

Sabine Sexemplar
Ganzlin 30.5.22
(Mier)

GEMEINDE GANZLIN

AMT PLAU AM SEE

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



Bebauungsplan Nr. 16
„Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

17. MÄRZ 2022

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Ganzlin
über den

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“

Gemarkung Wangelin
Flur 3, Flurstück 38 teilweise und
Flur 4, Flurstücke 18, 19 und 20/1

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen	4
2.	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
2.3.	Kommunale Bauleitplanung	8
2.3.1.	Flächennutzungsplan	8
2.3.2.	B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin	8
3.	Plangebiet	9
3.1.	Territoriale Einordnung	9
3.2.	Bestand	9
4.	Planinhalt	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4.	Verkehrerschließung	15
4.5.	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	15
4.6.	Flächen für Stellplätze	16
4.7.	Grünflächen	18
4.8.	Technische Ver- und Entsorgung	18
5.	Umweltbelange	19
5.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	20
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	20
5.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation	22
5.4.	Baumersatz nach Baumkompensationserlass	26
6.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	28
6.1.	Auswirkungen	28
6.2.	Einwirkungen	29
7.	Planungsalternativen	29
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	29
9.	Flächenbilanz	29
10.	Hinweise	30

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Seit dem 16.09.2010 ist der B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“ der Gemeinde Ganzlin rechtskräftig. Der Wangeliner Garten ist ein Projekt des Vereins zur Förderung ökologisch-ökonomisch angemessener Lebensverhältnisse westlich des Plauer Sees e.V. (FAL e.V.) und wird im Rahmen des Tourismuskonzeptes als Lehr- und Erlebnispark betrieben. Der Verein wurde im Jahre 1990 auf Initiative von fünf Trägergemeinden Mecklenburgs gegründet und hat sich den Erhalt und den Ausbau der Lebensfähigkeit der Region zum Ziel gesetzt. Bei allen Projekten des Vereins steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Neben dem Aufbau des Wangeliner Gartens hat der FAL e.V. unter anderem auch die europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau als gemeinnütziges Projekt ins Leben gerufen. Die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau ist eine Lehrwerkstatt für historische und moderne Lehm- und Backsteintechniken, die im Rahmen von Kursen, Seminaren, Vorträgen und weiteren Veranstaltungen theoretisch und praktisch vermittelt werden. Damit soll die Verwendung alternativer bzw. ökologischer Baustoffe zum Schutz von Natur und Umwelt gefördert werden. In der Bildungsstätte treffen sich Lehm- und Backsteinbauer aus ganz Europa, wodurch der Austausch von Fachleuten und über das Angebot qualifizierter Angebote auch die Qualität der Aus- und Weiterbildung im europäischen Lehm- und Backsteinbau gefördert wird.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau in Wangelin“ soll angrenzend zum Gelände des Wangeliner Gartens ein Sondergebiet „Bildungsstätte“ ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung umfasst im Wesentlichen Gebäude mit Wohn-, Büro- und Seminarräumen, Gästeunterkünfte, Werkstätten, Werkzeug- und Materiallager sowie zugehörige Stellplatzflächen. Über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung kann die Gemeinde Ganzlin dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und den Klimaschutz zu fördern, indem das Plangebiet planungsrechtlich für eine Nutzung gesichert wird, die diese Aspekte im Sinne der Gemeinnützigkeit fördert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachnutzung der Innenbereichsflächen als Bildungsstätte sowie die in diesem Zusammenhang nordöstlich der Bildungsstätte an der Kreisstraße zu errichtenden Stellplätze zu schaffen und hierüber die städtebaulichen Zielstellungen durchzusetzen. So kann gemäß der Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ vorhandenes Flächenpotenzial innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wangelin genutzt werden, um zum Erhalt und zur Entwicklung der bestehenden touristischen Strukturen der Lehm- und Backsteinstraße beizutragen. Damit leistet die Planung gleichzeitig einen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Ganzlin. Mit der Festsetzung von Stellplatzflächen erfolgt zudem eine Standortzuweisung für den dem Vorhaben zugeordneten ruhenden Verkehr außerhalb des Vorhabengebietes, um diesen zu ordnen und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dauerhafte Verträglichkeit der durch diesen Plan begründeten Nutzung mit benachbarten Wohnnutzungen zu gewährleisten.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ganzlin hat auf ihrer Sitzung vom 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 16 gefasst und des Weiteren beschlossen, den Entwurf des B-Plans nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden die Flurstücke 18, 19 und 20/1 der Flur 4 der Gemarkung Wangelin in den Geltungsbereich einbezogen. Die Aufstellung des B-Plans sollte gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB waren erfüllt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wangelin, eingerahmt durch die bestehende Wohnbebauung an der Dorfstraße und ist somit dem Innenbereich zuzurechnen.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 4.500 m² groß.
- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wurde dementsprechend gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wurde die Eingriffsregelung nicht angewendet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 und die dazugehörige Begründung lagen im Amt Plau am See, Bauamt (Stelle: Bauplanung, Bauordnung) Markt 2 in 19395 Plau am See während der dem Publikum gewidmeten Dienststunden sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten vom 04. Februar 2019 bis zum 08. März 2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bereits im Entwurf des B-Plans Nr. 16 (Stand: August 2018) stellte das Plankonzept auf die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zu errichtenden Stellplätze ab, die jedoch auf der bauplanungsrechtlichen Grundlage des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genehmigt werden sollten und deshalb nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanentwurfs waren. Letztendlich konnte auf Anfrage des Vorhabenträgers aber seitens der Genehmigungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) aber weder eine Genehmigung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 noch nach § 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden, so dass die entsprechende Fläche (Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin) in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 einbezogen wurde, um hierüber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Stellplätze zu schaffen.

Als Folge der Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich entfällt eine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs erfolgte somit eine Verfahrensumstellung. Zur Anwendung kommt das formelle Verfahren, wobei die bereits erfolgte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ersetzt. Im Gegensatz zum beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Es erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat sich das Erfordernis zur Änderung des Entwurfs ergeben. Anlass hierfür bildete die Stellungnahme des Fachdienstes 60 – Regionalmanagement und Europa des Landkreises Ludwigslust-Parchim bezüglich der geplanten Stellplatzflächen. Aus diesem Grund erfolgte die Änderung/Ergänzung folgender Festsetzungen:

- Änderung des nördlichen Teil-Geltungsbereiches (Stellplatzfläche) inkl. Änderung der Fläche für Stellplätze, der Grünfläche sowie des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Kompensation

In diesem Zusammenhang wurden die diesbezüglichen Erläuterungen in der Begründung inkl. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Aussagen zum Baumschutz angepasst. Des Weiteren erfolgten Änderungen/Ergänzungen der Hinweise zum Arten- und Bodenschutz im Teil B-Text sowie eine Überarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu den Punkten Reptilien, Fledermäuse und Avifauna inkl. der Aussagen zur Vermeidung/Minimierung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und abschließend abgewogen. Die Gemeindevertretung fasste den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Der B-Plan Nr. 16 bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Die Erteilung der Genehmigung wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird der B-Plan Nr. 16 rechtsverbindlich.

Als Kartengrundlage dient ein aktueller Ausschnitt aus der digitalen amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus. Bereits berücksichtigt ist die beantragte Zerlegung des Flurstücks 20 (beim Landkreis Ludwigslust-Parchim registriert unter Az: 2017_V_LUP_0436).

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan werden diese Begründung sowie der Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- g) Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Das LEP M-V benennt verschiedene Leitlinien, die die Schwerpunkte einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Landesentwicklung darstellen. Auszugsweise sind hier zu nennen:

- Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und der Wirtschaftskraft Mecklenburg-Vorpommerns,
- Stärkung der Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume, auch über das Aufzeigen von Räumen mit einem besonderen Entwicklungsbedarf (Ländliche Gestaltungsräume),
- Stärkung des Agrarlandes Mecklenburg-Vorpommern
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturraumausstattung, auch durch Vorhaben und Maßnahmen der Klimaanpassung, der Ressourceneffizienz sowie des Gewässer- und Hochwasserschutzes
- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit- und Erholungsraums Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Lage des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird insbesondere der Sicherung und weiteren Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung landesweit reduziert werden. Dabei sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Zudem soll bedarfsgerecht in allen Teilräumen Bildungseinrichtungen vorgehalten werden. Die Planung entspricht diesen landesplanerischen Grundsätzen aus dem LEP M-V.

Für den Raum der Gemeinde Ganzlin sind in der Karte des LEP M-V unter anderem zeichnerische Festlegungen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus getroffen. Landwirtschaftliche Belange sind vorliegend nicht betroffen, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Wangelin (geplantes Sondergebiet) bzw. am Ortsrand auf einer Grün- und Verkehrsfläche (geplante Stellplatzfläche) befindet und hier keine landwirtschaftlichen Flächen berührt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Planung trägt diesbezüglich dazu bei, im ländlichen Raum nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen neben traditionellen Erwerbsquellen (z.B. Handwerk, Land- und Forstwirtschaft) regionale Wertschöpfung generiert werden kann.

2.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Der Ortsteil Wangelin gehörte der ehemaligen Gemeinde Buchberg an, die 2014 mit Wendisch-Priborn und Ganzlin zur neuen Gemeinde Ganzlin fusionierte. Nachfolgend wird bezüglich der Ausführungen des RREP WM von 2011 deshalb auf die Gemeinde Buchberg Bezug genommen.

Im RREP WM ist die Gemeinde Buchberg als strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft, in dem vorhandene Entwicklungspotenziale gestärkt und Wirtschaftsstrukturen stabilisiert bzw. entwickelt werden sollen. In besonderem Maße sind regionale Initiativen zu unterstützen, insbesondere dann, wenn dadurch zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten erschlossen werden können. Die vorliegende Planung entspricht diesem raumordnerischen Grundsatz.

Weiterhin entspricht die Planung dem Programmsatz 4.1 (2) **Z** zum Vorrang der Innenentwicklung.

