

| | |
|--|--|
| Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen | Vorlage-Nr: VO/GV08/2018-1940 Status: öffentlich Aktenzeichen: |
| Federführend: Bauamt | Datum: 16.01.2018 Einreicher: Bürgermeister |
| 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" Abwägungs- und Satzungsbeschluss | |
| Beratungsfolge: | |
| Beratung Ö / N | Datum Gremium |
| Ö | 07.02.2018 Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen |
| Ö | 28.02.2018 Gemeindevertretung Bad Kleinen |

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Gebietsbezeichnung "Schulgarten" als Satzung.
4. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Sachverhalt:

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.05.2017 wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

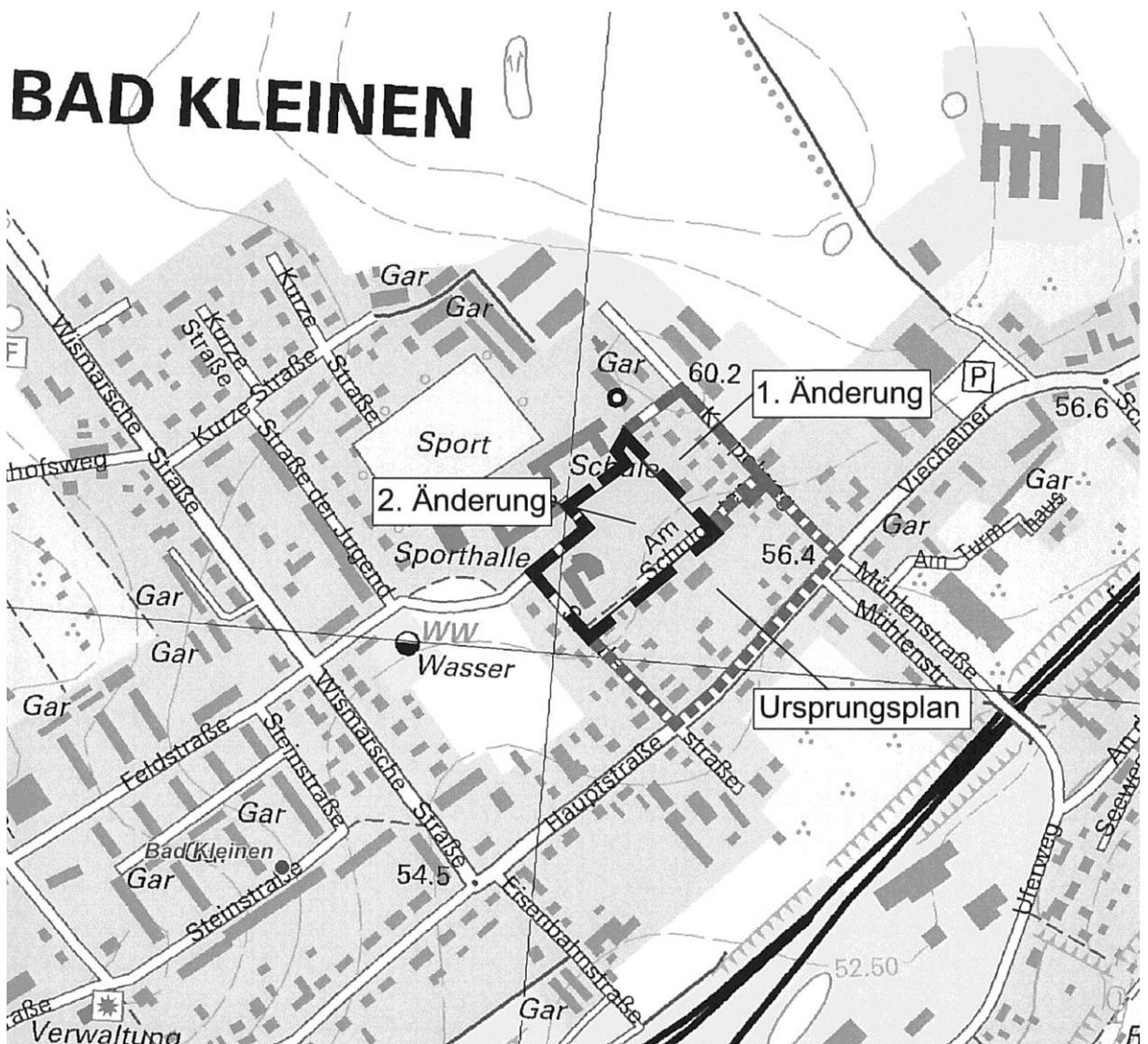
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an der Planung. Bürger haben sich nicht geäußert.

