

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 2
Sondergebiet „Wangeliner Garten“
der Gemeinde Buchberg**

Satzung

Beschluss - Nr. BU109/0024

Buchberg, 30. April 2010



P. U.
.....
Schulz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Planungsgrundlagen	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Umweltbericht	4
4	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Beschaffenheit des Plangebietes	6
6	Inhalt des Bebauungsplanes	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise	8
6.4	Infrastruktur	8
6.5	Spielplatz	8
7	Grünkonzept	8
8	Verkehrskonzept	13
8.1	Ruhender Verkehr	13
8.2	Fließender Verkehr	14
8.3	Fußwege	14
9	Örtliche Bauvorschriften	14
9.1	Immissionsschutz	15
9.2	Ver- und Entsorgung	16
9.2.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	16
9.2.2	Elektroversorgung	19
9.2.3	Telekommunikation	20
9.2.4	Gasversorgung	20
9.2.5	Abfallwirtschaft	20
9.2.6	Energiegewinnung	21
9.3	Bodenschutz	21
9.4	Brandschutz	22
10	Denkmalschutz	22
10.1	Baudenkmale	22
10.2	Bodendenkmale	22
11	Flächenbilanz	22
	Anhang	23
	Lage des Plangebietes	23
	Kompensationsflächen	23

Planzeichnung
Umweltbericht
Grünordnungsplan

bearbeitet von:

neuvia ingenieure und architekten
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
Vivaldistraße 13
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 568 3719
E-Mail: meier-schomburg@neuvia.de



1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buchberg hat auf ihrer Sitzung am 19.05.2008 beschlossen, für das Gebiet des „Wangeliner Gartens“ in Wangelin einen Bebauungsplan (BP) aufzustellen.

Die Bebauungsplanung ist erforderlich, um gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll eine Wiese/Grünfläche am Rand der Ortslage zu einem Ausstellungs- und Freizeitdorf mit Nutzungsmöglichkeiten zur Übernachtung („Lehmhotel“) und Zeltplatz werden. Übernachtungsmöglichkeiten sollen für max. 50 Personen bestehen. Errichtet werden sollen auch Serviceeinrichtungen für den Wangeliner Garten.

Dieser Bebauungsplan gibt den rechtlichen Rahmen für die weitere Entwicklung dieser Einrichtung. Damit sollen die vorhandenen wirtschaftlichen Strukturen des ländlichen Raumes gestärkt und gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende touristische Infrastruktur der Region sinnvoll ergänzt werden und auch einen Entlastungsbereich für den intensiv genutzten Fremdenverkehrsschwerpunktraum am Westufer des Plauer Sees darstellen.

Es handelt sich um ein Modellvorhaben zur Nutzung „alternativer Baustoffe“, das in enger Abstimmung mit den bisherigen Projekten des Wangeliner Gartens durchgeführt wird und auch in das Ausstellungskonzept eingebunden werden soll.

Der Wangeliner Garten

Im Wangeliner Garten, dem größten Kräutergarten Mecklenburgs, wachsen mit Heilkräutern, Zauberpflanzen, Färber- und Trickpflanzen mehr als 900 Pflanzenarten und -sorten auf einem 15.000 m² großen Areal. Eine Spiellandschaft mit Weidenlabyrinth, Maulwurfshügel und Zauberblume lockt zu vielfältigen Betätigungen für Groß und Klein. Das Café, ein außergewöhnlicher Lehm-bau, lädt zum Verweilen ein. Eine Vielzahl der im Garten gezeigten Pflanzen, entsprechende Literatur und regionale Produkte gibt es zu kaufen.

Träger des Wangeliner Gartens ist der FAL e. V.. Der 1990 gegründete Verein zur Förderung angemessener Lebensverhältnisse (FAL e. V.) aus Mecklenburg entwickelt ökologische und soziale Projekte im Rahmen einer speziellen Regionalentwicklung. Entstanden sind eigenständige Unternehmen mit unverwechselbarem Charakter. Dabei sind die bestehenden Verhältnisse Grund genug, weitere Projekte zu entwickeln bzw. neue Ideen in die Wirklichkeit umzusetzen, um damit die Region interessanter zu gestalten, Arbeitsplätze zu schaffen und somit die Abwanderung aufzuhalten oder Zuzug zu ermöglichen (Selbstdarstellung des FAL e. V.).

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I, S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. Teil I, S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, veröffentlicht im BGBl. I., S. 58 am 22.01.1991

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1998; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V, S. 640), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2007 (GVOBl. M-V, S. 410, 413)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVOBl. M-V, S. 560)
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V, S. 84) geändert durch Verordnung vom 20. Februar 2006 (GVOBl. M-V, S. 96)
- Hauptsatzung der Gemeinde Buchberg

2.2 Planungsgrundlagen

Vermessung durch Vermessungsbüro H.-G. Jansen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß;
Flurkartenauszug Gemarkung Wangelin, Flur 4;
Topografische Karte Buchberg M 1:25.000.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:400 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 8.431,48 m². Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Flur 4 der Gemarkung Wangelin:

Flurstück 7 mit 5.445,92 m²,
Flurstück 8 mit 773,27 m²,
Flurstück 9 mit 752,11 m²,
Flurstück 121 mit 486,64 m² und
Flurstück 122 mit 973,54 m².

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Wangelin, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Vietlüber Straße, Kreisstraße (Flurstück 32, Flur 3);
- im Westen durch das Flurstück 6, Flur 4;
- im Süden durch die Teilflächen der Flurstücke 7, 121 und 122, Flur 4 sowie
- im Osten durch das Flurstück 10, Flur 4.

Die Grenzen des Geltungsbereiches folgen den Flurstücksgrenzen. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist durch eine Maßangabe auf die nächste östliche und die nördliche Flurstücksgrenze eindeutig bestimmt.

3 Umweltbericht

Nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB ist ein Umweltbericht im Verfahren der Aufstellung des BP zu erstellen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil den Unterlagen beigelegt.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Buchberg liegt nicht vor.

Die Gemeinde Buchberg befindet sich im Südosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Plau am See verwaltet. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms liegt das Gemeindegebiet im besonders strukturschwachen ländlichen Raum. Südlich der Ortslage Wangelin schließt ein „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ an. Dort befindet sich der Wangeliner See, der eine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat.