Die Gemeinde Buchberg (jetzt Ganzlin) gehört zum Nahbereich der Stadt Plau am See, die als Grundzentrum Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ihres Nahbereiches übernimmt. Südwestlich von Wangelin besteht das Naturschutzgebiet „Wangeliner See“, dass im RREP WM aufgrund der besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege als Vorranggebiet festgelegt wurde. Im Nordosten der Gemeinde besteht ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

2.3. Kommunale Bauleitplanung

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin ist am 15.05.2014 wirksam geworden. Der Geltungsbereich umfasst dabei nur das Gebiet der Altgemeinde Ganzlin in der Ausdehnung vor der Fusion mit den Gemeinden Buchberg und Wendisch-Priborn. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Buchberg mit dem Ortsteil Wangelin trifft der Flächennutzungsplan keine Darstellungen und gilt dementsprechend als Teilflächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedarf der B-Plan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim).

2.3.2. B-Plan Nr. 1 für den Ortsteil Wangelin

Der B-Plan Nr. 1 ist am 16.03.2006 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 63 und 65, Flur 4, Gemarkung Wangelin auf der östlichen Seite der Dorfstraße und befindet sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorliegenden Planung. Ziel des B-Plans Nr. 1 ist die Entwicklung eines Kleinsiedlungsgebietes mit maximal 5 Wohnhäusern und dazugehörigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Nutzgärten. Dementsprechend ist als Art der baulichen Nutzung ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig. Die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes entfaltet nachbarschützenden Charakter und ist somit entsprechend in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Allerdings wurde der B-Plan bis jetzt noch nicht umgesetzt.

2.3.3. B-Plan Nr. 2 „Wangeliner Garten“

Der B-Plan Nr. 2 ist am 16.09.2010 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich umfasst das komplette Flurstück 9 sowie teilweise die Flurstücke 7, 8, 121 und 122, Flur 4, Gemarkung Wangelin am nordwestlichen Ortsrand und befindet sich damit in etwa 100 m Entfernung zum Geltungsbereich

des vorliegenden B-Plans. Der B-Plan Nr. 1 setzt innerhalb seines Geltungsbereiches Sondergebiete für Erholung und Freizeit gemäß § 10 BauNVO (SO E+F 1; SO E+F 2) fest. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern, Gebäuden und Anlagen zur Ausstellung, das Aufstellen von Wohnwagen, das Errichten temporärer Unterkünfte (wie Zelte), die einem wechselndem Personenkreis zur Erholung und Bildung dienen sowie weitere der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen, Einrichtungen und Nebengebäuden.

Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes ist nach der konkreten Zweckbestimmung des Gebietes zu beurteilen und im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu berücksichtigen.

3. Plangebiet

3.1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Ganzlin liegt im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Ortsteile der Gemeinde sind Dresenow, Dresenower Mühle, Ganzlin und Twietfort sowie die mit Gemeindefusion von 2014 eingegliederten Ortsteile Gnevsdorf, Hof Retzow, Klein Dammerow, Retzow, Tönchow, Wangelin und Wendisch Priborn. Auf einer Fläche von ca. 87,94 km² leben etwa 1419 Einwohner (Stand: 31.12.2020)¹. Zu den Nachbargemeinden zählen:

- die Stadt Plau am See (Amt Plau am See)
- die Gemeinden Stuer, Altenhof und Fincken (Amt Röbel-Müritz)
- die Gemeinden Kritzow und Gehlsbach (Amt Eldenburg Lüz)
- die Stadt Wittstock/Dosse
- die Stadt Meyenburg (Amt Meyenburg)

Die Ortslage Wangelin liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 131, die bei Vietlütbe an die Landesstraße L 17 und bei Ganzlin an die Bundesstraße B 103 anbindet. Damit verfügt Wangelin über eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Tourismusschwerpunkt um den Plauer See befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Grundzentrum Plau am See, in dem sich der Sitz der Amtsverwaltung befindet, ist mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Wangelin. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Holzbau in Wangelin“ umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Bereiche – den Teilbereich des Sondergebietes „Bildungsstätte“ auf den Flurstücken 18, 19 und 20/1 der Flur 4 der Gemarkung Wangelin (zusammen 4.430 m²) sowie den Teilbereich der Stellplatzfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 38 der Flur 3 der Gemarkung Wangelin (682 m²). Westlich des südlichen Teilgeltungsbereiches liegt der Wangeliner Garten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Grünfläche, die durch den B-Plan Nr. 1 überplant ist. Der nördliche Teilgeltungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich von Dorfstraße und Kreisstraße. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 5.314 m². Er ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestand

Südlicher Teilbereich (Sondergebiet „Bildungsstätte“)

Der südliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelasse für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht störende Handwerkerbetriebe geprägt. Auch einzelne Dreiseitenhöfe tragen zu dem noch deutlich erkennbaren Charakter eines Bauerndorfes bei. Westlich

¹ Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2020

befinden sich der Wangeliner Garten, der als Lehr- und Erlebnissgarten konzipiert, den größten Kräutergarten Mecklenburg-Vorpommerns darstellt sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße. Östlich verläuft die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupterschließungsstraße. Nord- und südseitig wird der Teilbereich durch die benachbarten Wohngrundstücke eingefasst.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Zum baulichen Bestand zählen unter anderem die beiden traufständigen Haupthäuser. Die Fachwerkbauten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der zum Teil schlechten Bausubstanz ist derzeit fraglich, ob bzw. inwieweit sie im Rahmen der Folgenutzung erhalten werden können. Zufahrten von der Dorfstraße bestehen jeweils an den Giebelseiten der genannten Häuser. Der nördliche Bereich hinter den Haupthäusern ist mit Nebengebäuden (Werkstätten und Materiallager) bestanden. Südlich davon besteht ein in ökologischer Bauweise errichtetes Gebäude (Lehmkloster). Die weiteren rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Grün- und Lagerflächen mit kleineren baulichen Anlagen (z.B. Unterstände) und Bauwagen bestimmt. Im Nordosten ist das Plangebiet durch eine Siedlungshecke (Nadelholz) eingefriedet. Verteilt auf der Fläche bestehen mehrere Laub- und Nadel-



bäume bzw. Hecken und Gehölze.

Abb. 1: baulicher Bestand im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2018)

In der Dorfstraße verlaufen Leitungen der WEMAG, der WEMACOM sowie der Telekom. Das Plangebiet ist über entsprechende Hausanschlussleitungen erschlossen.

Nördlicher Teilbereich (Stellplatzfläche)

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich ca. 100 m nordöstlich des anderen Teilbereiches im Kreuzungsbereich von Dorfstraße und Kreisstraße am Rand der Ortslage. Planungsrechtlich ist dieser Bereich dem Außenbereich zuzuordnen. Im Westen und Südwesten schließt sich die bebaute Ortslage an. Räumlich getrennt durch die Kreisstraße besteht südlich derzeit eine weitgehend unbebaute Grünfläche mit Löschwasserteich, welche jedoch durch den B-Plan Nr. 1 überplant ist (siehe Kapitel 2.3.2). Nördlich und westlich schließen sich Ackerflächen an.

Die Fläche selbst ist unbebaut und stellt sich als eine mit Bäumen bestandene Grünfläche dar, die sowohl an die Kreisstraße als auch an die östlich gelegene Gemeindestraße anschließt und nördlich an eine bestehende Wendeschleife für den ÖPNV grenzt.

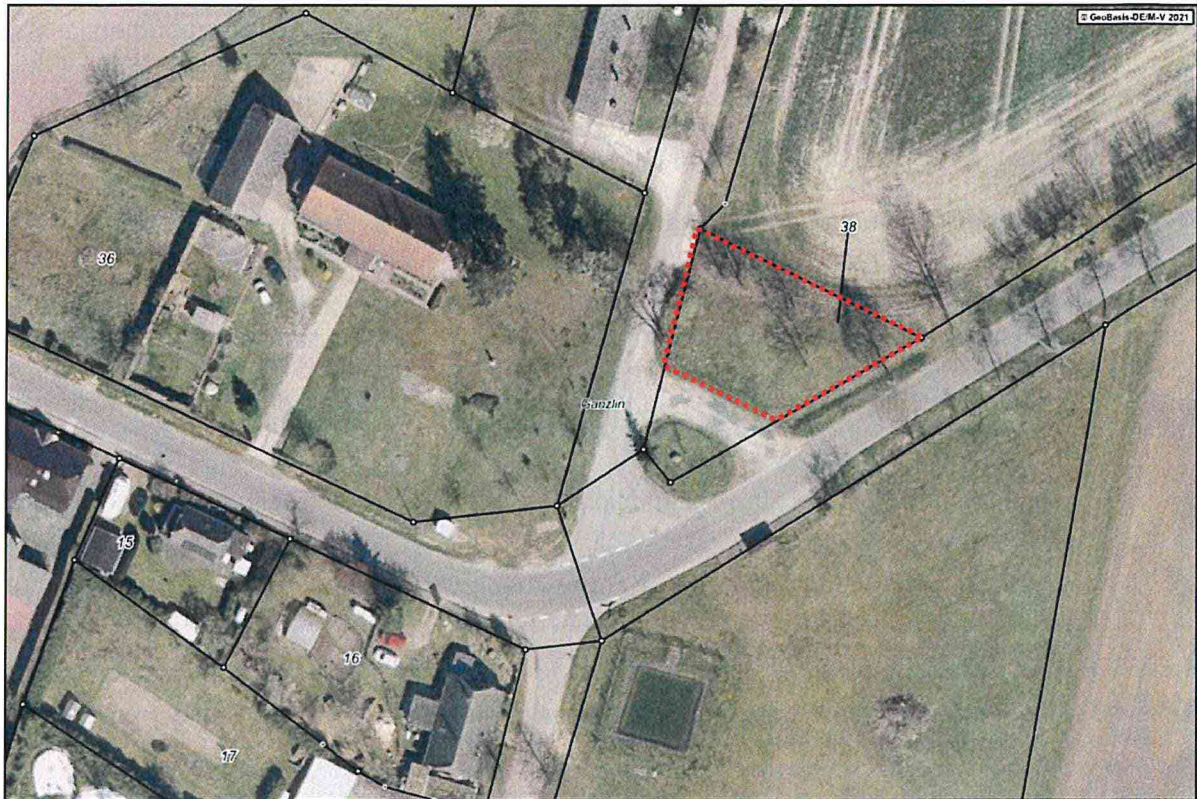


Abb. 2: Bestandssituation im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2021)

4. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes geschaffen werden. Als Standort für die Bildungsstätte mit zugeordneten Stellplätzen soll das Plangebiet einer der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BaunVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im südlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ nach § 11 BaunVO festgesetzt. Mit der Festsetzung dieses sonstigen Sondergebietes wird den Belangen Kultur und Bildung in besonderer Weise Rechnung getragen, indem Flächen für eine dem Allgemeinwohl dienende Nutzung gesichert werden. Das Nutzungskonzept der Europäischen Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation knüpft an lokal und regional bestehende Strukturen an. Im Vordergrund sollen die Vermittlung von Kenntnissen und Fertigkeiten sowie der Wissensaustausch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit mit regionalem Bezug zum Leben im ländlichen Raum sowie zur Natur- und Kulturhistorie stehen. Die Nutzung steht in Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, wenn sich es von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die geplante Nutzung des Plangebietes wird mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ zum Ausdruck gebracht, welche verschiedene Haupt- und Nebennutzungen funktionell zusammenfasst. Daraus ergibt sich ein spezifischer Gebietscharakter, der sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt und somit die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung rechtfertigt.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bildungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke
→ Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen soll wie schon zuvor geschildert den Belangen Kultur und Bildung Rechnung getragen werden. Die an diesem Standort geplante Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau fügt sich in den Zulässigkeitsrahmen und ergänzt in sinnvoller Weise andere in der Gemeinde Ganzlin bestehende Projekte wie den benachbarten Wangeliner Garten oder das Lehmmuseum in Gnevsdorf als Bestandteile der Lehm- und Backsteinstraße.
- Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe
→ Die Zweckbestimmung umfasst neben theoretischen auch praktische Tätigkeiten. In Bezug auf die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Backsteinbau beinhaltet das im Wesentlichen Lehren und Lernen spezieller ökologischer Bautechniken sowie das Experimentieren mit Lehm und anderen Naturbaustoffen. Hierfür ist die teils dauerhafte, teils temporäre Errichtung von Anlagen im Rahmen der Lehrveranstaltungen erforderlich, an denen Techniken erprobt und Ergebnisse präsentiert werden können.
- Seminarräume, Büro- und Verwaltungsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der theoretischen Lehrinhalte sind Seminar- und Konferenzräume zentraler Bestandteil der Bildungsstätte und daher grundsätzlich zulässig. Büro- und Verwaltungsflächen sind für den laufenden Betrieb der Bildungsstätte erforderlich und somit zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung dienen.
- Werk- und Lagerstätten, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
→ Zur Vermittlung der praktischen Lehrinhalte sowie zur Unterbringung der erforderlichen Maschinen, Werkzeuge und (ökologisch unbedenklichen) Materialien sind Werk- und Lagerstätten im Rahmen der Nutzung als Bildungsstätte zulässig.
- Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen
→ Zulässig sind eigenständige Gebäude, Zimmer oder Wohnungen als Teilnutzung innerhalb von Gebäuden sowie temporäre/mobile Anlagen, die der Unterbringung von Gästen der Bildungsstätte dienen. Insofern ist die Zulässigkeit eng an die Zweckbestimmung gebunden. Der Nutzungsumfang ist bedarfsgerecht auszurichten. Neben dauerhaften Beherbergungseinrichtungen, die die Teilnehmerkapazitäten für die klassischen Kurse und Seminare abdecken sollen, sind auch die zuvor beispielhaft aufgeführten temporären bzw. mobilen Anlagen zulässig, um die Unterbringung von Gästen im Rahmen von größeren Seminaren zu gewährleisten.
- Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie den anderen der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind

→ Die Zulässigkeit des Wohnens ist im Sondergebiet auf Betriebspersonal beschränkt. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem relativ großen Flächenanspruch, der sich aus den zulässigen Hauptnutzungen ergibt, ist das Wohnen nur als untergeordnete Nebennutzung im funktionalen Zusammenhang mit der Bildungsstätte zulässig, in diesem Umfang aber erforderlich, um die Aufsicht über das Gelände und die Betreuung der Gäste bzw. Kursteilnehmer insbesondere auch während mehrtägiger Veranstaltungen sicherzustellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element, mit dem im Wesentlichen die Bebauungsdichte, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie der Anteil überbauter Grundstücksfläche bestimmt werden kann. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen damit nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Baugebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Dementsprechend zielen die folgenden Festsetzungen darauf ab, einen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu setzen, der Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den vorliegenden B-Plan begründet wird, genügend Gestaltungsraum belässt und nicht unverhältnismäßig einschränkt. Gleichzeitig wird eine harmonische Einpassung in das Ortsbild erreicht.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO relevant.

Für das Sondergebiet „Bildungsstätte“ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die für sonstige Sondergebiete zulässige Obergrenze (0,8) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO soll dabei nicht ausgeschöpft werden, um sich in den ländlichen Charakter der bestehenden eher lockeren Bebauungsstruktur einzupassen. In der festgesetzten Grundflächenzahl findet sich der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder. Die Bodenversiegelung soll so auf ein notwendiges Maß begrenzt werden, ohne den zulässigen Nutzungen ausreichenden Spielraum für die notwendige bauliche Entwicklung zu nehmen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten jedoch maximal bis 0,75 überschritten werden.

Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl soll so einer zu starken Verdichtung des Baugebietes entgegnet werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung und berücksichtigt ebenfalls die im benachbarten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 zur Geschossigkeit getroffenen Festsetzungen. In Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe, wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wirksam gesteuert und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengewirkt. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen und damit eine höhenmäßige Angleichung künftiger Bebauung im Sondergebiet an die bestehende dörfliche Bebauung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird die Traufhöhe von 4,50 m als Höchstmaß festgesetzt, womit auch die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des B-Plans berücksichtigt werden. Als unterer Bezugspunkt gilt der straßenseitig abgemarkte gemeinsame Grenzpunkt der Flurstücke 18 und 19. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 8 LBauO M-V können unter Berücksichtigung der einschränkenden textlichen Festsetzung 3.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die einschränkende Wirkung der genannten Festsetzung bezieht sich auf den Grundstücksbereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze. Zum Erhalt der ortsbildtypischen Vorgartenzone sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie die nach Zweckbestimmung des Sondergebiets zulässigen temporären/mobilen Anlagen wie Jurten, Zelte und Bauwagen hier nicht zugelassen werden. Im Übrigen können die temporären/mobilen Anlagen grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Baufeld 1 (BF1)

Das Baufeld 1 umfasst die vorhandenen Gebäude mit Ausnahme von kleineren Nebenanlagen. Straßenseitig orientiert sich die Baugrenze an der Bauflucht der vorhandenen Häuser, im Süden hält sie einen Mindestabstand von 4,50 m zur Grundstücksgrenze. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen weitest möglich von Bebauung frei bleiben bzw. nur kleinere Nebenanlagen bzw. temporäre und mobile Anlagen aufnehmen. Sie werden daher nicht vom Baufeld 1 erfasst, in dem vorhandene und geplante Hauptgebäude unterzubringen sind. Das Baufeld 1 lässt der geplanten Nutzung die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist bei der Festlegung der Baugrenzen bereits berücksichtigt, dass am größtenteils sanierungsbedürftigen baulichen Bestand ggf. Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Außendämmung) durchzuführen sind. Zur Rechtseindeutigkeit können somit insbesondere auch dickere Fassadenaußendämmungen von 40-50 cm Dicke (z. B. ökologische Strohballendämmung) ohne Überschreitung der Baugrenzen realisiert und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Im Übrigen gilt § 248 BauGB.

Baufeld 2 (BF2)

Im Zusammenhang mit den Beherbergungsmöglichkeiten zur Unterbringung von Gästen bzw. Kursteilnehmern soll ein entsprechendes Sanitärgebäude im Baufeld 2 an der südwestlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden. Die textliche Festsetzung 1.2 schränkt die zulässige Art der baulichen Nutzung hierauf ein, da Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf die Kernfläche des Sondergebietes (BF 1) beschränkt bleiben sollen. Bei der Bebauung des Baufelds 2 ist unter anderem darauf zu achten, dass Gebäudeabschlusswände, die dichter als 2,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, gemäß § 30 Abs. 2 LBauO M-V als Brandwände herzustellen sind, soweit nicht ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden durch Baulast gesichert ist.

4.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dorfstraße als öffentliche Straße der Gemeinde Ganzlin, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Über die bestehenden Grundstückszufahrten ist das Sondergebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stellplatzfläche (Flurstück 38) verfügt ebenfalls über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Der Anschluss ist hier über die westlich verlaufende Gemeindestraße herzustellen. Ein- und Ausfahrten im Anschlussbereich zur Kreisstraße sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung für Sondergebiet und Stellplatzfläche ist somit sichergestellt. Durch die Bildungsstätte ist zeitweilig (zu Veranstaltungen) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für den motorisierten Besucherverkehr ist die oben genannte Stellplatzfläche herzustellen, um den ruhenden Verkehr unterzubringen und den öffentlichen Verkehrsraum (insbesondere in der Dorfstraße) zu entlasten. Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes werden nicht festgesetzt, da die innere Erschließung der Objektplanung vorbehalten bleiben soll. Die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt aber im südlichen Bereich die bestehende Grundstückszufahrt.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Damit bleibt die notwendige Flexibilität für die Planung und Aufstellung dieser Anlagen (insbesondere derer zur Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO) auf den Grundstücken erhalten. Als einschränkende Regelung ist diesbezüglich aber die textliche Festsetzung 3.1 zu beachten, die die vorgenannten Anlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze ausschließt (siehe auch Kapitel 4.3).