Anlage/n:

Plan, Planzeichnung A3, Teil B in A4, Zeichenerklärung A3, Abwägung, Begründung

| | |
|--|--|
| 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 | |



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

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

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 12.01.2018

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

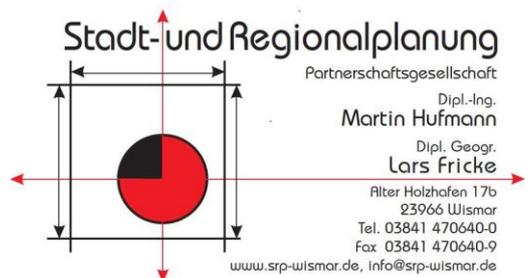
Alter Holzhafen 17b

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 | 3 |
| 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.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.05.2017 wurde der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten" und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aufgrund der während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen an der Planung. Bürger haben sich nicht geäußert.

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.

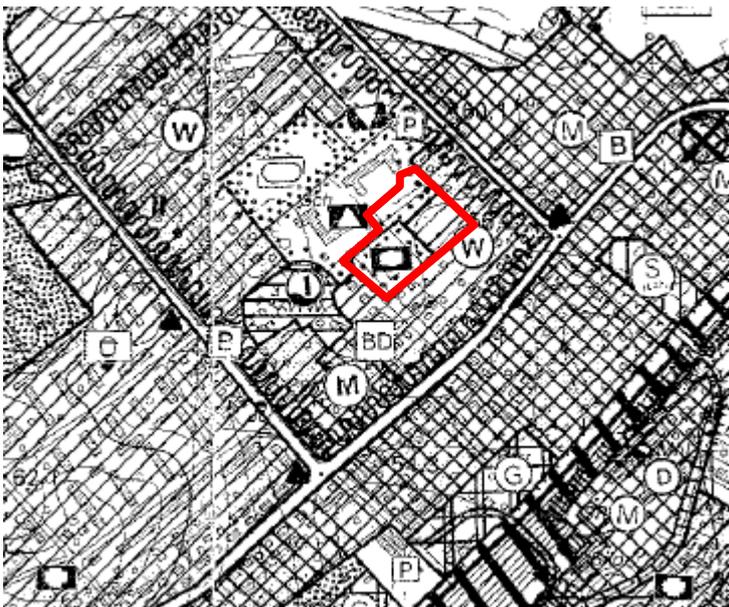


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Bad Kleinen ist ein rd. 3.750 Einwohner zählendes Grundzentrum am Nordufer des Schweriner Sees zwischen der Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin. Über die Ostseeautobahn A 20 und die B 106 ist die Gemeinde sehr gut an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr angebunden. Durch die Bahnstrecken zwischen Rostock, Schwerin, Wismar und Lübeck ist auch die Anbindung an das übergeordnete Bahnnetz gegeben.

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.

Als Plangrundlagen wurden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer/Siwiek, 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.

