

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2017-1829 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 31.03.2017 Einreicher: Bürgermeister	
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	19.04.2017	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	10.05.2017	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2017 gefasst.

Für den bestehenden Kindergarten ergibt sich die kurzfristige Notwendigkeit des Neubaus eines Gebäudes als Ergänzung der vorhandenen Anlage. Da dieses Vorhaben weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 widerspricht, muss der Bebauungsplan geändert werden.

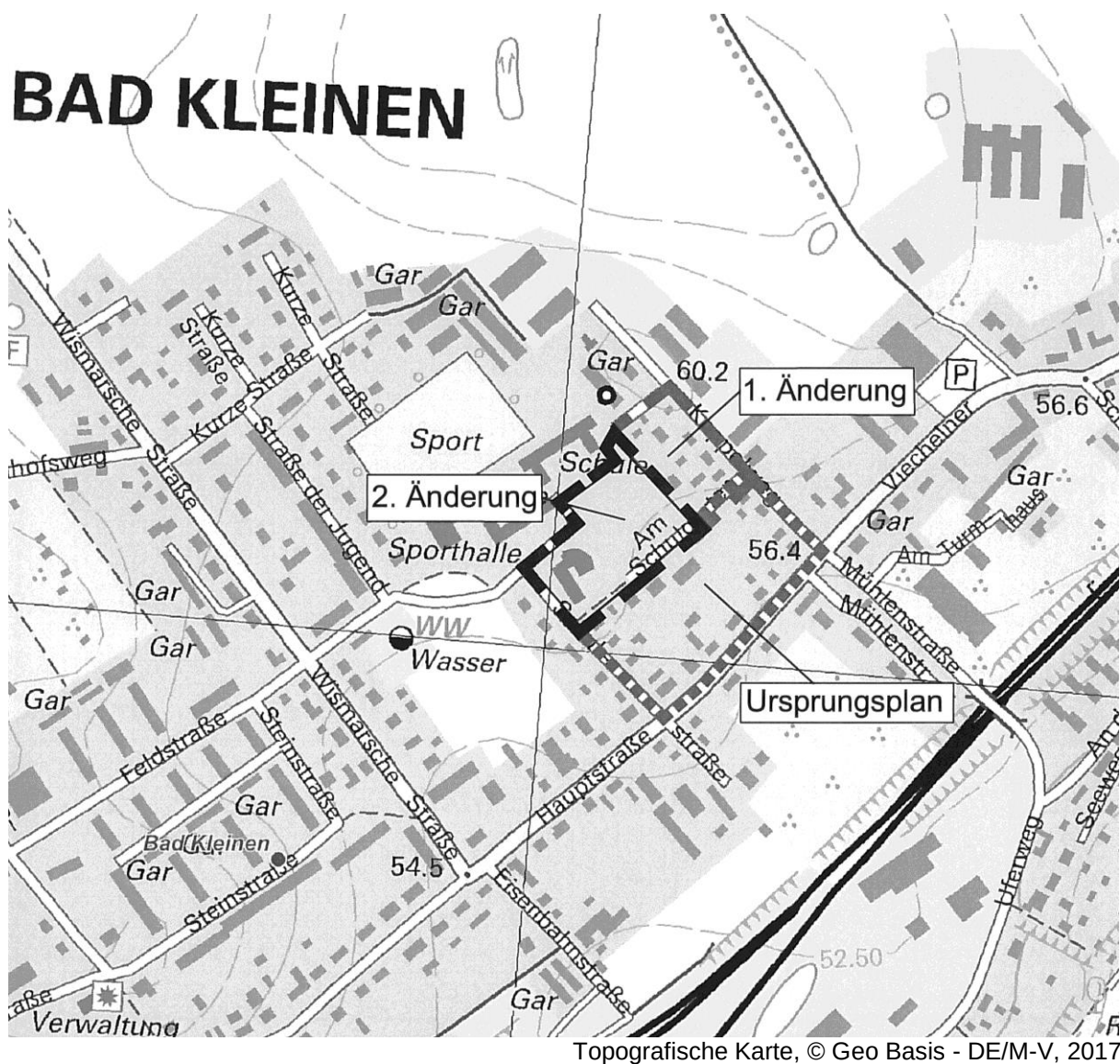
Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist im Wesentlichen die Erweiterung der Kindergartengebäude auch unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklungen. Dazu werden Teile einer festgesetzten Grünfläche und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet. Das übrige allgemeine Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereichs entfällt ebenfalls und wird der privaten Spielplatzfläche zugeordnet. Der ursprünglich vorgesehene Grünflächenanteil (privater Spielplatz) bleibt somit weitgehend gleich.