„Bei der Beurteilung der Planung sind besonders die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zur Siedlungsentwicklung und zum Tourismus von Bedeutung (vgl. Pkt. 5.1.1 und 7.1 RROP WM). Obwohl sich die Gemeinde Buchberg nicht im Fremdenverkehrsentwicklungsraum befindet, hat sich durch die schrittweise Umsetzung des Regionalen Entwicklungskonzepts der Lehm- und Backsteinstraße mit dem Wangeliner Garten eine attraktive Erlebnismöglichkeit südwestlich des Plauer Sees entwickelt. Dies spiegelt sich auch in der Aufnahme als Außenstandort der Bundesgartenschau 2009 wieder. Die hier geplante Erweiterung und Ergänzung dieses Projekts Wangeliner Garten kann zur Stärkung des touristischen Wertes beitragen und das touristische Image der Region weiter aufwerten (vgl. Pkt. 7.2.2 (3) RROP)“ (aus Stellungnahme Amt für Raumordnung Landesplanung Westmecklenburg).

Die Ortslage Wangelin ist nach ihrer tatsächlichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) einzustufen:

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Charakteristisch für die Ortslage Wangelin sind:

- Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vorhanden sind auch

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie
- Gewerbebetriebe.

Nicht vorhanden sind Tankstellen.

Diese Einstufung der Ortslage ist bereits im Jahre 2005 in gleicher Weise getroffen worden und war Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnungsbau im OT Wangelin“ der Gemeinde Buchberg.

„Auch wenn sich in der heutigen Zeit ein Wandel des Begriffes der Kleinsiedlung vollzogen hat, ist in der Ortslage Wangelin noch verstärkt das Halten von Hühnern, Enten oder Gänsen und anderen Tieren sowie die Gartennutzung neben dem Wohnen anzutreffen. Ebenso finden sich auch die zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe“ (BP Nr. 1).

5 Beschaffenheit des Plangebietes

Der Bereich der Gemarkung Wangelin ist geprägt durch eine insgesamt hügelige Geländestruktur. Sie weist Höhen von etwa 72 m auf. Östlich von Wangelin erhebt sich der Buchberg mit einer Höhe von 118,2 m, der Wangeliner See liegt auf einer Höhe bis zu 68 m.

Die Ortslage und das Plangebiet fallen leicht von der Vietlüber Straße nach Süden ab.

Bei der Vermessung des Plangebiets wurde eine örtliche Höhe an der Vietlüber Straße (Kanaldeckel) als Höhenbezugspunkt genommen und in der Plandarstellung mit der Höhe 10,00 aufgenommen. Das bebaubare Gebiet fällt von 9,23 m auf 7,97 m im Süden ab (Vermessungsbüro H.-G. Jansen, Neu Kaliß).

Der Landschaftsraum wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, gliedernd wirken einige Hecken und der Baumbestand, der Wangelin umgibt. Auch die Vietlüber Straße ist durch einen südlichen Gehölzstreifen geprägt.

An die alten Gärten des Ortes schließt sich der „Wangeliner Garten“ an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine größere alte landwirtschaftliche Anlage mit prägenden historischen Feldsteinmauern.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Vietlüber Straße und wird im Westen und Süden von öffentlichen Wegen erschlossen, die auch zum Wangeliner See führen. An der Vietlüber Straße befindet sich im Plangebiet ein Parkplatz mit zwei Zufahrten. Es schließen hinter einem Zaun eine große Wiese und im östlichen Teil ein Gemüsegarten an. Am südlichen Rand befindet sich ein Versammlungsplatz mit Backofen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die weitere Planung des Wangeliner Gartens erfolgte unter Berücksichtigung der natürlichen Voraussetzungen zur weiteren qualitativen und quantitativen Verbesserung der touristischen Infrastruktur und damit zur Erhöhung der Attraktivität dieses Standortes.

Die Eigenart der Landschaft wie Topografie und Bewuchs sollen Elemente sein, welche die städtebauliche Konzeption mitbestimmen. Die Verkehrsführung und die Parkbereiche sollen so angelegt sein, dass im Plangebiet eine Verkehrsberuhigung weitestgehend wirksam wird, welches auch dem Gebietscharakter „Erholung“ entspricht. Die angrenzenden Dorf- und Wohnbereiche sollen keine daraus entstehende Belastung erhalten.

Die neu zu errichtenden Gebäude (Rezeption, Versorgungs- und Sanitärgebäude) sollen hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung, der verwendeten Materialien sowie ihrer Anpassung an die typischen landschaftlichen Gegebenheiten entwickelt werden. Hier soll auch die Möglichkeit für einen Laden geschaffen werden, in dem z. B. Produkte des Wangeliner Gartens und Waren für die Gäste angeboten werden.

Zur Errichtung von „Ferienhäusern“ und auch für das zeitweilige Aufstellen von Wohnwagen wurde die Baufläche ausgewiesen. Errichtet werden sollen Unterkünfte, freistehende Einzelgebäude in der Art von Ferienhäusern, erbaut unter Verwendung „alternativer“ Baumaterialien. Hier ist auch das Aufstellen von Zelten gestattet.

Errichtet werden dürfen auch Anlagen und Gebäude, die der Ausstellung und Information dienen.

Der Wangeliner Garten hat als Ziel, die Verwendung „alternativer“ Baustoffe und Baumaterialien zu fördern. Verwendung finden sollen Baustoffe wie Stampflehm, Strohballen, Holzleichtbauweise, Recyclingmaterialien etc.. Dieses soll sich auch in den Bau- und Dachformen sowie der innovativen, künstlerisch gestalteten Experimentalbauweise ausdrücken. Es handelt sich um ein Modellvorhaben.

Zum Schutz von Natur und Umwelt sowie der natürlichen Ressourcen wird die Nutzung alternativer Energiequellen (wie Solarenergie und Wärmepumpen) vorgesehen.

Bei der weiteren Planung sind die Bestimmungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) vom 09. 01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), geändert durch Verordnung vom 20.02.2006 (GVOBl. M-V S. 96) zu beachten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbaren Bauflächen wird nach der Art der geplanten baulichen Nutzung SO (Sondergebiet Erholung und Freizeit) als Ausstellungs- und Feriendorf mit Servicegebäuden und Laden gemäß § 10 BauNVO festgelegt.