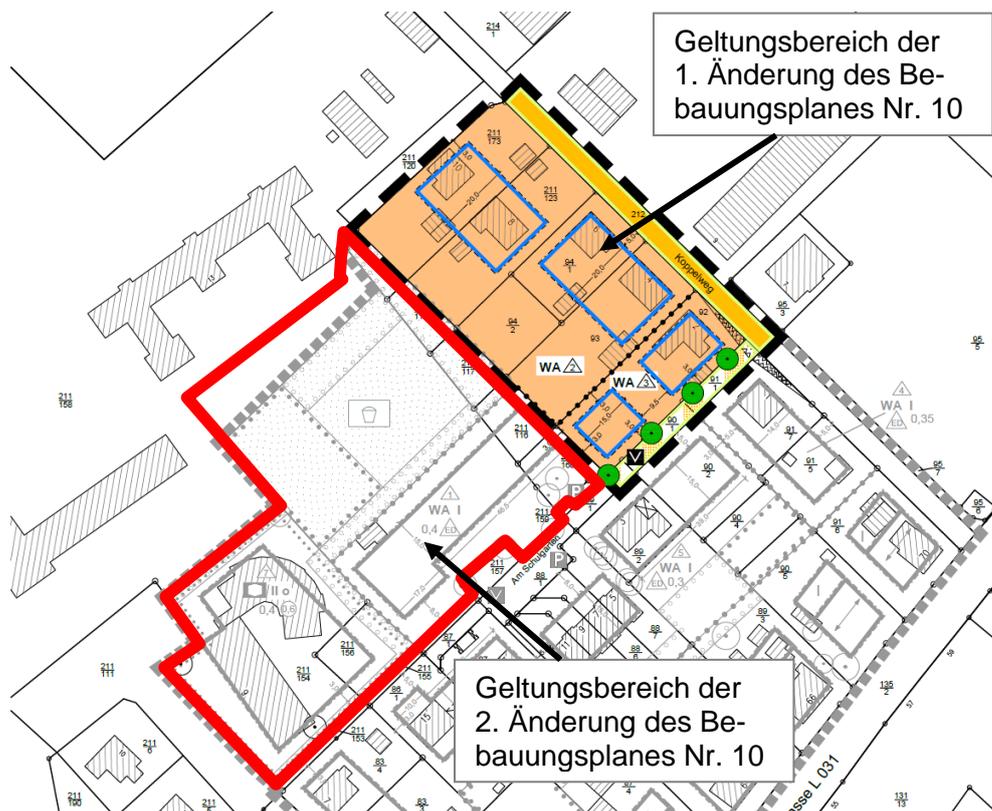


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung

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 Kindergarteneinrichtung 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 Kindertaugenaußenanlagen.

Die Umgebung ist durch weitere Wohnbebauung geprägt sowie durch 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 Biotop:

Im Änderungsbereich sind laut Daten des LUNG-Kartenportals keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop 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 Kindertagenaußenanlagen 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. 1,5 m) vorhandener gemäß § 18 NatSchAG MV geschützter Bäume zu beachten.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 75 m² 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

Gehölbeseitigungen 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

GEMEINDE BAD KLEINEN

Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Schulgarten"

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.01.2018

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen:

Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304086303

E-Mail:

f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 07.09.2017

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Schulgarten“ der Gemeinde Bad Kleinen

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten der Gemeinde Bad Kleinen mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 18.04.2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

| Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen | |
|--|---|
| FD Bauordnung und Umwelt <ul style="list-style-type: none"> • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde | FD Bau und Gebäudemanagement <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde |
| | FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde |
| FD Öffentlicher Gesundheitsdienst | Kommunalaufsicht |
| FD Kataster und Vermessung | Abfallwirtschaftsbetrieb |

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises Nordwestmecklenburg werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung****I. Allgemeines**

Ziel der B-Plan-Änderung ist die Erweiterung der Kindertagesstätte und des Spielplatzes. Eine WA-Fläche entfällt deshalb.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Hinweise auf Gesetzesänderungen:

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

- zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom **20. Juli 2017** (BGBl. I S. 2808)
- zuvor geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **30. Juni 2017** (BGBl. I S. 2193)
- zuvor geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom **29. Mai 2017** (BGBl. I S. 1294)
- zuvor geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **04. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057)
Der Zusatz „1990“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung.

LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom **7. Juni 2017** (GVOBl. M-V S. 106, 107)

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Fläche für den Gemeinbedarf

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass zur Berechnung der GRZ nur die Fläche für den Gemeinbedarf herangezogen wird. Die Grünfläche bleibt bei der Berechnung außen vor. Dadurch fällt die Fläche, die überbaut werden darf, kleiner aus. Abgestellt wird bei der Berechnung auf das jeweilige Baugrundstück.

Die Planunterlagen werden an die novellierten Rechtsgrundlagen angepasst.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erlaubt eine Gebäudegrundfläche von 1.600 m². Zusätzlich lassen sich Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 800 m² realisieren.

Ich empfehle unter diesem Gesichtspunkt zu überprüfen, ob eine GRZ von 0,4 ausreicht. Die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 1 BauNVO, gelten nicht für Gemeinbedarfsflächen.

Text – Teil B:

2. Sonstige Festsetzungen

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen auf die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 der Gemeinde Bad Kleinen keine Anwendung finden.

Alle weiteren Festsetzungen aus dem Ursprungsplan, nicht nur die unter Punkt 1.1 und 1.2. geänderten, gelten auch für die 2. Änderung? Hierzu sollte eine Klarstellung in die Begründung aufgenommen werden.

Fachdienst Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

| Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | x |

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des

Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010

(GVBl. M-V S 66)

Die Gebäudegrundflächen betragen aktuell, inklusive des Neubaus, rd. 1.300 m². Eine Erhöhung der GRZ ist somit nicht notwendig. Das nördliche Baufeld, mit einer Fläche von 330 m², kann zukünftig nahezu vollständig bebaut werden.

Es wird klarstellend ergänzt, dass auch die Gestaltungsfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht gelten.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und keine Bedenken geäußert werden.