Anlage/n:

Begründung- Entwurf, Planzeichnung A3 Entwurf, Zeichenerklärung A3 Entwurf, Entwurf Teil B

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	

Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

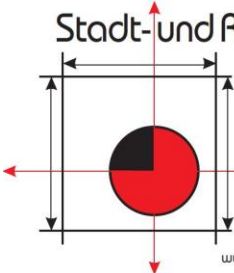
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten"

umfassend einen nordwestlichen Teil der Ursprungssatzung mit den Flurstücken
211/116, 211/117, 211/118, 211/154, 211/156, 211/158 (teilw.), 211/160 und
211/173 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 18.04.2017

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung/Planungsziele	2
2. Lage und Geltungsbereich	2
3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
4. Baukonzept	5
4.1 Ausgangssituation	5
4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	7
6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	7
6.3 Erfassung der Biotoptypen	8
6.4 Erfassung des Baumbestandes	8
6.5 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung	9
6.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	9
7. Ver- und Entsorgung, Verkehr.....	12
8. Bodendenkmale	13
9. Immissionsschutz	13
10. Sonstiges	13

Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2017

1. Einleitung/Planungsziele

Für das Gebiet "Schulgarten" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist im Wesentlichen die Erweiterung der Kindergartengebäude auch unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklungen. Dazu werden Teile einer festgesetzten Grünfläche und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet. Das übrige allgemeine Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereichs entfällt ebenfalls und wird der privaten Spielplatzfläche zugeordnet. Der ursprünglich vorgesehene Grünflächenanteil (privater Spielplatz) bleibt somit weitgehend gleich.

Für den bestehenden Kindergarten ergibt sich die kurzfristige Notwendigkeit des Neubaus eines Gebäudes als Ergänzung der vorhandenen Anlage. Da dieses Vorhaben weitgehend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 widerspricht, muss der Bebauungsplan geändert werden. Neben dem kurzfristigen Bedarf soll auch eine zukünftige Erweiterung berücksichtigt werden. Dazu werden Teile einer festgesetzten Grünfläche und des allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet.

Die Gemeinde Bad Kleinen beabsichtigt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Schulgarten" gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13a BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne der Innenentwicklung erstellen zu können. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfallen kann.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der regionalen Schule und nördlich der Straße Am Schulgarten. Die westliche Grenze bildet die Schulstraße und im Osten schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst einen nordwestlichen Teil der Ursprungssatzung mit den Flurstücken 211/116, 211/117, 211/118, 211/154, 211/156, 211/158 (teilw.), 211/160 und 211/173 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen.

Im Nordosten wird der Geltungsbereich geringfügig der tatsächlichen Nutzungsgrenze zwischen Schul- und Kindergartengelände angepasst.



Abb.: Geltungsbereich und Bestandssituation (Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V 2017)

3. Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Bad Kleinen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist die hier überplanten Flächen überwiegend als Wohnbaufläche (W) und Flächen für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - aus. Ein kleiner Teil hat die Zweckbestimmung Schule. Da die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise widersprechen, muss dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Bad Kleinen eine Funktion als Grundzentrum zu. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

4

Wismar, vom 08.09.2016, die Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2017 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Bauungskonzept

4.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich, wie beschrieben, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10, südlich der regionalen Schule.