Zulässig sind im SO E +F 1 verschiedene Arten von Ferienhäusern mit einer Gesamtfläche von max. 2.000 m². Zulässig ist auch das Aufstellen von Wohnwagen als Unterkünfte und das Errichten temporärer Unterkünfte. Zulässig ist die Errichtung von Eingangs- und Servicegebäuden.

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist auch die Errichtung eines Ladens für Waren, die im Zusammenhang mit dem Wangeliner Garten stehen, die Verkaufsfläche darf eine Größe von 100 m² nicht überschreiten.

Im östlichen Teilbereich „Garten“ (SO E + F 2) ist nur die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Fläche von max. 100 m² für den Wangeliner Garten zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die Unterkunftsgebäude einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück einhalten und diese Nebengebäude einen Lärm- und Sichtschutz gewährleisten können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Für die mit hochbaulichen Anlagen bebaubaren Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine max. zu bebauende Grundfläche festgesetzt, die einer Grundflächenzahl von 0,25 entspricht. Die für Sondergebiete nach § 17 BauNVO gesetzte Obergrenze wird damit deutlich unterschritten, um dem ländlichen Charakter der Ortslage und dem Gartencharakter des Wangeliner Gartens weiterhin gerecht zu werden.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 und entspricht damit dem Charakter des angrenzenden Ortes. Der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss ist ebenfalls zulässig. Die max. Traufhöhe von 4,00 m zur Straßenkrone der Vietlüber Straße darf nicht überschritten werden. Maßgeblich ist hierbei die Höhe des angegebenen Kanaldeckels (Höhenbezugspunkt). Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Mit diesen Festlegungen wird gewährleistet, dass eine Höhenentwicklung der Baukörper gesteuert werden kann.

Werbeanlagen

An dem Nebeneingang zur Vietlüber Straße ist die Errichtung einer „Infosäule“ als Werbung für den Wangeliner Garten zulässig, um Besucher auf die Anlage aufmerksam zu machen. Die Höhe darf 3,5 m betragen (bezogen auf den genannten Kanaldeckel an der Straße/Höhenbezugspunkt). Der Durchmesser darf 1,5 m nicht überschreiten. Eine blinkende oder bewegliche Beleuchtung ist nicht gestattet. Damit soll sich diese Werbeanlage in den dörflichen Rahmen einfügen.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so gegliedert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild entsteht. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde der Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen berücksichtigt. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lage der zu errichtenden Hochbauten im Wesentlichen bestimmt. Als Hochbauten sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Es ist möglich, die Einzelgebäude (Unterkünfte) in Gruppen oder Reihen zu errichten.

Die Abstände zu der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Alle Dachformen sind für die zu errichtenden Gebäude zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen und entsprechend eingeordnet (siehe Verkehrskonzept).

6.4 Infrastruktur

Neben der Konzipierung für die eigentlichen Unterkünfte ist auch die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Versorgung dienen und mit einem entsprechenden Standard auszustatten sind, geplant. Des Weiteren ist die Ausstattung der Versorgungseinrichtungen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sowie den Bedürfnissen der Gäste auszuführen.

Es sind Funktionen wie Rezeption, Versorgungs- und Sanitärgebäude sowie Laden zu integrieren.

6.5 Spielplatz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird es vielfältige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder aller Altersstufen geben. Auf der südlich angrenzenden Fläche des Wangeliner Gartens ist ein größerer Spiel- und Erlebnisbereich vorhanden. Die Ausweisung eines zusätzlichen „Spielplatzes“ ist daher nicht notwendig.

7 Grünkonzept

Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und wiederherzustellen, dass ...

Boden und Wasser,

Luft und Klima sowie

Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume ...

nachhaltig gesichert sind (§ 1 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern – LNatG M-V).

Notwendige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in diesem Bebauungsplan getroffen.

geschützte Biotope

Nach § 20 LNatG M-V sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft geschützt. Zu diesen gesetzlich geschützten Biotopen und Geotopen gehören u. a. Kleingewässer, seggen- und binsenreiche Nasswiesen und Röhrichte der Verlandungszonen, Feldhecken sowie Findlinge und Oser. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind unzulässig. Die Strauchhecke am westlichen Rand des Plangebietes ist als geschütztes Biotop anzusprechen. Die Baumreihe an der Vietlüber Straße – außerhalb des Plangebietes – ist als geschütztes Biotop anzusprechen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 BNatSchG bzw. § 14 LNatG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind zu unterlassen.

Die Ermittlung des Eingriffes und notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach anerkannten fachlichen Grundlagen auf der Basis der empfohlenen Regelung im Land Mecklenburg-Vorpommern („Hinweise zur Eingriffsregelung“ erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1999) im Grünordnungsplan (GOP), der diesem Bebauungsplan beiliegt.

In die Bilanz einbezogen werden Kompensationsmaßnahmen, die für dieses Vorhaben bereits vorzeitig erstellt worden sind.

Bewertung der Schutzgüter

Boden

Der Verlust an Boden ist grundsätzlich nicht ausgleichbar. Der abgeschobene Oberboden ist für die Pflanzflächen im bebauten Gebiet zu verwenden. Der Verlust muss durch Aufwertung anderer Lebensräume ersetzt werden. In der Bilanz wird mit dem „Faktor Versiegelung“ bei vollständiger Versiegelung ein Zuschlag von 50 % berechnet.

Wasser

Niederschlagswasser, das in die Kanalisation fließt, geht dem Grundwasser verloren. Durch Oberflächenbefestigungen, die Wasser versickern lassen, kann der Verlust minimiert werden. Der Boden hat damit einen Funktionsverlust, aber der Eingriff kann vermindert werden.

Klima

Die klimatischen Veränderungen sind sehr gering, eine Bilanzierung erfolgt nicht.

Biotope - Flora und Fauna

Bis zu 2.923 m² Lebensraum gehen durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren. Die Bilanzierung erfolgt nach den Flächenanteilen der betroffenen Biotoptypen und der Art des Eingriffes (Totalverlust bzw. Funktionsverlust). Die Wertstufen der Funktionen der Biotope liegen teilweise unter dem Wert 1.