Untere Wasserbehörde

| Untere Wasserbehörde: | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | X |

Entsprechend Punkt 7 in der Begründung zur 2. Änderung werden die Belange der Trinkwasserversorgung, der Schmutzwasserableitung und der Niederschlagswasserbeseitigung nicht berührt. Die bestehenden Medien gewährleisten eine öffentliche Ver- und Entsorgung durch den Zweckverband Wismar. Mögliche Änderungen sind durch Anpassung der Anschlussgestaltungen mit dem Verband abzustimmen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Erweiterung der Kindergarteneinrichtung.

Rechtsgrundlagen

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)**
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)**
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)**
- BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013**

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und keine Bedenken geäußert werden.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserableitung und Regenwasserbeseitigung sind über die bestehende Infrastruktur gesichert.

| Untere Abfallbehörde: Frau Rose | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | ✘ |

Abfallrechtliche Belange, die dem Entwurf entgegenstehen und im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu prüfen wären, sind nicht ersichtlich.

Um Aufnahme folgender Hinweise wird gebeten:

1. Rückbau und Abbruch

Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer. Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.

2. Bodenaushub

Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden oder bei Verdacht bei organoleptischen Auffälligkeiten, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1).

3. Bauabfälle

Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

| Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | ✘ |

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Abfallbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und keine Bedenken geäußert werden.

Es sind keine Rückbau- oder Abbrucharbeiten vorgesehen.

Die Planunterlage enthält bereits entsprechende Hinweise

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und keine Bedenken geäußert werden.



Bodenschutzrechtliche Belange, die dem Entwurf entgegenstehen und im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu prüfen wären, sind nicht ersichtlich.

Um Aufnahme folgender Hinweise wird gebeten:

Kindergärten gehören zu den empfindlichsten Nutzungen bei Schadstoffen im Boden. Spezielle Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen liegen der Untere Bodenschutzbehörde für den Standort nicht vor. Bei Aushubarbeiten ist dennoch mit besonderer Aufmerksamkeit auf mögliche Belastungen zu achten. Verdächtige Chargen sollen separiert und ohne Deklarationsanalyse nicht wieder eingebaut werden. Auffüllungen können z.B. ohne erkennbare Schadstoffe erheblich mit Schwermetallen oder PAKs belastet sein. Neu zuliefernde Bodenmaterialien sollen Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. Z0 nach LAGA TR Boden 2004 einhalten. Andere Schüttgüter wie Tragschichten oder Baustraßen sollen wegen üblicher Streu- und Schüttverluste oder unvollständigem Ausbau der LAGA-Einstufung Z1.1 mindestens entsprechen.

| Untere Immissionsschutzbehörde: #Herr Krüger/ Herr Al-Baadani# | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | ✘ |

Wird nachgereicht.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“ Bad Kleinen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken und zusätzlichen Hinweise.

Die Planunterlage enthält bereits umfassende Hinweise zu den Themen Altlasten und Altablagerungen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist und keine Bedenken geäußert werden. Eine weiterführende Stellungnahme wurde nicht nachgereicht. Die Gemeinde geht davon von aus, dass immissionsschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde und des Straßenbaulastträgers keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken und zusätzliche Hinweise geäußert werden.



Abfallwirtschaftsbetrieb

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken. Durch die geplante Änderung werden keine Belange der Abfallwirtschaft berührt, die Abfallentsorgung kann über die vorhandene Erschließungsstraßen durchgeführt werden.

Fachdienst Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Diese sind im Rahmen von Baumaßnahmen zu beachten. Gleiches gilt für Grenzpunkte bzw. Grenzsteine.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

e.dis

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen
für die Gemeinde Bad Kleinen
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Neubukow, 14 August 2017

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“ der Gemeinde Bad Kleinen
Bitte stets angeben: Upl/17/28

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 2. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

17. AUG 2017

| | | | | | | |
|----|----|-----|-----|----|----|-----|
| AV | LV | FIN | USO | BA | ZD | Bgm |
| | | | | | | |

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Gläubiger Id: DE62ZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis GmbH keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