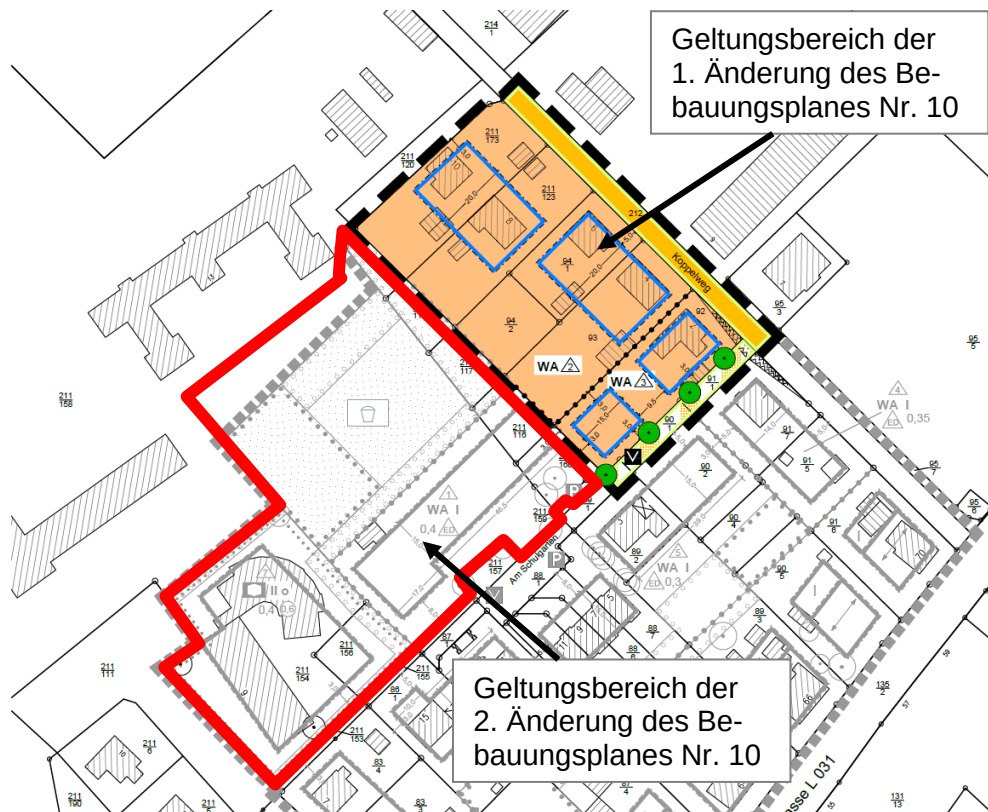


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung ist im westlichen Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt. Zulässig sind hier sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen. Die Fläche umfasst den Bereich des bestehenden Kindergartengebäudes. Im nördlichen Bereich sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Südöstlich wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohnbebauung wurde bisher nicht realisiert und die entsprechenden Flächen werden durch den Kindergarten als Freifläche genutzt.

Durch den Kindergarten werden bisher zwei baulich verbundene Gebäude genutzt. Diese haben jeweils zwei Geschosse und ein Flachdach.

Auf den zugehörigen Freiflächen befinden sich Spielgelegenheiten und gestaltete Aufenthaltsflächen. Außerdem ist hier noch ein größeres Nebengebäude vorhanden.



Freianlage des Kindergartens.



Vorhandene Kindergartengebäude.

4.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt aufgrund der Notwendigkeit, die Kapazität der vorhandenen Kindertageseinrichtung zu erweitern. Geplant ist die Errichtung eines Neubaus östlich des bestehenden Gebäudes unmittelbar an der Straße Zum Schulgarten. Diese Erweiterung würde den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes widersprechen.

Aus diesem Grund wird die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf sowie das entsprechende Baufenster in Richtung Nordosten erweitert. Ebenfalls miteingezogen wird dabei auch eine Fläche, auf der sich ein größeres Nebengebäude mit befestigten Flächen befindet. Um auch einen zukünftigen Bedarf abdecken zu können, wird die Fläche für den Gemeinbedarf zusätzlich um einen nördlichen Teilbereich an der Grenze zum Schulgelände erweitert. Hier können weitere Gebäude oder größere Nebenanlagen entstehen, die in Grünflächen unzulässig sind.

Die Erweiterung der mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden oder Anlagen bebaubaren Flächen bedingt eine gleichzeitige Vergrößerung des als private Grünfläche festgesetzten Spielplatzbereichs für den Kindergarten. Daher entfallen die im rechtskräftigen Bebauungsplan im östlichen Bereich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA). Die ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung wurde bisher nicht realisiert. Geeignete Wohnbauflächen stehen mittlerweile auch in anderen Teilen des Gemeindegebietes zur Verfügung. Die angesprochenen Flächen werden auch aktuell schon als Spiel- und Aufenthaltsflächen für den Kindergarten genutzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus der Ursprungssatzung übernommen. Zulässig sind, wie im Bestand, maximal zweigeschossige Gebäude. Durch diese Begrenzung der Höhenentwicklung wird ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, womit eine angemessene Nutzungsdichte des Geländes ermöglicht wird.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt rd. 0,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m ²)
Fläche für den Gemeinbedarf	4.200
Grünflächen	4.700
Plangebiet -Gesamt	8.900

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 sind Erweiterungen der Kindergartengebäude auch unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklungen verbunden. Dazu werden Teile einer festgesetzten Grünfläche und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet. Die übrigen Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden Teil der Kindergartenaußenanlagen.