Nach den derzeitigen Planungen ist davon auszugehen, dass die erlaubte Baumasse nicht erreicht wird, dass die Eingriffe also deutlich geringer sind.

Die „Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen“ entfällt in diesem Raum aufgrund der dargestellten Biotopwerte und ihrer faunistischen Biotopausprägung.

Landschaftsbild

Das Vorhaben stellt einen Eingriff im Landschaftsraum dar. Aufgrund der topografisch eingebetteten Lage und der Dominanz der umgebenden Gärten und Gebäude ist der Eingriff in das Landschaftsbild gering, eine Sonderfunktion ist nicht anzutreffen. Die Auswirkungen werden durch Baumpflanzungen und die Schutzpflanzungen am Rande weiter vermindert. Der Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist hier mit 1 anzuwenden, da die Fläche bereits in ähnlicher Weise genutzt wurde und sich unmittelbar Nähe zu den vorhandenen Bauten und Gärten des Ortes befindet.

besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Es liegen keine Hinweise und Kenntnisse über das Vorhandensein besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor, artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht berührt. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die Objekte betreffen, an denen solche Belange betroffen sein könnten (wie Abbruch leerstehender Gebäude oder Fällung alter Bäume mit Höhlen).

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Hinweise auftreten, ist diesen nachzugehen und evtl. eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Zuständig ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow.

Zu beachten sind das Schädigungs- und Störungsverbot nach § 42 BNatSchG und der temporäre Schutz von Reproduktionsstätten sämtlicher europäischer Vogelarten und der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen Arten.

Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen (Kap. 5) sind Maßnahmen entwickelt und frühzeitig in den Bebauungsplan eingearbeitet worden, so dass Eingriffe minimiert bzw. Kompensationen unmittelbar im Bereich des Eingriffes durchgeführt werden können. Neben der Wertstufe ist den Maßnahmen ein Kompensationsfaktor zugeordnet.

Die im Jahr 2009 gepflanzten 12 Obstbäume auf dem Flurstück 9 werden als vorzeitige Kompensationsmaßnahme gewertet. Aufgrund der jungen Pflanzqualität kann jedoch je Baum nur ein Flächenäquivalent von 12,5 m² gerechnet werden (von 25 m²).

Die im Jahr 2008 gepflanzte Reihe von Obstbäumen an dem Weg zum Wangeliner See wird als vorzeitige Kompensationsmaßnahme gewertet. Auf einer Länge von 320 m sind hochstämmige Obstbäume alter und heimischer Sorten gepflanzt worden. Es handelt sich um eine sinnvolle Maßnahme, die gut in den Landschaftsraum eingebunden ist. Die Bäume sind angebunden und mit Verbisschutz versehen. Je Baum wird ein Flächenäquivalent von 25 m² gerechnet.

Die im Jahr 2008 gepflanzten Gehölze zur nördlichen Fortsetzung des breiten Gehölzstreifens an der Westseite des Weges zum Wangeliner See werden als vorzeitige Kompensationsmaßnahme gewertet. Es handelt sich um einen Pflanzstreifen von 800 m² mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern, vor allem heimischer und alter Obstgehölz-Sorten. Es handelt sich um eine sinnvolle Maßnahme, die als Fortsetzung einer 250 m langen Feldhecke am Weg gut in den Landschaftsraum eingebunden ist. Die Bäume sind angebunden, die gesamte Fläche ist mit Verbisschutz versehen.

In dem Vorhabengebiet sind weitere Gehölzpflanzungen durchzuführen. Damit sollen die geplanten Bauten in den Bestand eingebunden werden. Es soll ein Schutz zu benachbarten Flächen und Nutzungen geschaffen werden.

Die Fläche des bisherigen Erschließungsweges soll nicht wieder bebaut werden. Sie ist mit Rasen- und Gehölzflächen zu gestalten.

Die Pflanzliste gibt Arten und Sorten vor, die für die Maßnahmen genutzt werden sollen.

Aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens und der geringen Nutzungsintensität wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen auf die Kompensationsmaßnahmen feststellbar sind.

Voraussetzung für den Erfolg der Maßnahmen sind weiterhin die Verwendung qualitativ guter und kräftiger Pflanzen (siehe Pflanzliste) sowie die kontinuierliche Pflege.

Die außerhalb des Geltungsberiches festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden über eine Zuordnungsfestsetzung den Eingriffsflächen zugeordnet.

Mutterboden (Oberboden) ist ein nur begrenzt vorhandenes Gut, dessen Erhalt für die Funktionen des Naturraumes wichtig ist (vergl. § 1 Gesetz zum Schutz des Bodens BBodSchG). Die obersten Bodenschichten sind auch Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Abgeschobener Oberboden soll in geordneten Deponien zwischengelagert und anschließend auf den Pflanzflächen des Plangebietes wiederverwendet werden.

Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Dem Kompensationsflächenbedarf von 4431,73 steht ein Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen von 4391,23 gegenüber, das auf der Eingriffsfläche und am Weg zum Wangeliner See realisiert werden kann.

Anerkannt werden drei vorzeitige Maßnahmen, durch die bereits vor dem Baubeginn zum Vorhaben eine Verbesserung für Natur und Landschaft erzielt wurde.

Es wird eine vollständige Kompensation erreicht.

Die geschützte Baumreihe an der Vietlüber Straße ist nicht Teil des Vorhabengebietes, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Bei weiteren Vorhaben ist jedoch zu beachten, dass Pappeln eine flache Wurzelausbreitung haben und damit auch Pflasterflächen anheben können.

Die Beeinträchtigung eines Abschnittes der Strauchhecke am westlichen Rand (gesetzlich geschütztes Biotop, § 20 LNatG M-V) kann, da es sich nur um einen kleinen Bereich handelt, durch einen vergrößerten Ausgleich kompensiert werden. Die Anlage dieses neuen Haupteinganges ist notwendig, um eine praktikable Funktionstrennung ohne Konflikte auf dem Gelände des Wangeliner Gartens zu erreichen.

Die Anlage eines weiteren fußläufigen Weges durch die Strauchhecke zur notwendigen Erschließung des Geländes wird nicht als Eingriff betrachtet, wenn der Weg eine max. Breite von 1,8 m hat und wasserdurchlässig befestigt wird.

