Grünfläche „B“ - Zweckbestimmung: „Übernachtung in der Natur“

Innerhalb der privaten Grünfläche „B“ sind temporäre Übernachtungsmöglichkeiten in Zelten, Jurten und Caravans oder vergleichbaren Anlagen zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 100 m².

3.4 Private Grünfläche „C“ - Zweckbestimmung: „Experimentierfläche Tiny-Häuser“

Innerhalb der privaten Grünfläche „C“ sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für temporäres Wohnen zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche innerhalb der privaten Grünfläche „C“ beträgt insgesamt 600 m², die max. zulässige Grundfläche je baulicher Anlage beträgt 50 m².

3.5 Private Grünfläche „D“ - Zweckbestimmung „Nutz- und Schaugarten“

Innerhalb der privaten Grünfläche „D“ sind bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen, Überdachungen und Unterstellmöglichkeiten zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 150 m².

3.6 Private Grünfläche „E“ - Zweckbestimmung „Aufenthalt und Übernachten“

Innerhalb der privaten Grünfläche „E“ sind bauliche Nebenanlagen, wie Schuppen, Überdachungen und Unterstellmöglichkeiten sowie Anlagen für Übernachtungen zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 100 m².

3.7 Private Grünfläche „F“ - Zweckbestimmung „Waldspielplatz“

Innerhalb der privaten Grünfläche „F“ sind die Anlage und Nutzung eines Kinderspielplatzes sowie Unterstände und Schuppen für die Aufbewahrung von Spiel- und Sportgeräten zulässig.

Die max. zulässige Grundfläche beträgt 50 m².

3.8 Private Grünfläche - Zweckbestimmungen „Abschirmgrün“ (AG) und „naturnahe Bereiche“ (NB)

- 3.8.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ (AG) dienen 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.
- 3.8.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Bereiche“ (NB) 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.

4. Sonstige zulässige Nutzungen im gesamten Plangeltungsbereich sowie in den privaten Grünflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Herstellung / Errichtung von wassergebundenen Wegen, Teichen und Wasserflächen sowie Einzäunungen grundsätzlich zulässig. Zusätzlich sind in den privaten Grünflächen auch temporäre Freizeitnutzungen zulässig, die dem ausschließlichen Aufenthalt in Natur und Landschaft dienen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Hierbei sind die Bäume beidseitig der Pappelallee und der Lindenallee als Biotope besonders geschützt.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Grünfläche südlich der Wasserfläche 11, westlich des sonstigen Sondergebietes **SO 8** ist als Maßnahmenfläche 1 – **M1** eine mindestens 150 m² große Fläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste, auch z.T. mit dornenreichen Büschen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)	Cornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Eingrifflicher Weissdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Tartaren Heckenkirsche	(<i>Lonicera tatarica</i>)
Zweigriffliger Weissdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)	Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)	Stechpalme (Ilex)	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)	Frühe Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantata</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)		

- 6.2 Im Randbereich der Wasserfläche 16 sind als Maßnahmenfläche 2 – **M2** Überwinterungsstrukturen, Lesestein- und Stubbenhaufen, sowie Spaltenquartiere und Benjes-Hecken als CEF-Maßnahmen zu schaffen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- 6.3 Östlich der Grünfläche F und der Pappelallee ist als Maßnahmenfläche 3 – **M3** ein mindestens 10m x 3m großer blütenreicher Pflanzensaum anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 In unmittelbarer Nachbarschaft der Fläche M3 ist ein Lesesteinwall mit einer Breite von mindestens 1,5 m und einer Länge von mindestens 10 m als Maßnahmenfläche 4 – **M4** anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- 6.5 Im Südosten des Plangeltungsbereiches sind als Maßnahmenfläche 5 – **M5** – zwei Flächen als „Waldmantel“ in einer Breite von 10 m und einer Fläche von mindestens 800 m² anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Siehe hierzu auch die Pflanzliste unter Nr. 5.1 oben.