Die Umgebung ist durch weitere Wohnbebauung geprägt sowie weitere öffentliche Einrichtungen, wie das angrenzende Schulgelände.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen:

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bebauten Siedlungslage sind keine Aussagen zu besonderen Schutzwürdigkeiten im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) getroffen.

Schutzgebiete:

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich im Bereich des Schweriner Außensees (Entfernung minimal 550 m).

Geschützte Biotope:

Im Änderungsbereich sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

6.3 Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandsaufnahme überprüft. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten innerhalb der Ortslage Bad Kleinen. Im Norden ist das Schulgelände der Regionalen Schule mit Grundschule „Am Schweriner See“ gelegen. In den übrigen Bereichen grenzt Wohnbebauung an. Es handelt sich überwiegend um verschiedenen Einzelhaustypen. Im weiteren Umfeld sind auch Wohnblöcke vorhanden.

Plangebiet

Das Plangebiet stellt den Standort einer bestehenden Kindertagesstätte mit dazugehörigen Freiflächen dar. Im Westen des Geländes befindet sich das KITA-Gebäude. Der östliche Teil des Geländes ist durch Grünflächen mit verschiedenen Spielbereichen und Spielgeräten sowie einem Spielgerätehaus geprägt. Der Gehölzbestand setzt sich aus einer Mischung von verschiedenen Zier-, Laub und Obstgehölzen zusammen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen sowie Grünstrukturen wird das Plangebiet als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) aufgenommen.

6.4 Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen für das Plangebiet aufgenommen worden.

Innerhalb der Freiflächen des Kindergartengeländes sind eine Vielzahl von Gehölzen vorhanden. Diese befinden sich jedoch zum größten Teil in einem Bereich der auch künftig als Grün- und Spielfläche genutzt wird. Es handelt sich dabei überwiegend um Obst- und Ziergehölze bzw. Koniferen, die keinen Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV besitzen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Fläche, auf welcher ein zusätzliches Bau Feld mit der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Damit soll eine Option für eine künftige weitere bauliche Erweiterung geschaffen werden.

Ebenso befinden sich angrenzend an das Bestandsgebäude weitere geschützte Gehölze. Die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze lässt ggf. Beeinträchtigungen dieser Bäume zu.

Für ggf. notwendige Eingriffe in den Wurzelschutzbereich oder Fällung von gemäß § 18 NatSchAG MV geschützten Bäumen sind bei einer Verwirklichung von Gebäudeerweiterungen des Bestandsgebäudes oder der Bebauung in dem benannten optionalen Bereich entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

6.5 Zusammenfassung der Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Kindergartengelände. Das Plangebiet ist als Bestandteil des bestehenden Siedlungsraums zu betrachten. Mit Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele erfolgen keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Größtenteils werden Flächen überplant, auf denen sich derzeit Spielgeräte befinden.

6.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches und den damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Biotopausstattung und Störungen wie Lärm usw. ist mit keinen rechtlich geschützten Arten zu rechnen. Auf eine ausführliche artenschutzfachliche Kartierung wird dementsprechend verzichtet. Nachfolgende Ausführungen beruhen auf einer Potentialabschätzung.

➤ **Gebäudeabbruch**

Im Rahmen der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine Gebäudeabbrüche vorgesehen.

➤ **Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk**

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen sowie die Beseitigung von Siedlungsgehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

➤ **Umnutzung von Flächen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird ein Kindergarten um ein weiteres Gebäude ergänzt. Hierzu werden Flächen überplant, die derzeit bereits Bestandteil der Kindergartenaußenanlagen sind. Aktuell sind auf diesen Flächen Spielgeräte und mit geringem Anteil Gehölz- und Vegetationsstrukturen vorhanden. Hier sind störungsunempfindliche Arten des Siedlungsbereiches zu vermuten. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion bei einer Realisierung der möglichen Bauvorhaben auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Fällarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ **Lärm**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine generellen Nutzungsänderungen verbunden. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen**