Stellplatzbedarfsermittlung

Entsprechend der im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes zulässigen Nutzungen ergibt sich ein spezifischer Stellplatzbedarf, der anhand einer von der Europäischen Bildungsstätte für Lehm- und Tonbau Wangelin gGmbH übermittelten Betriebsbeschreibung untersucht wurde. Auf dieser Grundlage wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet, um die Richtzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Nr.	Nutzungsart	Personen	Angenommener Stellplatzbedarf
1	Büro und Verwaltung inkl. Wohnung für Betriebspersonal	max. 3 Angestellte	1 Stpl. je Person
2	Workcamps für Jugendliche	max. 12 Jugendliche max. 3 Betreuer	- 1 Stpl. je Person
3	Kurse für Handwerker/innen	max. 12 Teilnehmer max. 2 Dozenten	1 Stpl. je 2 Personen* 1 Stpl. je Person*
4	Tagesveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 30 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen
5	Vortragsveranstaltungen (6 Mal/Jahr)	max. 20 Besucher	1 Stpl. je 2 Personen*
6	Beherbergung im Lehmkloster	max. 5 Gäste	1 Stpl. je 2 Personen

Tab. 1: Stellplatzbedarfsermittlung (* Wert wirkt nicht kummulativ)

Der Gesamtbedarf an Stellplätzen beläuft sich nach obenstehender Ermittlung auf 24.

Für die Bedarfsermittlung wurden die *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)*² herangezogen. Da das Sondergebiet „Bildungsstätte“ aber keiner der dort aufgeführten Nutzungsarten entspricht, wurde der Stellplatzbedarf entsprechend der obenstehenden Tabelle konzeptioniert. Dabei wurde auf die jeweilige nutzungsspezifische Personenzahl abgestellt, die erfahrungsgemäß im laufenden Betrieb der Bildungsstätte zu erwarten ist. Da Jugendliche mit dem Bus oder Fahrrad anreisen, wird für diese Personengruppe kein Stellplatz angesetzt. Da die Kurse und Veranstaltungen nicht zeitgleich stattfinden, wurde für die Bedarfsermittlung der Maximalwert von 30 Personen bei Tagesveranstaltungen zugrunde gelegt und 1 Stellplatz je 2 Personen in Ansatz gebracht. Der Stellplatzbedarf für die weiteren Kurse und Veranstaltungen ist damit abgedeckt. In Addition der Werte für Nr. 1, 2, 4 und 6 laut Tabelle 1 ergibt sich eine Gesamtstellplatzzahl von 24. Bei Auslegung der *Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW)* für die Sondergebietsnutzungen ergab sich ein geringerer Bedarf. Im Weiteren wird daher davon ausgegangen, dass die ermittelten 24 Stellplätze für eine reibungslose Regelung des gebietsbezogenen ruhenden Verkehrs angestrebt werden sollten. Ggf. können aber begründete Abweichungen von diesem Richtwert vertretbar sein, sofern sich dies in Abwägung mit anderen Belangen und unter Berücksichtigung des Flächendargebots ergibt.

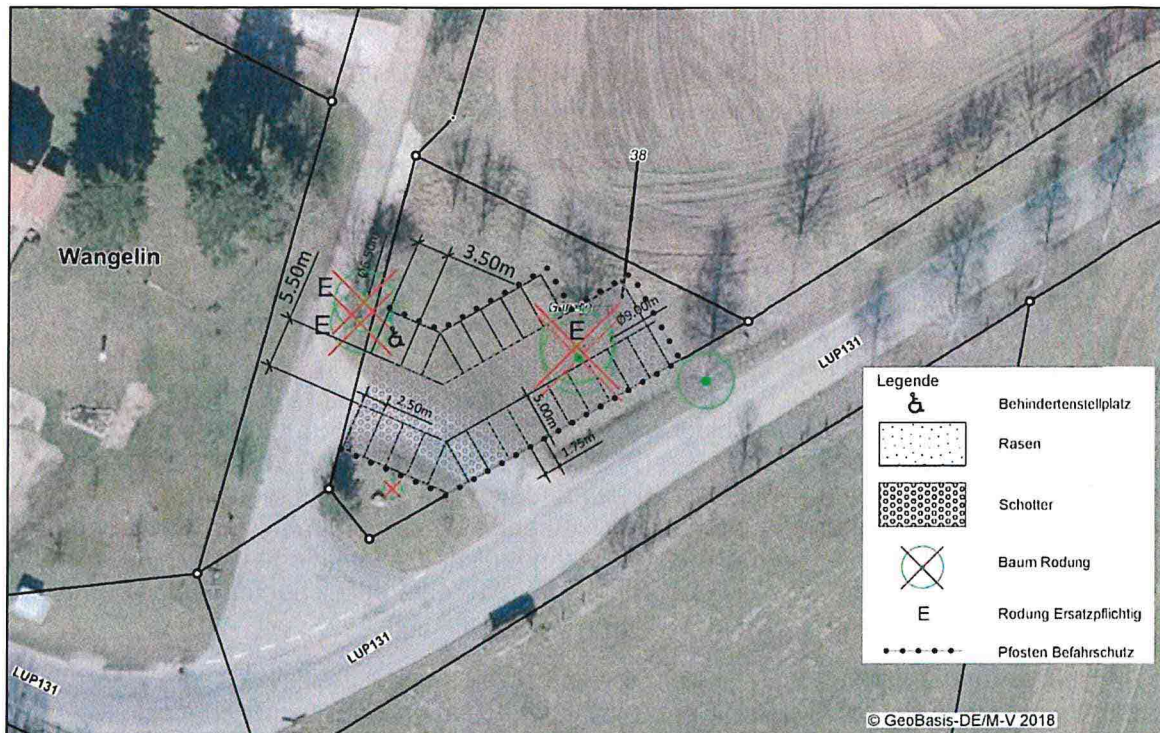
Aufgrund des bezifferten Stellplatzbedarfs kann nur ein geringer Teil der Stellplätze im Sondergebiet hergestellt werden. Dieser beschränkt sich auf den täglichen Bedarf des Betriebspersonals (Büro und Verwaltung). Hierfür sind 3 Stellplätze im Sondergebiet herzustellen. Die weiteren insbesondere für den Besucherverkehr vorzuhaltenden Stellplätze sind außerhalb des Sondergebietes herzustellen.

4.6 Flächen für Stellplätze

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen über Flächen für Nebenanlagen sowie für Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen werden, um eine gezielte Standortzuweisung für die betreffenden Anlagen vorzunehmen. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§ 49 LBauO M-V) regelt, dass notwendige Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Im nördlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die dem sonstigen Sondergebiet „Bildungsstätte“ zugeordnet ist. Mit der Festsetzung dieser Fläche wird einerseits den Vorschriften der LBauO, andererseits den planerischen Erfordernissen an die städtebauliche Ordnung Rechnung getragen (siehe Kapitel 4.5). Somit bleibt das Sondergebiet umfänglich den nach der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen vorbehalten. Des Weiteren wäre im Rahmen der in Tabelle 1 genannten Veranstaltungen mit einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. In Bezug auf Lärmimmissionen werden durch die „Auslagerung“ der Stellplätze Konflikte mit der nachbarschaftlichen Wohnnutzung vorsorglich vermieden.

² Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW



Dieser Entwurf der Stellplatzanlage weist 18 Stellplätze aus. Hierbei wurde von einem Erhalt der Wendeschleife ausgegangen und die Wenderadien bzw. Schleppkurven der zum Einsatz kommenden Busse (bis 12 m Länge) berücksichtigt. Die Stellplatzanlage beschränkt sich auf den nördlichen Teil des Flurstücks 38 und damit auf die Grünfläche. In den bestehenden Verkehrskörper der Wendeanlage wird nicht eingegriffen. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich über die Gemeindestraße zu realisieren. Daher wird zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Anschluss zur Kreisstraße sowie zur Wendeanlage festgesetzt. Hier ist die Stellplatzfläche baulich so einzufassen, dass ein Befahren von der Kreisstraße wie auch von der Wendeschleife auf die Fläche bzw. umgekehrt ausgeschlossen wird. Dies kann wie in der obigen Abbildung dargestellt durch Setzen von Pfosten erfolgen. Zwischen der Abgrenzung der Stellplatzfläche und dem Fahrstreifen der Busse (in der Abbildung grau hinterlegt) ist ein Sicherheitsraum von mind. 30 cm zu wahren. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern, ein Entwässern auf die anliegenden Straßen ist zu vermeiden. Da die Stellplätze auf der Gemeindefläche für die durch den B-Plan Nr. 16 begründeten Sondergebietsnutzung vorzuhalten sind, sollte eine Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen und auf die Eigentumsverhältnisse bzw. die eingeschränkte Nutzung (nicht allgemein öffentlich) hingewiesen werden. Eine diesbezügliche Beschilderung darf nicht mit Verkehrszeichen nach der StVO oder mit Zeichen erfolgen, die den offiziellen Verkehrszeichen gleichen.

Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf können damit nach derzeitigem Kenntnisstand 3 Stellplätze weniger umgesetzt werden. Bereits im Vorfeld des ersten Entwurfs kam eine Alternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass für die Herstellung der Stellplätze keine bzw. keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls wurde die Errichtung einer neuen Bushaltestelle auf der Nordseite der Kreisstraße als Alternative zum Erhalt der Wendeschleife geprüft. Aufgrund der Fahrtrouten des ÖPNV ist die Wendeschleife allerdings auch mit neuer Haltestelle unentbehrlich. Unter den gegebenen Umständen und aufgrund des im vorigen Kapitel benannten Sachverhalts, dass der ermittelte Stellplatzbedarf ohnehin über die zur Orientierung herangezogenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW) hinausgeht, wird die Stellplatzfläche als ausreichend erachtet, um den im Zusammenhang mit den Nutzungen des Sondergebietes zu erwartenden Besucherverkehr aufzunehmen.

4.7 Grünflächen

Die im nördlichen Teilgeltungsbereich (Flurstück 38) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Stauden und Gehölzflächen sowie Ausstattungselemente sind zulässig. Die Abgrenzung zur Stellplatzfläche erfolgte entsprechend der Entwurfsplanung der Stellplatzanlage (siehe voriges Kapitel).