Hinweise

1. Zum Artenschutz

- 1.1 Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Brutzeiten nur vom 01.10 bis 29.02. zulässig. Sollte der Baubeginn nicht unmittelbar erfolgen, ist sicher zu stellen, dass bis Baubeginn alle zum Brüten geeigneten Vegetationsstrukturen vorzeitig entfernt werden.
- 1.2 Abrisse oder Renovierungen an Gebäuden sind wegen Nischenbrütern nur außerhalb der Brutzeit, nur vom 01.10 bis 29.02. zulässig. Ggf. werden attraktive Habitatsstrukturen (Efeu, Nistkästen usw.) vor Brutbeginn entfernt. Eine ökologische Baubetreuung ist zu gewährleisten.
- 1.3 Fällungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. und 29.02. erfolgen. Vor der Fällung muss eine Besatzkontrolle durch eine Fachperson erfolgen.
- 1.4 Sofern Höhlenbäume/oder andere Brutplätze durch Fällungen verloren gehen, müssen Nistkästen für die jeweilige Art im Verhältnis von 1:3 in umliegenden Bäumen angebracht werden. Das Anbringen von Ersatzkästen erfolgt spätestens in der darauf folgenden Brutperiode.
- 1.5 Zur Vermeidung des Tötungsverbotes zugunsten von Fledermäusen sind Arbeiten an Gebäuden mit potenziellen Ganzjahresquartieren nur außerhalb der Wochenstundenzeit und des Winterschlafes zwischen dem 15.03 – 30.04 und 15.08. – 30.09. zulässig. Grundsätzlich können einzelne Arten von Fledermäusen (z.B. Breitflügelfledermäuse) Gebäude ganzjährig nutzen.
- 1.6 Bei Bauarbeiten ist der Traufbereich von Bäumen einzuzäunen.
- 1.7 Die auf dem Gelände befindlichen nach §§ 19, 20 NaSchAG-MV geschützten Biotope sind zwingend zu erhalten. Pflegeschnitte sind bei Bedarf gestattet.
- 1.8 Zum Schutz von Amphibien sind Baugruben mit einer Ausstiegshilfe (z.B. schräg gestellte Bretter) zu versehen und täglich zu kontrollieren. Letzteres gilt auch für den um Baugruben vorzusehenden Schutzaun.
- 1.9 Für das gesamte Gebiet ist eine Mahdhöhe von 15 cm einzuhalten. Ausnahmen für regelmäßig genutzten Freiflächen sind zulässig.
- 2.0 Sämtliche notwendigen Leuchten im Außenbereich sind mit insekten- und fiedermausfreundlichen Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=berinstein = amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von 2.700 Kelvin (Eurobats, 2018) und weniger auszustatten (z.B. BAT Lamp P2 der Fa. INNOLUMIS).

Des Weiteren wird auf die vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten hingewiesen.

2. Zu Bodendenkmalen

Wenn bei Erdarbeiten 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 Werkstage 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).

Hinweise zu den Inhalten des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Gallin und dem Vorhabenträger (Wir bauen Zukunft eG)

- Die festgesetzte zulässige Wohnnutzung im Plangebiet (max. zulässig sind 20 Wohnungen) in den SO - Teilgebieten SO 9 und SO 10 ist eingeschränkt nur nutzbar für Genossenschaftsmitglieder der Genossenschaft „Wir bauen Zukunft eG, Holzkruger Str. 1, 19258 Gallin (Ortsteil Niekritz)“.
- Durch notwendige weitere Erschließungsmaßnahmen (verkehrlich, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, sonstige Ver- und Entsorgung etc.) dürfen der Gemeinde Gallin keine Kosten entstehen. Diese Kosten sind vom Vorhabenträger „Wir bauen Zukunft eG“ zu übernehmen.

Weitere vertragliche Regelungen sind ggf. noch bis Satzungsbeschluss festzulegen. Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu beschließen.