



Zusammenfassende Erklärung

zum

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



1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelbau ist eine Lehrwerkstatt für historische und moderne Lehm- und Ziegelbautechniken, 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 Ziegler 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 Ziegelbau gefördert wird. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelbau 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, Gästeunterkünften, Werkstätten, Werkzeug- und Materiallager sowie zugehörige Stellplatzflächen. 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.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
13.12.2018	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
13.12.2018	Beschluss Einleitung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Entwurf)
04.03.2019 bis 08.03.2019	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)*
Januar 2019 bis April 2019	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
17.12.2020	Beschluss Einleitung erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (geänderter Entwurf)
01.02.2021 bis 05.03.2021	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
Januar 2021 bis März 2021	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB
02.12.2021	Beschluss Einleitung erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (3. Entwurf)
03.01.2022 bis 04.02.2022	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)

Datum	Verfahrensschritte
Februar 2022	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB
05.05.2022	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, geänderter Entwurf und 3. Entwurf)
05.05.2022	Satzungsbeschluss

* Das Planverfahren wurde erst nach der ersten öffentlichen Auslegung vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein formelles Verfahren umgestellt. Daher ist im Verfahrensablauf keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgeführt.

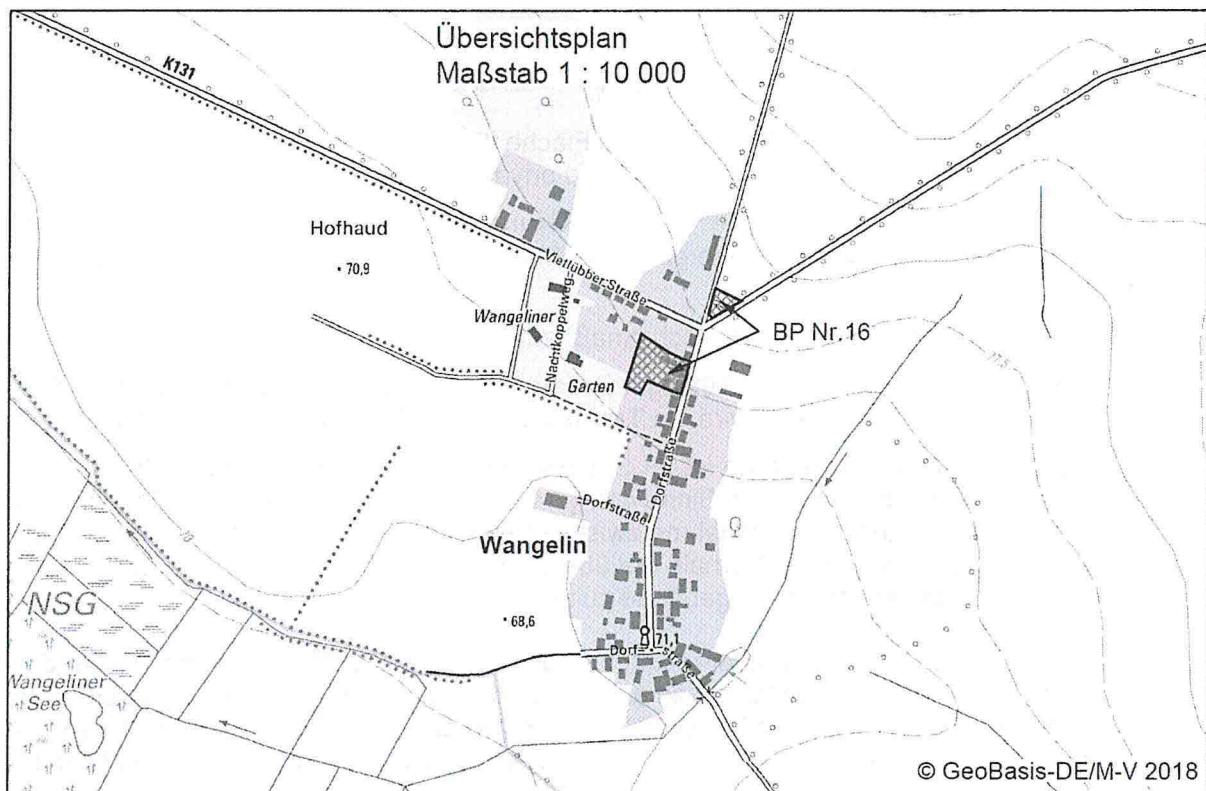


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Wangelin. Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation 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.

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 Stell-

plätzen soll das Plangebiet einer der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden.

Im südlichen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungsstätte“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bildungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke
- Gebäude und Anlagen zur Präsentation, Erprobung und Verarbeitung ökologischer Baustoffe
- Seminarräume, Büro- und Verwaltungsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen
- Gebäude und temporäre/mobile Anlagen (wie Jurten, Zelte, Bauwagen), die der Beherbergung eines wechselnden Personenkreises im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dienen
- Wohnungen für Betriebspersonal soweit sie den anderen der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind

Im nördlichen Teilgeltungsbereich werden eine Fläche für Stellplätze, die dem sonstigen Sondergebiet „Bildungsstätte“ zugeordnet ist, sowie eine private Grünfläche festgesetzt.