e.dis

- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

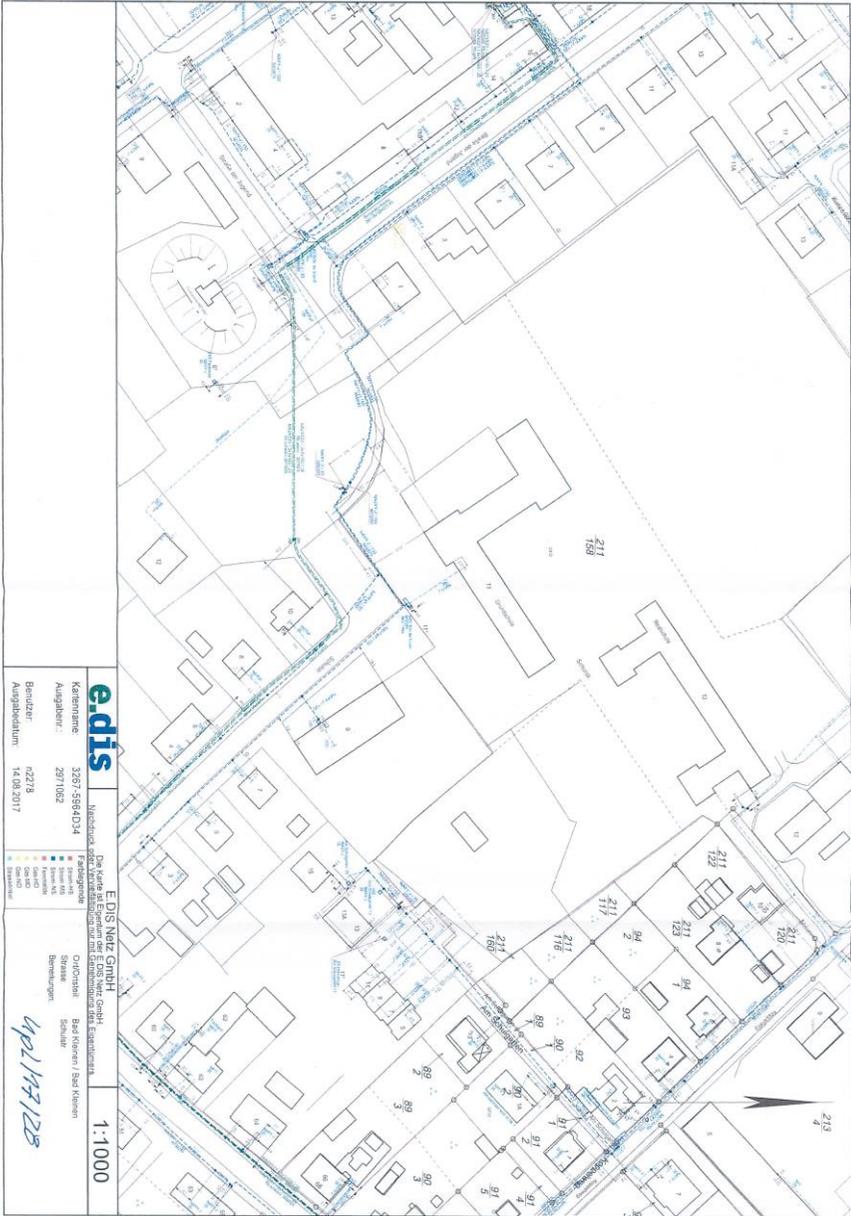

Norbert Lange


Mario Bauschat

Anlage:
Lageplan

Die nebenstehenden Hinweise zu Pflanzmaßnahmen im Leitungsbe-reich werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zum Umgang mit Kabeln werden be-achtet.





Leitungsauskunft

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

01.08.2017

Reg.-Nr.: 275601 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes Nr.: 10
--Schulgarten--, hier: TöB

Ort: Gemeinde Bad Kleinen, Am Schulgarten

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planungsgebiet Ver-
sorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH befinden.

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH im o. a. Bereich ersichtlich ist. **Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. **Bei einer Bauausführung sind** durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn **anzufordern**. Das **Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"** ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

