

STADT PENZLIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
„Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen -Am Ziegelkamp“

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2a BauGB) zum Vorentwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2021

Auftraggeber:

Diakonie Mecklenburgische Seenplatte gGmbH,
Töpferstraße 13, 17235 Neustrelitz
Tel. 03981-245735, Fax 03981-245748,
E-Mail mueller.h@diakonie-mse.de
über städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB
mit der Stadt Penzlin, Warener Chaussee 55a,
17217 Penzlin
Tel. 49 3962 2551-61

Bearbeiter:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Planungsstand: Vorentwurf Mai 2021

INHALT

1.0	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung	4
1.2	Standortwahl und Alternativen, Erforderlichkeit der Planung	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Verfahren	5
2.0	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
2.1	Rechtsgrundlagen	7
2.2	Kartengrundlage.....	7
3.0	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	8
3.1	Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	8
3.2	Flächennutzungsplan/ weitere städtische Planungen/ Satzungen	8
4.0	BESTANDSANALYSE	9
4.1	Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung	9
4.1.1	Lage, Topographie und Baugrund	9
4.1.2	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	9
4.1.3	Technische Infrastruktur	9
4.1.4	Verkehrliche Infrastruktur	10
4.1.5	Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungsbeschränkungen	10
5.0	INHALT DER PLANUNG	11
5.1	Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2	Art der Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3.1	Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt § 18 BauNVO	12
5.3.2	Zulässige Grundfläche - § 19 BauGB	13
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	13
5.5	Stellplätze, Garagen, Carports	13
5.6	Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept	13
6.0	IMMISSIONSSCHUTZ	13
7.0	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.1	Trinkwasser.....	14
7.2	Schmutz- und Regenwasserableitung	14
7.3	Telekommunikationsversorgung.....	14
7.4	Elektroenergie	14
7.5	Wärmeversorgung / Regenerative Energien.....	14
7.6	Löschwasserversorgung	15
7.7	Abfallentsorgung	15
8.0	HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG	15
9.0	FLÄCHENBILANZ	16
10.0	UMWELTBERICHT (WIRD ZURZEIT ERSTELLT)	16

11.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (WIRD ZURZEIT ERSTELLT)..... 16

1.0 PLANUNGSANLASS

1.1 Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung Penzlin hat in der Sitzung am 01.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen-Am Ziegelkamp“ gefasst.

Die evangelische Kindertagesstätte „Simon unterm Regenbogen“ befindet sich zurzeit in einem von der Diakonie Mecklenburgische Seenplatte gGmbH gemieteten Gebäude in Penzlin „Am See 2“. Der Mietvertrag läuft im Jahr 2024 aus.

Da das Gebäude und das Grundstück nicht den Anforderungen an eine moderne Kindertagesstätte mit Freifläche entsprechen, plant die Diakonie Mecklenburgische Seenplatte gGmbH am Standort Ziegelkamp als Ersatz eine neue Kindertagesstätte mit 21 Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen Fläche zu errichten.

Ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers vom 22.04.2021 liegt der Stadt vor. Gleichzeitig erklärte der Vorhabenträger die Kostenübernahmen für die Erarbeitung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die kurzfristige Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte.

1.2 Standortwahl und Alternativen, Erforderlichkeit der Planung

Bevor die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Neubau einer Kindertagesstätte am Ziegelkamp beschlossen wurde, haben die Kirchengemeinde und Diakonie gemeinsam mit der Stadt in Penzlin mehrere alternative Standorte in der Stadt geprüft, u.a.: Speckstraße 14 (jetziges Pfarrhaus). Die Sanierung und der Umbau sind jedoch unwirtschaftlich. In der Hirtenstraße, auf der unbebauten Fläche verfolgt die Stadt andere Entwicklungspläne. Somit verbleibt als geeigneter Standort für die Errichtung der Kindertagesstätte, der auch eine ausreichende Flächengröße aufweist der Standort „Am Ziegelkamp“.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte wird Gartenland in Anspruch genommen.

Da sich die Flächen auf denen die Kindertagesstätte errichtet werden soll, bauplanungsrechtlich im Außenbereich befinden, erfordert die Planung die Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Ohne die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Kindertagesstätte nicht errichtet werden.

Somit müssen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertagesstätte geschaffen werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der geplanten Kindertagesstätte befindet sich zwischen dem Almsweg im Nordosten und der Straße Ziegelkamp im Südwesten. Er grenzt direkt an den Innenbereich der Altstadt an und ist verkehrlich über die Straße Ziegelkamp erschlossen.

Der Planbereich ist 12.547 m² groß und umfasst die Flurstücke 176, 177 und 178 der Flur 6 der Gemarkung Penzlin.

Es handelt sich bei dem Plangebiet Flurstück 176 um Pachtgartenland, dass zur Hälfte brach liegt. Das Flurstück 177 wird privat für Nebenanlagen genutzt. Das Flurstück 178 ist städtisches Eigentum.

Das städtische Grundstück 178 benötigt die Kindertagesstätte als private Verkehrsfläche für den für den Bringeverkehr der Kinder und als Wende.