4.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Sondergebietes mit konkreten Anschlusspunkten ist (soweit nicht bereits vorhanden) im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über das öffentliche Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz (WAZV).

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation. Abwasserbeseitigungspflichtig ist der WAZV. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZV befinden sich im öffentlichen Bereich der Dorfstraße. Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer sind vor der Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß

und nachweisbar zu entsorgen. Anfall, Verbleib, Vorbehandlung und Einleitung des anfallenden gewerblichen Abwassers aus anderen Bereichen sind entsprechend nachzuweisen.

Gasversorgung

Ein Anschluss an ein zentrales Versorgungsnetz ist nicht gegeben.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH. In der Dorfstraße verläuft ein 0,4 kV Erdkabel der WEMAG, von dem die bestehenden Hausanschlussleitungen abzweigen. Laut Stellungnahme vom 21.02.2019 plant die WEMAG Netz GmbH im Zuge der Breitbandverlegung eine Kabelmitverlegung im öffentlichen Straßenraum.

Telekommunikationsversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien der Telekom sowie durch Anlagen der WEMAG in der Dorfstraße erschlossen.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung besteht auf Flurstück 65 in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet ein Feuerlöschteich. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt. Vorhandene und zukünftige Hydranten des Wasser- und Abwasserzweckverbands Parchim-Lübz (zuständiger Trinkwasserversorgungsbetrieb) dürfen nur zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden. Eine dauerhaft Löschwasserversorgung darf über die Anlagen und Leitungen des WAZV nicht aufgebaut werden.

Regenentwässerung

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen.

5. Umweltbelange

Das innerörtliche bereits bebaute Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebautem Bereich der Ortslage. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden durch Hofflächen, Nutzgärten und Nebengelände für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder nicht störende Handwerkerbetriebe geprägt.

Das Gebiet selber stellt sich hinter dem Wohnhaus an der Dorfstraße als intensiv genutzte Freifläche mit zahlreichen Nebengebäuden und Lagerflächen sowie einem bunten Mix von Gehölzen dar.

Es grenzen an:

- Westlich der Wangeliner Garten (Lehr- und Erlebnissgarten / Kräutergarten) sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße.
- Östlich die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupteinfahrtsstraße
- Nördlich und südlich die benachbarten Wohngrundstücke

Die Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage (Außenbereichsfläche am Ortsrand) an der Kreuzung der Kreisstraße LUP 131 ist als dörfliche Freifläche mit teilversiegelter Umfahrt und einigen Gehölzen, vor allem im Übergang zum Acker, einzustufen.

Es grenzen an:

- Östlich die Kreisstraße

Begründung

Stand: Endfassung/17. März 2022

- Westlich ein Sandweg und ein Gehöft
- Südlich die Kreisstraße und Wohngrundstücke
- Nördlich Acker

Von der Planung sind die folgenden Biotope betroffen:

Im Bereich des Sondergebietes

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen (Bestandsdurchlauf)
- intensiv genutzte Hof und Gartenflächen (Bestandsdurchlauf)

Im Bereich der Stellplatzfläche

- teilversiegelte und unversiegelte Grünfläche mit Bäumen (bilanzierungspflichtig)

5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Internationale Schutzgebiete

FFH DE 2638-305 „Fließgewässer, Seen und Moore des Siggelkower Sanders“ Mindestentfernung 3000m südlich

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

Keine im 2000m Radius.

§20 Biotope im Bereich der Änderungsfläche

keine im 50m Wirkradius

im 200m Wirkradius: PCH14904 Hecke; Weide Naturnahe Feldhecken (100m hinter Wangeliner Garten)

§20 Biotope im Bereich der Außenbereichsfläche

keine im 50 / 200m Wirkradius

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ (Landschaftszone 4).

5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Unterschieden wird dabei zwischen Erläuterungen und Maßnahmen, die in den Text-Teil B als Hinweis übernommen werden:

Erläuterungen:

- Befestigte Flächen sollten bei bautechnischer Sinnfälligkeit in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz
- Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.

Maßnahmen, die in den Teil B-Text als Hinweis zu übernehmen sind:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim) mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.
6. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
7. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
8. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
9. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).
10. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungspflege und den beiden Jahren Entwicklungspflege bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen.
11. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Für den Teil des Plangebietes (südlicher Teilgeltungsbereich) im überwiegend mit eingeschossigen traufständigen Einzelhäusern bebauten Bereich der Ortslage wird ein Bestandsdurchlauf eingestellt und es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, da sich dieser im planungsrechtlichen Innenbereich befindet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt lediglich für den Bereich der Stellplatzfläche (nördlicher Teilgeltungsbereich), der dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist.

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV).

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miteinbeziehen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

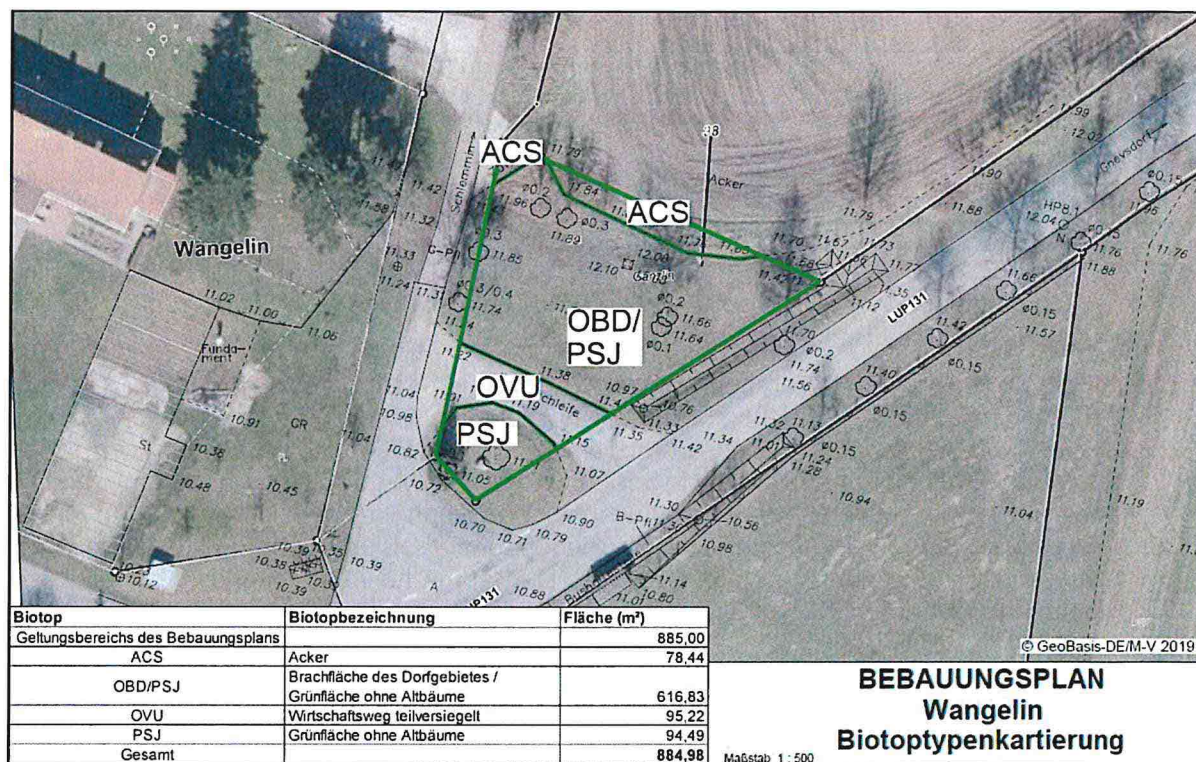


Abb. 4: Biotoptypenkartierung

Tabelle 1:

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m²)	WS	BW
OBD/PSJ	Brachfläche des Dorfgebietes / Grünfläche ohne Altbäume	682,00	1,00	1,50
Gesamt		682,00		

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3:

Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
456,00	1,5	0,75	513,00

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4:

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
----------	---	-----------------	-----------------	--

Aufgrund der Lage sind keine Funktionsbeeinträchtigungen einzustellen.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5:

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Verkehrs- flächen	431,60	0,2	86,32

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6:

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
513,00	0,00	86,32	599,32

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Entsprechend HZE 2018 Anlage 6 Zielbereich 6 Anlage von Grünflächen Pkt. 6.22 wird die Pflanzung von 1 Stk. einheimischen Laubbaum STU 16/18 cm (Dreibock, Verbissschutz, Wühlmaus-schutz) festgesetzt.

Tabelle 7:

Maßnahme	Fläche der kompensations- mindernden Maßnahme	Wert der kompensations- mindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
6.22 Baumpflanzung	25,00	1,00	25,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8:

Multifunktionaler Kompensationsbed- arf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
599,32	25,00	574,32

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

4.4 Entsiegelungszuschlag

Keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Großlandschaft

Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Ökokonto

Als Ausgleich wird auf das Ökokonto LUP- 045 „Überführung von Wirtschaftswald in Naturwald-Dauerhafter Nutzungsverzicht alter Laubwälder (Bestandsalter mind. 120 Jahre) auf Mineralstandorten“ in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Großseenlandschaft, Großlandschaft Mecklenburgische Großseenlandschaft (41) mit 575,7 KFÄ von gesamt 33.600 KFÄ bei verfügbaren 32.460 KFÄ zurückgegriffen. Der Kaufvertrag ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Reservierungsbestätigung liegt vor.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 9:

EFÄ	KFÄ	Bilanz
574,32	575,70	1,38

Der Eingriff ist ausgeglichen.

5.4. Baumersatz nach Baumkompensationserlass

Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V

Gehölzschutz

Im Bereich des Plangebietes und der separaten Stellplatzfläche befinden sich Bäume, die teilweise nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

§ 18 NatSchAG M-V

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,

Innerörtliches bereits bebautes Plangebiet:

Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Die Vorschriften und Normen zum Baumschutz sind einzuhalten. Insbesondere dürfen Gräben und Baugruben innerhalb des Wurzelbereiches von geschützten Gehölzen (als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone = Kronentraufe zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht hergestellt werden. Im Einzelfall ist es möglich, in einem Abstand des Vierfachen des Stammumfanges in 1 m Höhe, mindestens jedoch 2,5 m vom Stammfuß der Gehölze in offener Bauweise, mit Handschachtung oder mit Sauggeräten zu arbeiten.