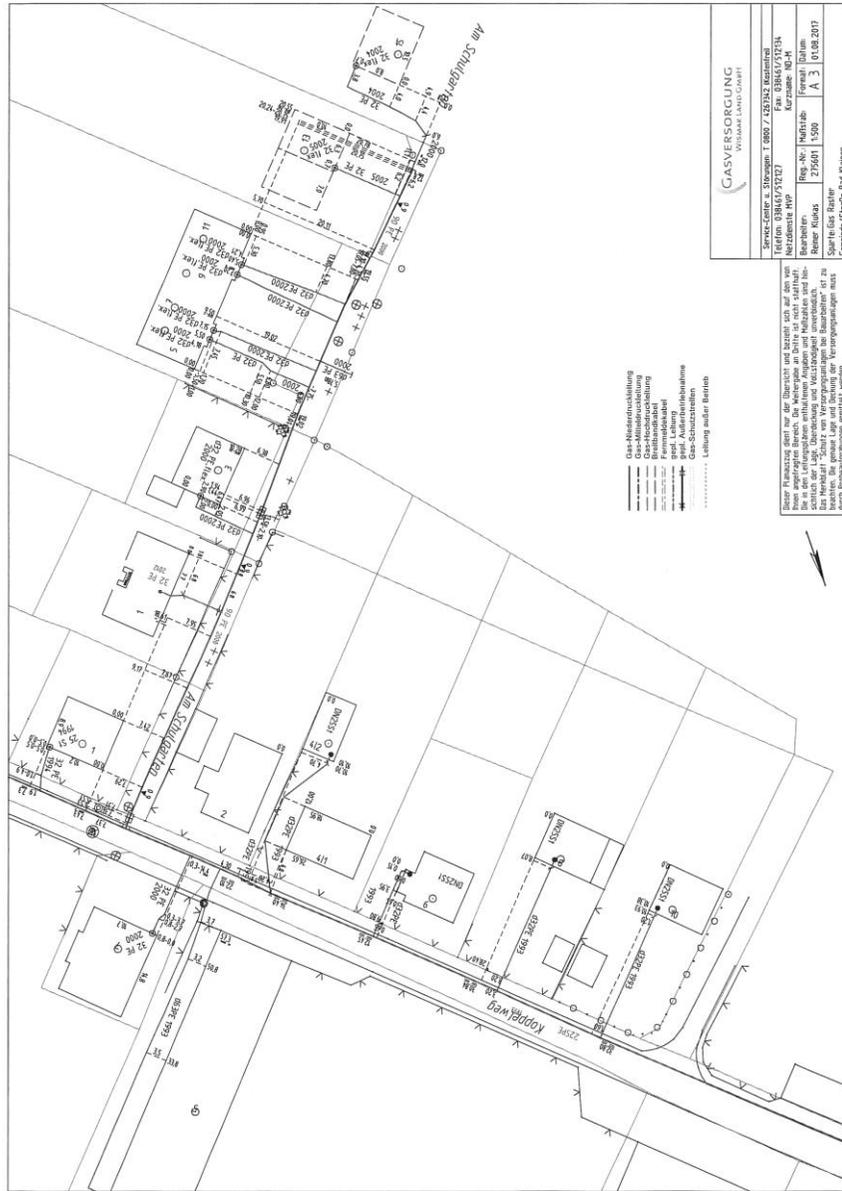
Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:
Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.
Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.
Die Bestandsunterlagen werden zur Zeit überarbeitet.
Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Auftragsbeschein zu beantragen.
Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.:Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muß gewährleistet sein.

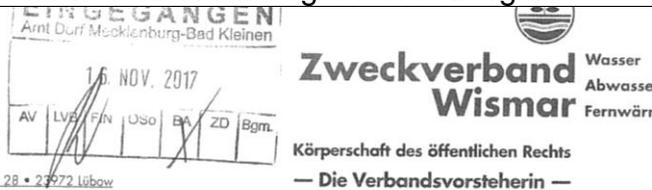
Anlagen:

Merkblatt
Leitungsanfrage
Rohmetzplan.pdf

Über die bestehenden Leitungen wird der Kindergarten versorgt.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.





Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Bearbeiter: | Frau Meier/ Frau Trüb |
| Telefon: | 03841- 783052 |
| FAX: | 03841-780407 |
| E-Mail: | s.meier@zvwis.de |
| Ihre Nachricht vom: | 28.07.2017 |
| Ihr Zeichen: | Frau Kruse |

Lübow, den 14.11.2017

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schulgarten“ der Gemeinde Bad Kleinen

- Entwurf vom 18.04.2017
- Behörden- und TÖB-Beteiligung

Reg.-Nr. 123/2014
Az. 3 – 13 – 1 – 02 – B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung-Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013 sowie der der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme des Zweckverbandes Wismar - Fernwärmeversorgungssatzung (FWVS)- vom 01.12.2010, stimmen o. g. Entwurf, unter folgenden Bedingungen, zu:

- Festsetzungen: Errichtung eines Neubaus östlich des bestehenden Kindergartens (Erweiterung KITA)
 - Gemarkung: Bad Kleinen, Flur 1, Flurstücke: diverse
 - Fläche: 8.900 m²
 - Bauzeit:
 - Wasserbedarf:m³/d,m³/h
 - Schmutzwasser und ggf. Niederschlagswasseranfall:.... l/s,.....m³/h,..... m³/d
- Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

Trinkwasserversorgung

Grundsätzlich ist die öffentliche Wasserversorgung des geplanten Bauvorhabens gesichert. Für die Kindertagesstätte besteht ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Nach Vorlage der Wasserbedarfswerte für das gesamte Objekt (Bestand und Anbau) wird darüber entschieden, ob ein Ersatz der bestehenden Anschlussleitung erforderlich wird.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Wismar der Planung zustimmt.