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

Es wird eine **Eingeschossigkeit** als Höchstmaß festgesetzt.

Um eine höhenmäßige Angleichung künftiger Bebauung im Sondergebiet an die bestehende dörfliche Bebauung zu gewährleisten, wird die **Traufhöhe von 4,50 m** als Höchstmaß festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sondergebiet durch **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 8 LBauO M-V können mit Ausnahme zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Im Baufeld 2 ist nur ein Sanitärgebäude zulässig.

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Dorfstraße als öffentliche Straße der Gemeinde Ganzlin, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. 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.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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), Baumrodungen sollen durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.

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.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des B-Plans Nr. 16 wurden keine Anregungen/Bedenken/Hinweise geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf des B-Plans Nr. 16 wurde deutlich, dass keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, inwieweit die beabsichtigten Parkflächen auf Flurstück 38 einer Umwidmung oder Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, da ein Teil der dort vorhandenen Fahrbahn derzeit als öffentlich Wendeanlage hergestellt ist und auch so benutzt wird. Des Weiteren sei zu prüfen, ob die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen in der Dorfstraße in der Lage sind, die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Verkehre aufzunehmen.

- ⇒ Dem Hinweis zur Prüfung wurde gefolgt. Im weiteren Planverfahren erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Das Flurstück 38 wurde in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 aufgenommen und eine Stellplatzfläche festgesetzt. Durch die Bildungsstätte ist nur zeitweilig (zu Veranstaltungen) mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses Aufkommen wird durch die geplante Stellplatzanlage an der Kreisstraße aufgenommen, so dass für die Dorfstraße in der Regel nur der durch das Betriebspersonal hervorgerufene Verkehr hinzukommt. Hierdurch kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz erteilt.

- ⇒ Die Auflagen und Hinweise dienen dem Schutz der Nachbarschaft sowie der Umwelt und betreffen den Planvollzug/die Bauausführung/den Betrieb der Anlage bzw. die Ausübung der Nutzung. Die Auflagen und Hinweise wurden daher informatorisch in die Begründung aufgenommen.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum geänderten Entwurf des B-Plans Nr. 16 wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

Der Sachbereich Verkehrsplanung des Fachdienstes 60 – Regionalmanagement und Europa hat Bedenken gegen die im geänderten Entwurf des B-Plans Nr. 16 auf den Flächen der Wendeschleife (Flurstück 38) festgesetzte Stellplatzanlage geäußert, da diese laut Auskunft der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH für einen ordnungsgemäßen Betrieb des ÖPNV, insbesondere des Schülerverkehrs, weiterhin benötigt wird. Der B-Plan sei entsprechend zu ändern.

- ⇒ Die gegebenen Hinweise wurden folgendermaßen berücksichtigt: Bezüglich der Wendeschleife wurde ein Ortstermin mit Vertretern der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH, des Landkreises Ludwigslust-Parchim (FD Regionalmanagement und Europa

– Verkehrsplanung) und der Kreisstraßenmeisterei anberaumt. Hier wurde eine Verkleinerung der Stellplatzfläche abgestimmt, um die Wendeschleife erhalten zu können. Darauf aufbauend wurde eine neue Entwurfsplanung für die Stellplatzfläche erarbeitet, die die verkehrstechnischen Anforderungen des Busverkehrs berücksichtigt und eine weitere Nutzung der Wendeschleife gewährleistet. Die neue Entwurfsplanung wurde den zuvor genannten Behörden/TöB sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zur Kenntnis gegeben. Es bestanden keine Einwände. Die Entwurfsplanung für die Stellplatzfläche sowie entsprechende Ausführungen wurden in die Begründung aufgenommen. Die Planzeichnung wurde im Bereich der Stellplatzfläche entsprechend angepasst.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat eine Betroffenheit ihrer Belange angezeigt und teilweise Nachforderungen erhoben. Aus Sicht der Eingriffsregelungen bestehen einige Bedenken. Im weiteren Verfahren sind die Zuordnungsfestsetzung sowie Hinweise zum Gehölz- und Artenschutz zu ergänzen. Für die Rodung von geschützten Bäumen ist ein separater Ausnahmeantrag zu stellen. Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist keine abschließende Stellungnahme möglich. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist zu überarbeiten, weiterhin sind die ökologisch wirksamen Vermeidungsmaßnahmen in den Text-Teil B aufzunehmen bzw. zu überarbeiten.

⇒ Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Den genannten Forderungen wurde vollumfänglich gefolgt.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum 3. Entwurf des B-Plans Nr. 16 wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

Die erneute Behördenbeteiligung zum 3. Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Landkreis Ludwigslust-Parchim und Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH) beschränkt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des B-Plans Nr. 16 abgegeben werden können. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat eine Stellungnahme abgegeben. Zu den geänderten Teilen gab es keine Einwände.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der B-Plan Nr. 16 „Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation 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 Ziegelfabrikation zu schaffen. Durch die nachbarliche Lage zum Wangeliner Garten, der wie auch die Europäische Bildungsstätte für Lehm- und Ziegelfabrikation 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.