Für den von der Stadt Penzlin geplante grundhafte Ausbau der Straße Ziegelkamp in einer Breite von 7,00 m werden Teilflächen beider Flurstücke 177 und 178 benötigt.

Die Einbeziehung des privaten Flurstückes 177 in die Nutzung der Kindertagesstätte und eine damit verbundene Übernahme durch den Vorhabenträger muss im Laufe des Verfahrens geklärt werden.

Zur Einbeziehung dieser beiden Grundstücke in den Vorhabenplan muss der Vorhabenträger Eigentümer sein oder verfügungsberechtigt.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die Wohnbebauung am Ziegelkamp Nr. 5, Flurstück 171 und durch die Gärten auf den Flurstücken 172/2, 173 bis 175,
- im Nordosten durch die Gärten auf den Flurstücken 142 und 144 und durch das Wegeflurstück 143,
- im Südosten durch das Wegeflurstück 136,
- im Süden durch einen unbefestigten Platz auf dem Flurstück 116/3,
- und im Westen durch die teilweise unbefestigte Straße Ziegelkamp Flurstück 90/9

alle Flur 6 der Gemarkung Penzlin begrenzt.

1.4 Verfahren

Die Stadt kann nach § 12 BauGB -Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines vorher mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des geplanten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB (Satzung) verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Vor dem Aufstellungsbeschluss erläuterte der Vorhabenträger seinen Vorhaben – und Erschließungsplan.

Dieser zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und stellt die Grundlage für das weitere Verfahren dar.

Vor dem Satzungsbeschluss wird dann auf der Grundlage des Vorhaben – und Erschließungsplanes der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen und zu finanzieren.

Weitere wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages ergeben sich aus dem Verfahren dieses Bauleitplanverfahrens und sind in Punkt 5 der Begründung aufgeführt.

Das Verfahren für diesen qualifizierten vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zweistufig durchgeführt und die Umweltbelange in einem Umweltbericht geprüft.

Durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretersitzung	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	02.06.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „Havel-Quelle“ und im Internet“	§ 2 Abs. 1 BauGB	
Landesplanerische Stellungnahme -Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 1 Abs. 4 BauGB	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) Beteiligung der Nachbargemeinden	§ 4 Abs.1 BauGB	
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtvertretersitzung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt „Havel-Quelle“ und im Internet		
Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtvertretersitzung -Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
Durchführungsvertrag	§ 12 BauGB	
Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
Genehmigung		
Rechtswirksamkeit des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt „Havel-Quelle“		

2.0 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Kindertagesstätte Simon unterm Regenbogen- Am Ziegelkamp “ sind:

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777) in der derzeit geltenden Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S.503, 613) in der derzeit geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66) in der derzeit geltenden Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247) in der derzeit geltenden Fassung
- Baumschutzkompensationserlass- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.07 (AmtsBl- M-V 2007 S. 530)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Vermessungsbüro Rainer Lessner, Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Tel. 0395 7077003 Gemarkung Penzlin, Flur 6, Lagebezug ETR S 89, Höhenbezug DHHN 2016/NHN vom Mai 2021.

3.0 ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

3.1 Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Juni 2011 ist Penzlin ein Grundzentrum. Eine Aufgabe des Grundzentrums ist es, die Bevölkerung des Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs bedarfsgerecht zu versorgen.

Laut Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016 sind die zentralen Orte Vorrangstandort für Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die für die Gemeinden des Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Mit der Errichtung der Kindertagesstätte wird das Grundzentrum Penzlin in seiner Funktion für die überörtliche Daseinsvorsorge gestärkt. Damit stimmt das Planvorhaben entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung überein.

3.2 Flächennutzungsplan/ weitere städtische Planungen/ Satzungen

Die Stadt Penzlin verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Der geplante Standort grenzt direkt an den Innenbereich der Altstadt an. Über die Straße Ziegelkamp ist der Standort sowohl aus dem westlichen, wie auch aus dem östlichen Stadtgebiet verkehrlich und fußläufig gut erreichbar. Die geplante Kindertagesstätte grenzt südlich direkt an das Wohngrundstück Am Ziegelkamp 5. Auf der Westseite der Straße Ziegelkamp befinden sich gegenüber des Standortes die Wohngebäude Am Ziegelkamp 2 bis 10. Somit stellt das geplante Vorhaben eine Ergänzung der bestehenden Bebauung dar.

Die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan notwendig um den dringenden Bedarf der Stadt Penzlin an Kindertagesstätten gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Da der Bebauungsplan den Erfordernissen des § 8 Abs. 4 BauGB entspricht wird vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der vorzeitige Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadt Penzlin plant den grundhaften Ausbau des Ziegelkamps. Die Maßnahme steht auf der Prioritätenliste für Investitionen der Stadt Penzlin, wird aber nicht vor 2023/24 durchgeführt werden können. Bei der Planung des Straßenraumes ist von einer Breite von 7,00m auszugehen.