Die nebenstehenden Angaben können erst im Rahmen der Hochbauplanung vorhabenkonkret erfasst werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Wasserversorgung des Plangebietes grundsätzlich gesichert ist.

die dem gleichen Eigentümer gehören aber auf verschiedenen GBB (oder gleiches GBB aber andere Laufende Nr.) stehen, trotzdem gemeinsam veranlagt werden.

Zur Berechnung der Beiträge wurde jedoch das komplett überplante Gebiet als Ganzes betrachtet und berechnet.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Schulgarten“ legt die beitragspflichtige Fläche fest, von der in der Berechnung die bereits beschiedenen Flurstücke in Abzug gebracht wurden.

Die Beitragserhebung findet anhand von zwei Beitragsmaßstäben statt. Die Berechnung der baulichen Nutzung „Kindergarten“ erfolgt gem. § 6 Abs. 2 a Beitragssatzungen und die Berechnung der Grünfläche (Spielplatz) gem. § 6 Abs. 2 f Beitragssatzungen (10% der Fläche). Die Grünfläche, der Spielplatz, ist gem. dem Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 als privates Grün, welches beitragspflichtig ist, ausgewiesen. Ebenfalls wird durch die 2. Änderung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Für den Bereich „Kindergarten“ wurde eine zweigeschossige Bebauung festgelegt. Dementsprechend ist ein Vollgeschossfaktor (VF) von 1,5 für die noch nicht beschiedenen Bereiche der Überplanung „Kindergarten“ der Berechnung zur Grunde zu legen. Für die noch offenen Bereiche des „Spielplatzes“ wurde ein VF von 1,0 in der Berechnung genutzt.

Der Beitragssatz Trinkwasser beträgt 0,94 €/m² (gem. § 7 BSTW) und der Schmutzwasserbeitragssatz beträgt 3,10 €/m² (gem. § 7 BSSW).

Anhand dieser Kriterien ergeben sich folgende Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge Trink- und Schmutzwasser:

TW beitragspflichtige Flächen

Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1

| Flurstück | Nutzung | m ² | beitragspflichtige | | Beitragssatz | |
|---|--------------|----------------|-----------------------|-----|---------------------|-------------------|
| | | | Fläche m ² | VF | TW €/m ² | Beitragssummen TW |
| 211/156 | Kindergarten | 373,00 | 373,00 | 1,5 | | 525,93 € |
| 211/160 | Grünfläche | 270,00 | 27,00 | 1,0 | | 25,38 € |
| 211/116 | Grünfläche | 257,00 | 25,70 | 1,0 | 0,94 | 24,16 € |
| 211/117 | Grünfläche | 211,00 | 21,10 | 1,0 | | 19,83 € |
| 211/118 | Grünfläche | 164,00 | 16,40 | 1,0 | | 15,42 € |
| Beitragssumme gesamt Trinkwasser | | | | | | 610,72 € |

SW beitragspflichtige Flächen

Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1

| Flurstück | Nutzung | m ² | beitragspflichtige | | Beitragssatz | |
|---|--------------|----------------|-----------------------|-----|---------------------|-------------------|
| | | | Fläche m ² | VF | SW €/m ² | Beitragssummen SW |
| 211/156 | Kindergarten | 373,00 | 373,00 | 1,5 | | 1.734,45 € |
| 211/160 | Grünfläche | 270,00 | 27,00 | 1,0 | | 83,70 € |
| 211/116 | Grünfläche | 257,00 | 25,70 | 1,0 | 3,10 | 79,67 € |
| 211/117 | Grünfläche | 211,00 | 21,10 | 1,0 | | 65,41 € |
| 211/118 | Grünfläche | 164,00 | 16,40 | 1,0 | | 50,84 € |
| Beitragssumme gesamt Schmutzwasser | | | | | | 2.014,07 € |

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Vorabberechnung handelt, Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i. A. Sabine Meier

Anlage: - Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (braun), Niederschlagswasser (grün) M 1: 1.000

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Anschlussbedingungen sind im Weiteren vorhabenkonkret zu prüfen und zu klären.

Die festgesetzten Grünflächen unterliegen einer öffentlichen Nutzung als Freifläche für den Kindergarten. Die planungsrechtliche Festsetzung als "private Grünfläche" erfolgt lediglich, da die Fläche nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist.