- entfällt -

Artenschutzrechtliche Hinweise

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Berücksichtigung grünordnerischer Belange

Ursprungsbebauungsplan

Die Freiflächen der Kindertagesstätte wurden im Ursprungsbebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Des Weiteren wurden folgende Aussagen zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten getroffen:

Im Teilgebiet 7 ist die Spielplatzfläche innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft als Rasenflächen mit dem vorhandenen Obstgehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Teilgebiet 7 ist die Spielplatzfläche innerhalb der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nordwestlichen Rand des Plangebietes dauerhaft als Rasenflächen mit Obstbäumen anzulegen. Hierbei ist je angefangene 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Aufgrund der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Erweiterung der Baugrenzen wird hier auf eine Darstellung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verzichtet. Es soll ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Außenanlagen der Kindertagesstätte gewährleistet werden.

Die ursprüngliche Randgestaltung mit Obstbäumen wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes jedoch übernommen und an den veränderten Grünflächenzuschnitt angepasst. So wird die Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung weitergeführt. Dafür werden Anpflanzgebote in zentralen Bereichen sowie entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches zugunsten der Neugestaltung der Freianlagen nicht übernommen.

Festsetzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuausformung der Freiflächen der Kindertagesstätte unter Berücksichtigung der Ausweisung neuer Baugrenzen. Damit werden bestehende Spielflächen bebaut. Es folgt eine Neuordnung der verbleibenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“:

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren gestaltet. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und –materialien sowie Aufenthaltsbereiche sind zulässig. Dabei ist der Wurzelschutzbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5m) vorhandener gemäß § 18 NatSchAG MV geschützter Bäume zu beachten.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 75m² ein Obstgehölz der Mindestqualität und Größe Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen

Flächen sind als Rasen zu gestalten. Ein Aufenthalts- und Spielnutzung in diesem Bereich ist zulässig.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Hinweise

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7. Ver- und Entsorgung, Verkehr

Von der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Die Errichtung von neuen Hausanschlüssen bzw. die Erweiterung von vorhandenen Anlagen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen, auch um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über zentrale Regenwasserleitungen abgeführt. Diese befinden sich in der Straße "Am Schulgarten".

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Die Ausbauquerschnitte sind geeignet, die ungehinderte Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

An der verkehrlichen Erschließung des Kindergartengeländes ergibt sich keine Änderung.

8. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind keine Bodendenkmale bekannt. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

9. Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation ein. Die vorgenommenen Änderungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung der Flächen.

10. Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelt Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemeinde Bad Kleinen