Mit der Gestaltung und dem Ausbau der Freiflächen lassen sich wichtige ökologische und soziale Forderungen erfüllen. Zur Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden:

Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Das Baugesetzbuch bietet in § 9 zahlreiche Festsetzungsmöglichkeiten, die direkt oder indirekt für die Berücksichtigung des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege von Bedeutung sind.

Aufgrund des räumlich sehr begrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der geringen Erheblichkeit der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind keine gesonderten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Bei den vorzeitig durchgeführten Kompensationsmaßnahmen lässt sich die Erstellung bereits nachweisen.

Die Maßnahmen im Plangebiet sind spätestens drei Jahre nach Baubeginn zu erstellen und zu kontrollieren. Nach 3 Jahren sind die Anwachergebnisse und der Zustand auf den Maßnahmenflächen zu überprüfen.

Nach § 135 a BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden (vorzeitige Maßnahmen).

Nach § 1 a BauGB können die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (Zuordnungsfestsetzung).

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind 7 Stück Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Fläche des ehemaligen Wirtschaftsweges (Flurstück 8) ist mit Rasen und Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.
- Die geplante Stellplatzfläche ist wasserdurchlässig zu befestigen (Teilversiegelung). Die versiegelten Zufahrten zur Vietlüber Straße können erhalten werden.
- Anfallendes Regenwasser ist im Bereich zu versickern oder der Regenwassernutzung zuzuführen.

Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Die Strauchhecke am westlichen Rand des Flurstückes 7 ist in den gekennzeichneten Flächen zu erhalten und zu pflegen.
- Die Sträucher unter der Baumreihe an der Vietlüber Straße sind zu erhalten und zu pflegen. Maßnahmen, die die Baumreihe beeinträchtigen, sind zu unterlassen.
- Die gepflanzten 12 Obstbäume im nördlichen Teil des Flurstücks 9 sind zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB

- Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an dem Weg zum Wangeliner See werden den Eingriffen auf dem Flurstück 7 ganz zugeordnet.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Der Gehölzstreifen mit heimischen Obstsorten und Obst-Hochstämmen (vorzeitige Maßnahme am Weg zum Wangeliner See, 800 m²) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Flurstück 107, Flur 4).
- Die Reihe von Obst-Hochstämmen (vorzeitige Maßnahme) am Weg zum Wangeliner See (Länge 320 m, 40 Stück) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Flurstück 107, Flur 4).

Pflanzliste

Name	Qualität
Sauerkirsche "Steavsbear"	2.j. Bu
Süßkirsche "Burlat" früh	ha ab 6cm
Süßkirsche "Büttners R. Knorpel" spät	ha ab 6cm
Hauszwetschge	ha ab 6cm
Mirabelle von Nancy	ha ab 6cm
Eierpflaume "President"	ha ab 6cm
Birne "Köstliche von Chameaux" früh	ha ab 6cm
Birne "Alexander Lucas" spät	ha ab 6cm
Apfel "Klarapfel"	ha ab 6cm
Apfel "Grüner Gravensteiner"	ha ab 6cm
Apfel "Roter Boskoop"	ha ab 6cm
Apfel-Quitte	2 j. Bu
Himbeeren „Autumn Bliss“	1/0
Blaubeeren "Blue Crob", "Goldtraube", "Jersey"	BU
Brombeere "Loch Ness"	BU
Joh.-Beere "Titania"	Str 4 Tr
Joh.-Beere "Rondom"	Str 4 Tr
Joh.-Beere "Zitavia"	Str 4 Tr
Josta-Beere	Str 4 Tr

Legende

2 j.	2jährig
ha	Halbstamm
ab 6 cm	Stammumfang
BU	Busch
Str	Strauch
4 Tr	4 Triebe

8 Verkehrskonzept

8.1 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden an der Vietlüber Straße Stellplätze vorgesehen. Eine bisher bereits als Stellplatz genutzte Fläche wird weiterhin genutzt werden. Zwei Zufahrten bestehen, direkt von der Vietlüber Straße und von dem westlichen ländlichen Weg. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Der „Wangeliner Garten“ tritt für eine natur- und umweltgerechte Erholung ein. Er fördert mit dem Fahrrad und dem Bus anreisende Gäste und organisiert Transporte zu den nächsten Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs. Es wird daher von einem verminderten Bedarf an Pkw-Stellplätzen ausgegangen.

Die Stellplatzanlage wird für Gäste 25 Pkw- und einen Bus-Stellplatz bieten.

Eine Stellplatzanlage für Fahrräder wird im Eingangsbereich von dem westlichen ländlichen Weg errichtet.

Für Mitarbeiter wird weiterhin der Stellplatz im südlichen Teil des Wangelineer Gartens genutzt. Dessen Kapazität von 15 Stellplätzen wird bisher nicht ausgenutzt.

Gäste sollen nur die ausgewiesenen Stellplätze nutzen, ein Befahren des „Wangelineer Gartens“ ist auch im Bereich der Unterkünfte nicht beabsichtigt.

Bedarfsermittlung:

Anzahl der Unterkünfte (voraussichtlich 10)	=	10 Parkplätze
1 Besucherplatz je 300 m ² Nutzfläche	=	20 Parkplätze
abzüglich Bus und		
Fahrradabstellanlage	-	5 Parkplätze
Summe		25 Parkplätze

Da ein zusätzlicher Bus-Parkplatz ausgewiesen wird und eine große Zahl von Gästen mit dem Fahrrad kommt, wird angenommen, dass 25 Stellplätze ausreichen. Innerhalb des ausgewiesenen Parkbereichs sind Plätze für Behinderte vorzusehen.

8.2 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Erschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen über den westlich liegenden ländlichen Weg zum Haupteingang erfolgen. Der Parkplatz wird direkt von der Vietlüber Straße angefahren. Von dort führt ein Fußweg in das Gelände und zum Haupteingang.

Mitarbeiter und Lieferanten erreichen die südliche Zufahrt.

Innerhalb des Wangelineer Gartens soll kein Fahrzeugverkehr stattfinden.