Bad Kleinen
Bestand WV/SW/RW/FW

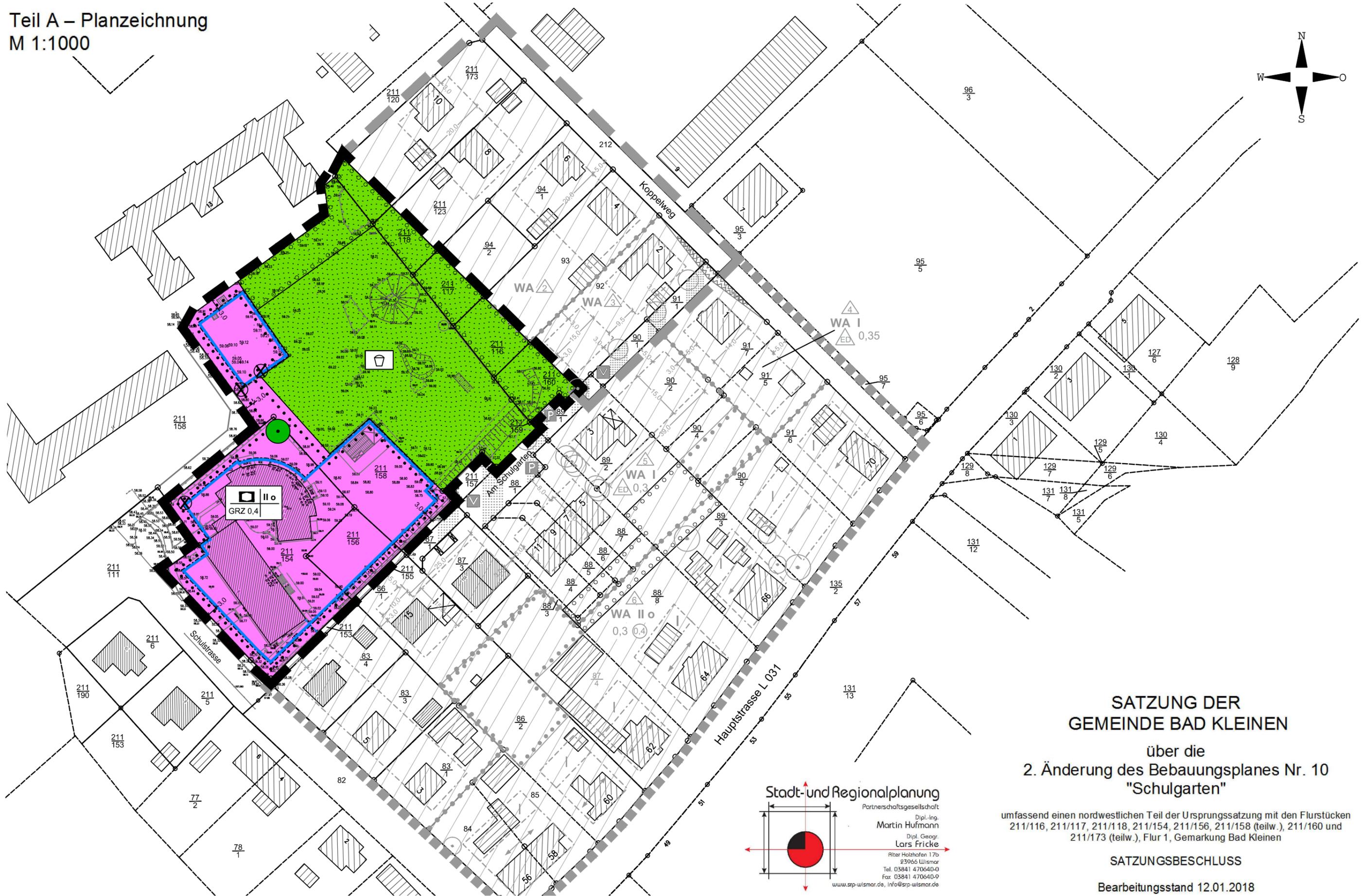
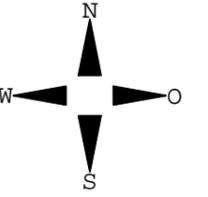


Blatt:

Leistungsstand vom :14.11.2017, Reg. Nr. 123/2014

Masstab 1: 1000

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



**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

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 12.01.2018

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

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 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, 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 geschützter Bäume zu beachten.

1.2 Der Punkt 4.4 wird wie folgt neu gefasst:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen 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 und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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 unbekannt 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 unbekannt 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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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)

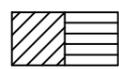
-  Erhaltung von Bäumen
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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
- $\frac{94}{1}$ 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)