In den Kronentraufen der Bäume sind auch keine Lagerflächen o.ä. zulässig!



Abb.5: Die Fichtenhecke an der westlichen Grenze sollte umgebaut / gerodet werden.



Abb. 6: Die 4 Pyramiden-Pappeln sollten ersatzlos gerodet werden (da im Innenbereich).

Da die Flächennutzung in den Frei- und Hofflächen nicht detailliert geregelt wird, sind im weiteren Bauprozess ggf. Beeinträchtigungen von Bäumen zu erwarten oder Rodungen erforderlich. Bei Rodungen oder Beeinträchtigungen von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen ist die Bewertung nach Kompensationserlass zum Baumschutz in M-V vom 15.10.2007 durchzuführen und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage (Außenbereichsfläche am Ortsrand):
Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V. Der Antrag ist gesondert zu stellen.

Für die Herstellung der separaten Stellplatzfläche auf Flurstück 38 müssen 5 Bäume gefällt werden, dabei sind 3 Bäume (Doppelbaumstandort 1/2) nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V geschützt und bedürfen bei Rodung der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

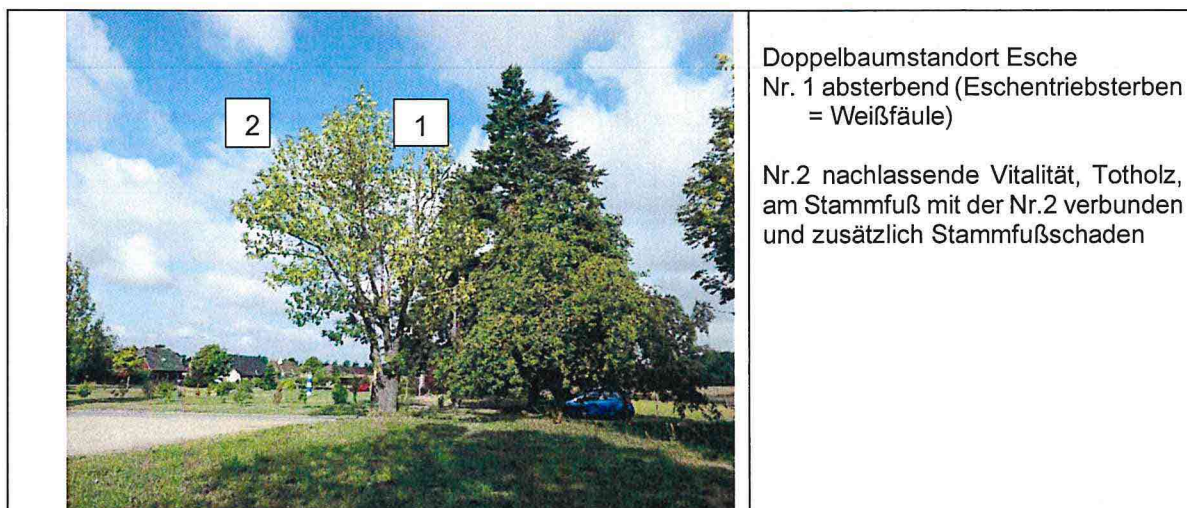


Abb. 7: Stellplatzfläche

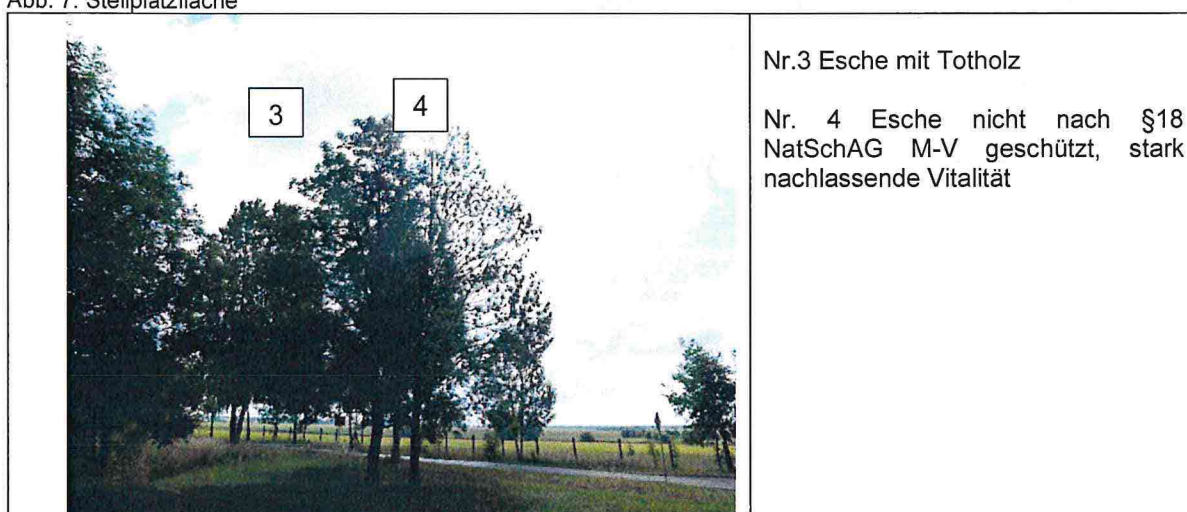


Abb. 8: Stellplatzfläche

Die junge Esche (Baum Nr. 5) am Gedenkstein hat einen Leittriebschaden und ist durch fehlenden Korrekturschnitt kein Zukunftsbaum. Einer der Ersatzbäume sollte den Standort am Denkmal übernehmen.

Es wird für die 3 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde separat die Rodung beantragt.

6. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

6.1. Auswirkungen

Das Sondergebiet „Bildungsstätte“ befindet sich im Innenbereich und grenzt an die bestehende Bebauung der Ortslage Wangelin, die immissionsschutzrechtlich als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Im Bereich des noch nicht umgesetzten B-Plans Nr. 1 (östlich/nordöstlich des Plangebietes) ist ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Westlich befindet sich das Sondergebiet „Erholung und Freizeit“ des Wangeliner Gartens (B-Plan Nr. 2). Ausgehend von den im Sondergebiet „Bildungsstätte“ zulässigen Nutzungen, die ausschließlich während der Tagesstunden (6-22 Uhr) ausgeübt werden, sowie der zugeordneten Stellplatzfläche an der Kreisstraße, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen für benachbarte Nutzungen zu erwarten.

6.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Das Plangebiet ist daher in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt.

7. Planungsalternativen

Der B-Plan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin zielt darauf ab, an einem bebauten innerörtlichen Standort der Ortslage Wangelin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau zu schaffen. Durch die nachbarliche Lage zum Wangeliner Garten, der wie auch die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau ein gemeinnütziges Projekt des FAL e.V. ist, kommen in besonderem Maße Synergieeffekte zwischen beiden Projekten zum Tragen. Mit der Überplanung von Innenbereichsflächen (südlicher Teilgeltungsbereich) bezweckt der Bebauungsplan auch die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zielt auf die Minimierung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ab. Außenbereichsflächen werden lediglich für die notwendige Stellplatzfläche in Anspruch genommen, die unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließt und bereits durch eine verkehrliche Nutzung geprägt ist. Damit entspricht die vorliegende Planung insbesondere § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzgebot). Eine Herstellung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes scheidet aufgrund des begrenzten Flächenangebotes aus und soll auch hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen (Schutz der angrenzenden Wohnbebauung) vermieden werden. Insofern kommt (auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten) eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich in Hand eines privaten Trägers, der die Sondergebietsnutzung als Bildungsstätte für Lehm- und Zieglerbau umsetzen wird. Die öffentliche Erschließung ist durch die Anbindung an die angrenzende Dorfstraße gegeben.

Das Flurstück 38, Flur 3, Gemarkung Wangelin, auf dem die zugeordneten Stellplätze zu realisieren sind befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ganzlin. Die Fläche soll an den Investor verkauft werden. Die Kosten der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass (3 Bäume) sowie die Kosten für den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf trägt der Investor. Hierzu ist zwischen Investor und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Sonstiges Sondergebiet „Bildungsstätte“	4.430	86,7
Private Grünfläche	226	4,4
Fläche für Stellplätze	456	8,9
Geltungsbereich B-Plan	5.112	100

10. Hinweise

Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, sind beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Ansprechpartner: Dr. Lars Saalow, Tel.: 0385 – 58879 647).

Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweise erteilt:

Auflagen:

1. Die nächstgelegenen Immissionsorte (z. B. Dorfstraße Nr. 1, Nr. 2, Nr. 26, Nr. 29) wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft, somit sind an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)nicht überschritten werden.
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise:

- Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
- Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
- Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Straßenverkehr

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Etwaige innerörtliche Werbung bedarf der Abstimmung.

Auf oder neben öffentlichen Verkehrsflächen sind verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten) nach § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Behörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/Baustellenkonzeptes (nicht der reine Lage- oder Leitungsplan) zu beantragen. Maßgebend für die Verkehrssicherung sind die StVO, die Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA 97), sie sollten Vertragsbestandteil sein/werden.

Wasser- und Bodenschutz

Die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweise erteilt:

Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 32 Abs. 3 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vor Baubeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen anzuzeigen.

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelbau in Wangelin“

Stand: Endfassung

17. März 2022

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	4
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	4
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
	Artenschutzrechtliche Hinweise	19
3	Zusätzliche Angaben.....	20
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	20
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	20
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Gemeinde nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“ soll angrenzend zum Gelände des Wangeliner Gartens ein Sondergebiet „Bildungsstätte“ ausgewiesen werden. Die geplante Nutzung umfasst im Wesentlichen Gebäude mit Wohn-, Büro- und Seminarräumen, Gästeunterkünfte, Werkstätten, Werkzeug- und Materiallager sowie zugehörige Stellplatzflächen.