8.3 Fußwege

Das Gelände des Wangelineer Gartens soll nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden. Die Erschließungswege werden für Fußgänger ausgelegt. Der Hauptzugang erfolgt über den neuen Eingang von Westen. Diese Änderung der Wegebeziehungen ist für die Nutzung des Wangelineer Gartens von großer Bedeutung:

- Die Fußgänger sollen den Garten vom ruhigen Seitenweg und nicht von der Kreisstraße aus betreten.
- Die Erweiterungsfläche mit den Übernachtungsmöglichkeiten soll nicht Durchgangsbereich für die Tagesbesucher sein. Es muss möglich sein, diese Nutzergruppen räumlich zu trennen.
- Interne Wegeflächen werden verringert.

Die Anlage eines weiteren fußläufigen Weges durch die Strauchhecke zur notwendigen Erschließung des Geländes kann notwendig werden. Der Weg kann eine max. Breite von 1,8 m haben und ist wasserdurchlässig zu befestigen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Der Vorhabenträger, der FAL e. V. möchte jedoch in Abstimmung mit der Gemeinde sowohl bei der Materialwahl als auch bei der Gestaltung sein kreatives Potenzial ausnutzen. Daher

sollen abgesehen von den Vorgaben der Baumaße keine örtlichen Bauvorschriften für die Baukörper gesetzt werden.

9.1 Immissionsschutz

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Belange bzw. Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, sodass auch diesbezüglich keine Festsetzungen oder Vorkehrungen zu treffen sind. Da auch nicht mit erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu rechnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Größere kulturelle Veranstaltungen, die erheblich über die bestehende Nutzung hinausgehen, sind auf den neu ausgewiesenen Flächen nicht vorgesehen, sodass auch hierdurch keine erheblichen Lärmbelastungen auftreten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt an die bestehende Bebauung des Ortes. Der Ort stellt sich nach seiner tatsächlichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) dar. Somit sind am nächstgelegenen Wohnhaus die Immissionsrichtwerte für ein Kleinsiedlungsgebiet einzuhalten.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Ziffer 5.1 (d) (Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche in Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Juli 1998) dürfen die Immissionsrichtwerte „Außen“ für die Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Kleinsiedlungsgebieten von:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	50 dB (A)
nachts	40 dB (A)
nicht überschritten werden.	

Ruhezeiten sind	
an Werktagen	06:00 bis 08:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	07:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr.

Zur Nutzungsdauer der Freizeitanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abganges.

Die Richtwerte haben nach Punkt 5 der Richtlinie „keinen Grenzwertcharakter und sind deshalb bei der Bestimmung der Zumutbarkeitsgrenze nicht schematisch anzuwenden. Dabei sind die Bedeutung des Ereignisses (politische, kulturelle, traditionelle, volkstümliche, touristische Bedeutung), die Höhe der auftretenden Pegel, Dauer und Häufigkeit der Störereignisse, Möglichkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen und der hierfür erforderliche Aufwand in die Abwägung mit einzubeziehen“.

„Einzelne Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte „Außen“ tags um nicht mehr als 30 dB (A), sowie nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten“ (Punkt 5.3).

Bei seltenen Veranstaltungen von nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten im Kalenderjahr können nach der Freizeitlärm-Richtlinie Ziffer 5.4 die Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse von:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten	70 dB (A)
tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	65 dB (A)
nachts	55 dB (A)

herangezogen werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 20 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten.

Bei mehr als 10 Veranstaltungen im Kalenderjahr ist der Nachweis zur Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte durch eine Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage des § 48 BImSchG und der TA-Lärm von einem anerkannten Gutachter dem Umweltamt, Bereich Immissionsschutz, des Landkreises Parchim vor Beginn der Nutzung vorzulegen.

Da der Wangeliner Garten mit seiner bestehenden Nutzung auch als Veranstaltungsort schon seit vielen Jahren existiert, gilt nach § 3 Satz (4) der Richtlinie: „Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und Freizeitanlagen eng zusammen, kann eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Sofern an störenden Anlagen alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt sind, kann die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme dazu führen, dass die Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die im Einzelfall noch hinzunehmende Geräuscheinwirkung hängt von der Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Gebietes und den tatsächlich nicht weiter zu vermindernenden Geräuschemissionen ab. Die zu duldenen Geräuscheinwirkungen sollen aber die Immissionsrichtwerte nach Abschnitt 5.1 unterschreiten, die für die Gebietsart mit dem nächst niedrigeren Schutzanspruch gelten.“

Aufgrund der geplanten Nutzung, der zu erwartenden Schallentwicklung und der anzuwendenden Immissionswerte sieht die Gemeinde eine ausreichende Sicherheit bei der Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte. Dementsprechend besteht keine Notwendigkeit, eine Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen.

Sollten sich Immissionsbelästigungen durch Lärm bei der Nutzung des Wangeliner Gartens für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 24 BImSchG ein Gutachten mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV vom 19. August 1970- durchzusetzen.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Das Gebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, Gewässer 2. Ordnung werden nicht berührt. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren für Gewässer 2. Ordnung und für das Grundwasser liegen im Zuständigkeitsbereich des Landrates des Landkreises Parchim als untere Wasserbehörde.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Leitung in der Vietlüber Straße und den vorhandenen Anschluss des Wangeliner Gartens aus dem öffentlichen Netz. Da über den genauen Verlauf dieser Leitung sowie über Anbindepunkte keine Aussagen getroffen werden können, ist vor der Ausführungsplanung eine Vorortbegehung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz (WAZV), Neuhofer Weiche 53, 19370 Parchim erforderlich.

Es ist mit dem WAZV zu überprüfen, ob die vorhandene Trinkwasserhausanschlussleitung (DA 25) für die Versorgung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung des Nutzwasserkonzeptes ausreichend ist.

Die für einen zusätzlichen Trinkwasseranschluss anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Rohrleitungen und mittels vorhandenem Anschluss an das öffentliche Netz in der Vietlüber Straße. Im direkten Planungsbereich befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk (Flur 4, Flst. 9). Damit ist für die baulichen Anlagen im Baugebiet eine gesicherte Entsorgung des Abwassers gewährleistet. Diese Fläche wird als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers muss über ein Hauspumpwerk erfolgen, für die Planung, Auslegung, Anordnung und für die Absprache der Einleitstelle sollte der Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim/Lübz (WAZV) beteiligt werden.