Bürgermeister

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

N
W S O

Koppelweg

GRZ 0,4
II o

Hauptstrasse L 031

Schulstrasse

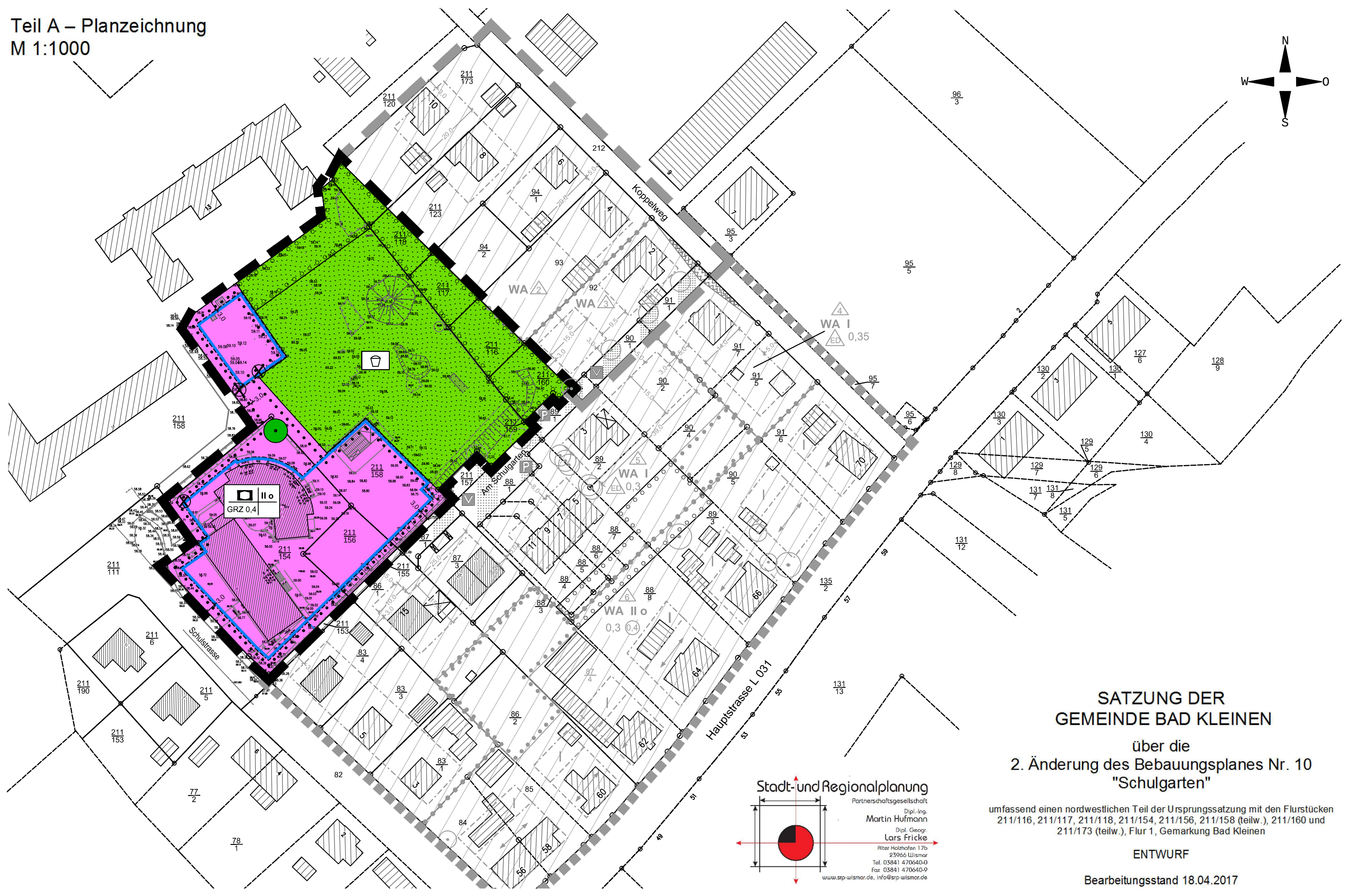
211 116, 211 117, 211 118, 211 156, 211 158 (teilw.), 211 160 und 211 173 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten"

umfassend einen nordwestlichen Teil der Ursprungssatzung mit den Flurstücken
211/116, 211/117, 211/118, 211/154, 211/156, 211/158 (teilw.), 211/160 und
211/173 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

ENTWURF
Bearbeitungsstand 18.04.2017

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hofmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhofen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de



Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhaufen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax: 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze

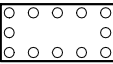
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung : sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten
---	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen - Spielplatz, privat
---	----------------------------------

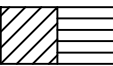
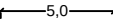
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
---	---

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	Baum, künftig fortfallend

3. Unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Bezeichnung des Teilbereiches (§ 4 BauNVO)
---	---

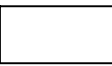
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	---

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Erweiterung der ursprünglich festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten", um kurzfristig die Errichtung eines weiteren Gebäudes für die vorhandene Einrichtung zu ermöglichen. Dabei wurde auch zukünftiger Bedarf berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" erweitert. Da die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung nunmehr auch zukünftig vollständig durch den Kindergarten genutzt werden sollen, entfällt das ursprünglich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA).

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Schulgarten", umfassend einen nord-westlichen Teil der Ursprungssatzung mit den Flurstücken 211/116, 211/117, 211/118, 211/154, 211/156, 211/158 (teilw.), 211/160 und 211/173 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 werden unter der Ziffer 4.) wie folgt geändert:

1.1 Der Punkt 4.3 wird wie folgt neu gefasst:

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als unzulässig eingestuft wurden. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und –materialien sowie Aufenthaltsbereiche sind zulässig. Dabei ist der Wurzelschutzbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5m) vorhandener gemäß § 18 NatSchAG MV geschützten Baumes zu beachten.

1.2 Der Punkt 4.4 wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 75m² Fläche ein Obstgehölz der Mindestqualität und Größe Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Rasen zu gestalten. Eine Aufenthalts- und Spielnutzung in diesem Bereich ist zulässig.

2. Sonstige Festsetzungen

Die in der Ursprungssatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. 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, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.