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sondergebiet „Bildungsstätte“	innerorts	ca. 0,45 ha
St	Stellplätze	Ortsrand	ca. 0,05 ha

1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht

aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG dort, wo es anfällt, ortsnahe versickern, verrieselt direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz DSchG M-V).

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

siehe Begründung

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

Der GLRP benennt in der Karte I *Arten und Lebensräume* hinter abschirmender Bebauung in südwestlicher Nachbarschaft stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünland (B.2). Die Karte III *Entwicklungsziele und Maßnahmen* benennt für diesen Bereich die pflegende Nutzung (3.2) als Ziel.

In der Karte II *Biotopverbundplanung* ist ein umfangreiches Netz des Biotopverbundes das die Natura 2000-Gebiete (SPA / FFH Gebiete) miteinander verbinden soll, aufgezeichnet. Ein Biotopverbundsystem im engeren Sinne ist hinter abschirmender Bebauung in südwestlicher Nachbarschaft ohne Anbindung an andere Systeme einzustellen.

Entsprechend ist diese Fläche in der Karte IV *Ziele der Raumentwicklung* als Fläche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gekennzeichnet.

Als Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur sind die Flächen um Wangelin gekennzeichnet. Dabei wurde der nördliche Bereich um Wangelin als Bereich mit sehr hoher Funktionsbewertung und der südliche Bereich um Wangelin als Bereich mit hoher Funktionsbewertung eingestuft.

Gleichzeitig wird für diese Bereiche in der Karte V *Anforderungen an die Landwirtschaft* ein deutliches Defizit an vernetzenden Landschaftselementen eingestellt.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin ist am 15.05.2014 wirksam geworden. Der Geltungsbereich umfasst dabei nur das Gebiet der Altgemeinde Ganzlin in der Ausdehnung vor der Fusion mit den Gemeinden Buchberg und Wendisch-Priborn. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Buchberg mit dem Ortsteil Wangelin trifft der Flächennutzungsplan dementsprechend keine Darstellungen und gilt als Teilflächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 3000m-Untersuchungsraum befinden sich internationale Schutzgebiete.	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.	Biotope nach § 20 NatSchAG M-V 200m Wirkradius PCH14904 Naturnahe Feldhecken
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen	§ 2 LWaldG Forstamt Karbow, Revier Karbow
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Südlicher Geltungsbereich: Wohnhaus an der Dorfstraße, mit intensiv genutzter Freifläche mit zahlreichen Nebengebäuden und Lagerflächen. Es grenzen an: ▪ Westlich den Wangeliner Garten (Lehr- und Erlebnissgarten / Kräutergarten, sowie Garten- und Grünflächen der Wohngrundstücke an der Vietlüber Straße. ▪ Östlich die Dorfstraße als beidseitig bebaute Haupteinfahrtsstraße ▪ Nord- und südlich die benachbarten Wohngrundstücke Nördlicher Geltungsbereich: Fläche der geplanten separaten Stellplatzanlage (Außenbereichsfläche am Ortsrand) dörfliche Freifläche mit teilversiegelter Umfahrt und einigen Gehölzen, vor allem im Übergang zum Acker. Es grenzen an: ▪ Westlich die Kreisstraße und der Sportplatz ▪ Östlich ein Sandweg und ein Gehöft ▪ Nördlich die Kreisstraße und Wohngrundstücke ▪ Südlich Acker Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen: ▪ versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen mit intensiv genutzte Hof und Gartenflächen (Bestandsdurchlauf) ▪ Für den Stellplatzbereich: teilversiegelte und unversiegelte Grünfläche mit Bäumen (Bilanzierungspflichtig) Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit geringer – mittlerer Schutzwürdigkeit.	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL) ³	Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen. Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen (siehe auch AFB).	
Boden	durch geringe Versiegelung und Umbau anthropogen vorbelastete Böden (Hof,- und Gartenfläche / dörfliche Grünfläche) Ackerzahl bis 37, Braunerde / Braunerde-Podsol / Fahlerde – Sand-Tieflehme sickerwasserbestimmt Bodennutzung = Gartenfläche / Grünfläche Erosion-Wind = nicht benannt / sehr gering Erosion-Wasser = keine / sehr gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG nicht benannt /hoch FELDKAPAZITÄT (Fk100) nicht benannt / gering NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch / hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) sehr hoch / sehr hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering / gering Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung: geringe / geringe und erhöhte Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel) / 3 (mittel) Extreme Standortbedingung: 3 (mittel) / 3 (mittel) bzw. 2 (gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering) / 3 (mittel) bzw. 4 (hoch) Meliorationsfläche nein	
Grundwasser	Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein: Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Mächtigkeit bindiger Deckschichten: <10 m Grundwasserleiter: bedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt Dargebotsklasse: potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen Wasserfassung: erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 158.3 nutzbares Dargebot [m³/d]: 2482 hydraulische Einschränkung: lokal Fehlstellen u. schluffiger Anteil GWL chemische Einschränkung: [Sulfat]; [Nitrat]; [Chlorid] Grundwasserflurabstand < 10 m Tiefe Süß-/Salzwassergrenze-Tiefenlage: -50m unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 590.0 mm/a	
Oberflächengewässer	Nein, Oberflächenwasser sind im Geltungsbereich nicht vorhanden (mind. 100m Entfernung bzw. Rohrleitungen) Einzugsbereich 592742200000000 Graben aus Wangelin von Quelle östlich Schlemminer Tannen bis Mündung in Gehlsbach Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit des Oberflächengewässers	
Klima und Luft	Klima / Luft sind im lokalen Maßstab durch Veränderung der Siedlungsfläche betroffen: - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Südwestwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v.a. aus der Landwirtschaft (Düngung). - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die vorhandene Bebauung lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte be-	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	schränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang von der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der vorhandenen Bebauung / angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung geringe Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum 194 Ackerlandschaft um Gnevsvorf (V 4 – 19) Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte / vorhandene Nutzung.	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. Für die Situation im 500m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Acker /Grünland) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie gering Flurgehölze prägend. Weiterhin sind vor allem Siedlungsbiotope vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere bis hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Vogelzugdichte Zone B - mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges Rastgebietsfunktion - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2) Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Benachbarte Wohnbebauung	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Kno-	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	chen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.	
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können zusätzliche Auswirkungen entstehen, deren Auswirkungen aber als unwesentlich einzustufen sind. Ja, auf das Gebiet könnten Immissionen einwirken (Wohnbebauung / Bahn-Verkehr)	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. Dunglage siehe Vermeidung	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Nein, kein Landschaftsplan vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein,	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Natur-	nicht relevant

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
denkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop-/Geotope, Alleen und Baumreihen)	
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Rodungsantrag im Stellplatzbereich entfällt
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin auch umgebende kontinuierliche Störung, dadurch keine positiven Auswirkungen
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräumen bei weiterhin kontinuierlicher Störung, weiterhin geringere Artenvielfalt
Fläche und Boden	Erhaltung des derzeitigen Anteils an offenen Böden, keine positiven Auswirkungen bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung des derzeitigen Anteils an offenen Böden, keine positiven Auswirkungen bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung
Klima und Luft	nicht relevant, da zu geringe Größe
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Nicht relevant, da zu geringe Größe und keine Hochbauten im Außenbereich
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	nicht relevant
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	nicht relevant

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Aufgabe des Hofes (Ruine) / Sukzession einsetzen, aber auch eine weitere Nutzung ist möglich. Relevante Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen teilweise lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Teilweise Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und Befestigung mit durchlässigen Belägen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des / am Plangebiet sind ökologisch wünschenswert.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Schutzgebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Schutzobjekte werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Teilweise sind Rodungsanträge notwendig	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden	Geringer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen. Verdichtungen und damit teilweiser Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen Schutz der Freiflächen vor Verdichtung! Bewertung des Bodenpotenzials: nutzungsgeprägte, veränderte Böden, geringe-mittlere Schutzwürdigkeit - mittlere Gefahr Bodenkontamination - niedrige - mittlere Verdichtungsgefahr	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Bauflächen mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des (gut geschützten) Grundwassers.	Nein
Klima und Luft	Auch lokal keine Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird durch die geringe Anlage neuer versiegelter Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume unerheblich.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die Planung schafft keinen neuen Randbereich in der Ortslage. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch die Planung wird nicht wesentlich verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortsrandlage geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Ge-	Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Umweltbelang		
gesundheit, Bevölkerung		
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen im Dorfgebiet Emissionen von Lärm und Licht. (vorhandener Schulungsbetrieb / neuer Stellplatz)	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser – unerhebliche Änderung Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle – unerhebliche Änderung	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass bau-, und betriebsbedingt Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach §1a BauGB

- NATURA 2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde weitestgehend berücksichtigt. Innenbereichsflächen / Freiflächen in Randlage werden verwendet.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde für den Stellplatz eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Die geplante Stellplatzfläche wird als Wendestelle / extensive dörfliche Grünfläche genutzt. Die Innenbereichsflächen sind alte Haus- und Hofflächen.

Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

Es ist von grundwasserbestimmten Verwitterungsböden mit einer humosen Mutterbodenauf-
lage um 30 cm auszugehen.

Das Grundwasser steht um <10m an, Grundwasserleiter: bedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt.

Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: keine ackerbauliche Nutzung (Ackerwertzahlen bis 37)

- Eigenart: Braunerde / Braunerde-Podsol / Fahlerde – Sand-Tieflehme sickerwasserbestimmt
- Verdichtung: niedrige – mittlere Verdichtungsgefahr
- Entwässerung: aufgrund des sandig / lehmigen Bodens relativ gute Durchlässigkeit, damit gute Versickerungsleistung
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, sehr geringe Gefahr Wind- und sehr geringe Gefahr Wassererosion, mittlere Gefahr Bodenkontamination, aber hohe Gefahr Nitratauswaschung, niedrige – mittlere Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Geringe Vollversiegelung
 - geringe mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf von der Vegetation vorgeesehenen Böden
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Die Prüfung der Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs / Bewirtschaftung ist aber planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen (Erschließungsplanung / Bauantrag).
- Bodenerosion
 - Auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Bauverfahren erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)
 - Pestizide und Fungizide der Nutzer (Allgemeingebrauch, nicht der landwirtschaftlichen Intensität gleichzusetzen)
- (Erwärmung)

Auswirkungen der Bauphase

- Vollversiegelung führt zum Totalverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führen zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
 - Für die späteren Freiflächen wäre damit auch ein erheblicher Verlust der Vegetationsfähigkeit verbunden!
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
- Bodenerosion führt zum Verlust bzw. Umlagerung des Bodens
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 bebautes Grundstück des Vorhabenträgers (Baufläche und Zwischenlager auf eigener (Hof)-Fläche).
- Der Wirkort 2 Wendepunkt / Freifläche am Ortsrand (Stellplätze) ist nicht als solcher einzustellen, da diese Bereiche, außer für die eigene Anlage, nicht befahren, bzw. als Lager missbraucht werden dürfen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Baumaßnahmen werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim) mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.
6. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

7. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
8. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
9. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde. (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim)
10. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Nach der Pflanzung ist bei der anschließenden Fertigstellungspflege und den beiden Jahren Entwicklungspflege bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Es erfolgen keine grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich / im Gemeindegebiet.

Eingriffsort: Landschaftszone 4 - Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
Großlandschaft 41 - Mecklenburger Großseenlandschaft
Ökokonto: Landschaftszone 4 - Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
Großlandschaft 40 - Westmecklenburgische Seenlandschaft

Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto (LUP 045).

Baumpflanzungen:

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund der fehlenden weiteren Flächenverfügbarkeit nicht bestehen (siehe auch Begründung).

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt ist für die Stellplatzanlage die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und teilweise ein Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die Nutzung vorhande-

ne Bebauungsstrukturen innerhalb der derzeit im Sinne der geplanten Nutzung bereits genutzten Hoffläche sind auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind für die Stellplatzanlage die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der teilweise Verlust der Habitatstrukturen einzustellen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen aber insgesamt eine in der Umgebung vorhandene Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau der Nebengebäude und Stellplatzanlage abzustellen. Diese Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberich- Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecke/Gebüsch/Waldsäume/Feuchtgebiet
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europ. Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

Fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden.

Kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist die innerörtliche Lage.

Fischotter

Der Fischotter besitzt eine entsprechende Rasterkartierung. Aufgrund der als Insel eingekapselten Lage ist bei Wanderbewegungen ein abschwanken in die Ortslage aber nicht zu erwarten und damit eine Betroffenheit innerhalb dieser Insel auszuschließen.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Eine mögliche Betroffenheit ist bei der Mobilität des Wolfes aber in M-V nicht mehr auszuschließen.

Reptilien

Hoffläche:

Eine gelegentliche Frequentierung der Hoffläche durch Zauneidechsen ist trotz der vorhandenen Bebauung nicht sicher auszuschließen. Holzstapel und Gehölze bieten Versteckmöglichkeiten. Rasen und unbefestigte Flächen außerhalb des Seminarbetriebes auch relativ ruhige Sonnenplätze.

Stellplatzfläche:

Bei den Begehungen im Juli 2019 konnten keine Funde festgestellt werden. Eine gelegentliche Frequentierung der dörflichen Grünfläche ist aber nicht sicher auszuschließen. Hochständiges Gras bietet Versteckmöglichkeiten. Die unbefestigte Fläche außerhalb des geplanten Parkplatzes (selten befahrene Buswendeschleife) potentielle Sonnenplätze.

Vorsorgemaßnahme:

Solange das Vorkommen von Zauneidechsen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Be-

reichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist der Bauplatz mittels Reptilienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen (z.B. Reptilienschutzzaun von Grube Artikel-Nr.: 75-121).

Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung der Hoffläche ist bei der vorhandenen Bebauung relativ sicher auszuschließen (verrohrter Graben in 100m Entfernung, Wangeliner See in 850m Entfernung). Das vorhandene kleine, flache, steilwandige Wasserbecken auf der Hoffläche ist mit Folie ausgeschlagen und weist keine Amphibienbestand / Eignung auf. Migrationsbewegungen in das Plangebiet sind als nicht signifikant einzustellen, da die Strukturvielfalt des Wangeliner Gartens im Norden als Puffer zwischen Gewässer und Plangebiet wirkt.

Eine gelegentliche Frequentierung der Stellplatzfläche ist bei der vorhandenen umgebenden Bebauung / dem Acker und der Entfernung zu Gewässern relativ sicher auszuschließen. (verrohrter Graben in 300m Entfernung).

Fledermäuse

Quartiere von Fledermäusen (Gebäudebewohner, Wochenstuben bzw. Winterquartiere) sind in der Hoffläche nicht auszuschließen. Aufgrund der Altbäume besitzt das Untersuchungsgebiet auch eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum. Im Zusammenhang mit möglichen Rodungsanträgen, Abrissanträgen und Umbauten/Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zwingend zu beachten. Vor einem Abriss / Umbau ist eine Kontrolle durchzuführen und der Nachweis vom Bauherrn rechtzeitig der zuständigen Behörde vorzulegen. Die Nutzung als Nahrungsraum wird nicht beeinträchtigt.

Quartiere von Fledermäusen (Gebäudebewohner, Wochenstuben bzw. Winterquartiere) sind in der Stellplatzfläche auszuschließen. Auch die Bäume besitzen aufgrund der schwachen Rindenstruktur und der fehlenden Höhlungen keine potenzielle Bedeutung als Lebensraum (Wochenstuben bzw. Winterquartiere). Die Nutzung als Nahrungsraum wird nicht beeinträchtigt.

Vorsorgemaßnahmen

Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn der gutachtliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen.

Die Realisierung von Ersatzquartieren ist vor Beginn der Abriss/ Sanierungsarbeiten vorzunehmen und mit der uNB anzustimmen und anzuzeigen.

Hinweis:

Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut – Bisse von Fledermäusen sind Meldepflichtig)! Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt! Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade² eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung).

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatsprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotenzials durch die Lage sowohl von Hofraum als auch Stellplatz ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Es sind Gebäude vorhanden bzw. im Umfeld vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Aufgrund der Habitatsprüche der Vogelarten könnte die Fläche als Habitat in Frage kommen. Die tatsächliche Besiedelung wird aber durch das Kriterium „Reviergröße des Bruthabitats“ und „Nahrungsangebot“ sowie die Prädatoren limitiert. Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste. Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Vorsorgemaßnahmen

Der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen (Baufeldräumung) verbunden ist, ist in der Zeit von 1.10. bis 28/29.02. zulässig, oder es ist auf gutachtlichen Nachweis eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn der gutachtliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt.

Die Realisierung von Ersatzquartieren und Nisthilfen ist vor Beginn der Abriss/ Sanierungsarbeiten vorzunehmen und mit der uNB anzustimmen und anzuzeigen.

² Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Raumrelevante Arten

Für den Weißstorch ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Essentielles Grünland ist im Plangebiet nicht verzeichnet.

Für die raumrelevanten Arten (Kranich, Wiesenweihe), auch Überflieger (Rotmilan) ist ein Raumverlust aufgrund des hohen vorhandenen Störpotenzials bzw. aufgrund der innerörtlichen / randörtlichen Lage nicht relevant.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de allseitig um die Ortslage benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der benachbarten Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gehölzen (Baufeldräumung) verbunden ist, ist in der Zeit von 1.10. bis 28./29.02. zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachtliche Nachweis durch den Verursacher / Bauherren erbracht wird, dass innerhalb der Fläche / Gehölze kein Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen stattfindet und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt. Dazu sind die zur Rodung vorgesehenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen. Dieser Nachweis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der uNB schriftlich zur Prüfung einzureichen. Werden Brutbesatz, besetzte Fledermausquartiere, besetzte Höhlenbrüterquartiere oder sonstige geschützte Arten festgestellt ist die weitere Vorgehensweise mit der uNB abzustimmen.
2. Mit Abriss- und Sanierungsarbeiten an dem im Plangebiet vorhandenen Gebäuden darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn der gutachtliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorliegt. Dazu sind vor Beginn der Baumaßnahme die betroffenen Gebäude von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen (insbesondere Quartiere, Wochenstuben etc.) oder Gebäudebrüter zu untersuchen. Dieser Nachweis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der uNB schriftlich zur Prüfung einzureichen. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind vor Durchführung der Baumaßnahme die weiteren notwendigen Maßnahmen (Umsiedlung / Ersatzmaßnahmen / eventuelle Funktionskontrollen) mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzustimmen.
3. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist von einer fachkundigen Person in den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen einzuweisen. Es besteht eine Meldepflicht bei Fledermausbiss bezüglich Tollwut. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises nimmt keine Tiere auf. Für den Vollzug der Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs. 2 BNatSchG ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V) zuständig.
4. Die spezifischen Anforderungen an Ersatzmaßnahmen / Nisthilfen (Anzahl, Standort etc.) - insbesondere für Schwalben, Mauersegler und Fledermäuse - sind in Abhängigkeit der gutachterlichen Ergebnisse der Besatzkontrollen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die Realisierung der Ersatzquartiere und Nisthilfen ist vor Beginn der Abriss- / Sanierungsarbeiten vorzunehmen und der uNB anzuzeigen.
5. Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Bauaufsichtsfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor

Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereichen in Nähe des Geltungsbereiches auszusetzen. Bei Funden ist der Bauplatz mittels Reptilienschutzzaun für die Bauzeit auszugrenzen (z.B. Reptilienschutzzaun von Grube Artikel-Nr.: 75-121).

6. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien usw.) zu entfernen sind.
7. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

Hinweise

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation in Wangelin“ der Gemeinde Ganzlin wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Die Gemeinde Ganzlin beabsichtigt, den Standort der Bildungsstätte zu sichern und zu entwickeln. Zurzeit sind ca. 0,54 ha für eine Ausweisung vorgesehen.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei geringe Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser einzustellen sind.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen eines Ökokontos (LUP 045) und Baumpflanzungen ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde insbesondere eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Auswirkungen der Nutzung zu kontrollieren.

Gries

Gemeinde Ganzlin

Ganzlin 30.05.22