Es ist anzunehmen, dass auch die Leitung für die Schmutzwasserentsorgung des Betriebsgebäudes vom Hauspumpwerk zum Pumpwerk des WAZV im Flurstück 9, Flur 4, verlegt wurde. Die Planungen sind so zu gestalten, dass die Leitungen nicht überbaut werden.

Die Ableitung und Behandlung des häuslichen Abwassers hat über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation in Wangelin zu erfolgen. Der Abwasserbeseitigungspflichtige, WAZV, hat die ordnungsgemäße Erschließung für die Ableitung und Behandlung des Abwassers sowie die Niederschlagswasserbeseitigung zu sichern. Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 mit geeigneter Nenngröße zu reinigen. Der Fettschlamm aus dem Fettabscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen. Eine unerlaubte Gewässerbenutzung ist unzulässig und auszuschließen.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Die für die zusätzlichen Schmutzwasser-Anschlüsse anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Regenwasser

Regenwasser soll dezentral versickert werden. Wegeflächen werden wasserdurchlässig befestigt oder die Versickerung erfolgt im angrenzenden Bereich.

Größere teilversiegelte Wegeflächen wird es nur im Bereich der Stellplatzanlage, des Haupteinganges und des Eingangsgebäudes geben. Nach den Bodenkenntnissen der Gemeinde und des FAL e. V. bestehen im Geltungsbereich gute Versickerungsmöglichkeiten.

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen wird gesammelt und für die Brauchwasserversorgung genutzt. Durch die Nutzung des Regenwassers wird der Frischwasserbedarf ver-

mindert. Die Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser ist mit dem WAZV abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Falls großflächige Versickerungen geplant werden, sollten entsprechende Sondierungen vor Ort durchgeführt werden. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert und Grundwasserabstand sind entscheidende Parameter zur Bestimmung der Sickerqualität. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich 1 m betragen. Schädigende Einwirkungen auf das Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe oder Maßnahmen, die sich belastend auf das Grundwasser auswirken können, sind auszuschließen.

Bei Einleitung größerer oder behandlungsbedürftiger Niederschlagswassermengen (z. B. bei den versiegelten Flächen, Parkplätze) in ein Gewässer (Gräben L104016/6, L011008 oder L011008/1) ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen. Die hydraulischen Verhältnisse des Leitungssystems und des Einleitgewässers sind zu beachten.

Grundwasserschutz

Für die Errichtung einer Ölheizung wird gemäß § 19 WHG und § 20 LWaG eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich.

Folgende Unterlagen sind bei der Anzeige vorzulegen:

- ausgefülltes Antragsformular zur Anzeige wassergefährdender Stoffe
- Übersichtskarte als amtlichen Flurkartenauszug (Kataster).

Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen (Mineralöle) sind umgehend Sicherungsmaßnahmen einzuleiten und Kontaminationen zu beseitigen. Dies ist gemäß § 20 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen. Schädigende Einwirkungen auf das Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe oder Maßnahmen, die sich belastend auf das Grundwasser auswirken können, sind auszuschließen.

Nutzung von Gewässern

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Die vorliegende Stellungnahme berechtigt nicht zu Benutzungen gem. § 3 WHG wie:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser
- die Absenkung des Grundwasserstandes
- die Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.

Zur Sicherung von Gewässerfunktion und -Unterhaltung sind folgende Forderungen zu beachten:

- Rohrleitungen und Grabenprofile sind so zu erhalten bzw. herzustellen, dass der Abfluss der Gewässer in vollem Umfang gewährt bleibt.
- Zur Gewährleistung der Unterhaltung sind gemäß § 81, Absatz 1 LWaG vom 30.11.1992 alle vorgefundene Gewässer bis zu einem Abstand von 7 m beidseitig ab Böschungsoberkante bzw. Rohrscheitel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dies ist auch bei Zäunen und Ausgleichsmaßnahmen unbedingt zu beachten.
- Bei Einleitung in Gewässer sind Rückhaltemöglichkeiten der Sedimentation von Streusand u. a. vor dem Einlauf zu schaffen. Das Einlaufbauwerk ist fachgerecht ohne Behinderung der Unterhaltungsarbeiten auszuführen. Über Beginn und Fortschritt der Maß-

nahme ist der Wasser- und Bodenverband „Mildenitz - Lübzer Elde“, 19389 Dobbertin, Schulstraße 17a zu informieren.

9.2.2 Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den zuständigen Versorgungsträger und den Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

Im Planungsbereich befinden sich ein 0,4-kV-Kabel sowie eine 20-kV-Freileitung der WEMAG Netz GmbH. Einzuhalten sind die Sicherheitsabstände zu den Leitungen gemäß der DIN 1998, DIN VDE 0210, DIN VDE 0211, DIN VDE 0100 Teil 520 und Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel".

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder wird die 20 kV-Freileitung westlich außerhalb des Plangebietes im vorhandenen Weg erdverlegt, so dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Hinweise zum Schutz von Versorgungsanlagen

- Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z. B. Aufgrabung, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, dass unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- Versorgungsanlagen der WEMAG AG, WEMAG Netz GmbH oder WEMACOM (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z. B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
- Versorgungsleitungen der WEMAG AG, WEMAG Netz GmbH oder WEMACOM werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
- Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.
- Unfallverhütungsvorschriften, andere Sicherheitsvorschriften und Normen wie DIN 1998, DIN VDE 0210, DIN VDE 0211, DIN VDE 0100 Teil 520 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" gelten gleichermaßen und sind Mindestforderungen.
- Bei Baumaßnahmen in Nähe der Freileitungen ist die Standsicherheit der Stützpunkte zu beachten.
- Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdbereich sind bei der WEMAG Netz GmbH Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z. B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG Netz GmbH haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.
- Sollte bei Bauarbeiten ein Kabel oder eine Freileitung beschädigt werden, so ist der Schadensort zu sichern und die Leitstelle der WEMAG Netz GmbH, Tel.: (0385-755111), zu informieren.
- Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen entsprechend § 12 der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) stets zugänglich sein. Ober- oder Unterbauungen sind nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.
- Aufwendungen der WEMAG AG für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig. Mit dem Erschließungsträger wird hierfür eine Vereinbarung abgeschlossen. Darin sind alle technischen und kaufmännischen Details geregelt.

- Das Ausführen von Arbeiten im Bereich der Anlagen wird nur mit Sicherheitsabschaltung gestattet!
- Eine örtliche Einweisung sollte durch die bauausführende Firma mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn bei der WEMAG AG beantragt werden.

9.2.3 Telekommunikation

Am östlichen Rand des Nachtkoppelweges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese sind gemäß Kabelschutzanweisung während der Baumaßnahmen zu schützen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4 aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> eingeholt werden.

Grundsätzlich besteht keine Versorgungspflicht für Wochenend- und Ferienhaussiedlungen. Sollte ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, NL Nordost, gewünscht werden, ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bebauungsgebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, NL Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Planungsgebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden.

9.2.4 Gasversorgung

Im Bereich des Vorhabens sind nach Auskunft des Versorgungsträgers E.ON Hanse AG, Bützow und der GDMcom im Auftrag der Verbundnetz GasAG keine Leitungen, Kabel oder Anlagen des Versorgungsträgers vorhanden.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein oberirdischer Gastank. Die Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

9.2.5 Abfallwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung er-

folgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub mit entsprechender Genehmigung zu verbringen.

Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten ist darauf zu achten, dass die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt erfolgen kann.

Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muss bekannt sein.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen.

Abfallcontainer und Wertstoffbehälter haben einen bestehenden Standort im südlichen Teil des Wangeliner Gartens an der südlichen Ausfahrt, die über vorhandene Wege erreicht wird. Dieser Standort wird beibehalten und auch für die Erweiterungsfläche genutzt. Dieser Platz ist aufgrund seiner zentralen Lage gut erreichbar, Änderungen sind nicht erforderlich.

In der Gemeinde befindet sich ein Standort für Wertstoffbehälter, der auch für die Erweiterungsfläche genutzt wird. Für den Papiercontainer ist der Entsorger ALBA Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin, Ziegeleiweg 12, 19057 Schwerin, für den Glascontainer die Firma Rhenus AG & Co. KG, Niederlassung TES GmbH in 19406 Kobrow, Dorfstraße 10 anzusprechen.

Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind. Es gilt die Neufassung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 07. Oktober 2004, zuletzt geändert mit der Änderung der Satzung zur Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim.

9.2.6 Energiegewinnung

Es ist beabsichtigt, die Gebäude des Wangeliner Gartens über alternative Energien zu versorgen.

Die Gewinnung von z. B. Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schicht ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung rechtzeitig anzuzeigen. Das Gleiche gilt für die Erschließung von Grundwasser über Brunnen.

9.3 Bodenschutz

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen nicht vor.

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der Immissions- und Bodenschutzbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

9.4 Brandschutz

Eine Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) befindet sich in der Vietlüber Straße, vor dem gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Anwesen.

Die Löschwasserversorgung des Wangeliner Gartens wird mittels Hydranten an der entsprechend dimensionierten Trinkwasserleitung realisiert.

Zur Brandbekämpfung muss für das B-Plan-Gebiet gemäß § 14 LBauO M-V eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Entsprechend dem Technischen Regelwerk W 405 müssen 48 m³/h Löschwasser in einer Entfernung von höchstens 300 m zu den Gebäuden für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

10 Denkmalschutz

10.1 Bau- und Kunstdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2 Bodendenkmale

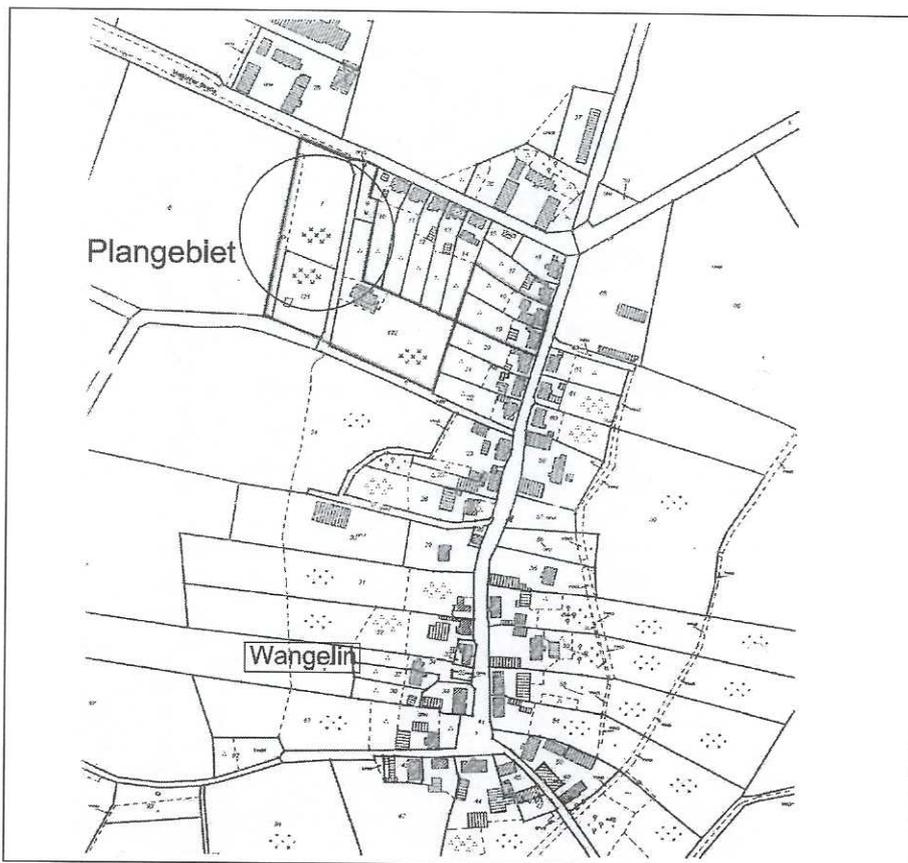
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GV Bl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	8.431,48 m ² .
Baufläche	5.633,0 m ²
davon tatsächliches Baufeld 1	2.000,0 m ²
Baufeld 2 „Garten“	100,0 m ²
Stellfläche Pkw und Bus	1.065,0 m ²
Feldhecke West	403,0 m ²
Sträucher unter Baumreihe Nord	53,0 m ²

Anhang Lage des Plangebietes



Kompensationsflächen Flur 4, Flurstück 107