Die Stadt Penzlin hat am 09.August 2007 die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) beschlossen. Demnach sind für Kindergärten für je 25 Kindergartenplätze 1 Stellplatz, mindestens zwei Stellplätze zur errichten.

4.0 BESTANDSANALYSE

4.1 Bestand, Nutzungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

4.1.1 Lage, Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt von Penzlin zwischen der Warener Chaussee im Nordosten und großräumig der Neuen Straße im Südosten, zwischen der Straße Ziegelkamp im Südwesten und dem Almsweg im Nordosten.

Das Plangebiet auf dem die Kindertagesstätte errichtet werden soll, ist fast eben und fällt nur leicht um maximal 1 m in Richtung Osten ab.

Der angrenzende Straßenraum Ziegelkamp neigt sich von Nord nach Süd um ca. 2,50 m. Der Höhenunterschied zur geplanten Fläche der Kindertagesstätte wird durch eine maximal 1,90 m hohe Böschung ausgeglichen, die Bestand hat.

Da im gesamten Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung Gebäude stehen, wird davon ausgegangen, dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der Gebäude festgelegt werden muss.

4.1.2 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das Flurstück 176 der Flur 6 der Gemarkung Penzlin Plangebiet ist eine vom Vorhabenträger verpachtete eingezäunte Gartenanlage, die nur zum Teil durch die Nutzung der Kindertagesstätte in Anspruch genommen wird. Der nördliche Teil der Gartenfläche ist bereits ungenutzt und die Lauben teilweise bereits abgebrochen.

Im südlichen Bereich werden die Gärten noch intensiv genutzt. Die Nutzung eines Teils dieser Gärten wird jedoch ebenfalls für die geplante Kindertagesstätte aufgegeben werden müssen. Mit der Kündigung der Pachtverträge werden diese Gärten ebenfalls aufgegeben und die Fläche vollständig beräumt.

Das private Flurstück 177 wird für Nebengelass (Garage /Schuppen) und Garten genutzt.

Auf dem städtischen Flurstück 178 der Flur 6 steht eine Garage und es wird zum Teil als Garten genutzt, der durch eine Hecke von der Straße Ziegelkamp begrenzt wird. Der südliche Teil des Flurstücks ist unbefestigt und wird u.a. zum ungeordneten Parken genutzt.

Alle baulichen Anlagen innerhalb des durch die Kindertagesstätte genutzten Plangebietes werden ohne Ersatz oder Verlagerung beseitigt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über die kopfsteingepflasterte Straße Ziegelkamp. Diese Straße Ziegelkamp weist in Teilen eine geringe befestigte Breite gekoppelt mit einem schlechten Zustand auf. Die Stadt Penzlin plant den Ausbau der Straße in einer Breite von 7,00 m.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von kleinteiliger Wohnbebauung und Gartenland. Unbefestigte Wege und Pfade führen ausgehend von der Straße Ziegelkamp in Richtung Osten zu den mehrgeschossigen Wohngebäuden, zu den Eigenheimen und zu den sozialen Einrichtungen in der Neuen Straße.

4.1.3 Technische Infrastruktur

Alle eventuell innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen und stadttechnischen Anlagen werden abgebrochen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in den umliegenden Straßenräumen.

4.1.4 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Ziegelkamp, die Anschluss an die Hauptstraße, die Warener Straße hat.

Befestigte Rad- und Gehwege, öffentliche Parkplätze und Bushaltestellen befinden sich in der Warener Straße.

Für die Sicherung verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Straße Ziegelkamp 7,00 m breit auszubauen.

4.1.5 Nachrichtliche Übernahmen, Nutzungsbeschränkungen

4.1.5.1 Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V/ Abbruch und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.25 steht eine nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Esche. Nach § 18 sind gesetzlich geschützte Bäume, Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden.

Dies gilt nicht für

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

Der Baum wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Esche bleibt erhalten.

4.1.5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt bzw. vorhanden. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.1.5.3 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die noch vorhandenen Lauben abgebrochen werden. Der Bauherr hat vor Beginn dieser Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrenstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä. und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. (Gefahrstoffverordnung § 6)

Vor Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Behörde (Tätigkeiten mit Asbest bzw. Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen.

4.1.5.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen auszuschließen, ist eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

5.0 INHALT DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer eingeschossigen Kindertagesstätte mit 21 Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen, mit 21 Stellplätzen und einem ausreichendem grünen Freiraum zum Spielen und für den Aufenthalt im Freien.

Die Zuordnung des Gebäudes erfolgt in Fortsetzung der nördlichen Bebauung der Straße Ziegelkamp unter Inanspruchnahme teilweise bereits versiegelter Flächen der Gartenanlage, so dass wenig Fläche neu versiegelt wird.

Die besondere Nutzung des Gebäudes als Kindertagesstätte spiegelt sich auch in seiner besonderen Gestaltung und Größe wieder, wobei sich die Höhe des Gebäudes an der umgebenden höheren zweigeschossigen Bebauung orientiert. Die Fläche der Kindertagesstätte wird mit einem Zaun und einer ihn begleitenden Hecke umgeben.

Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt zu dem nordwestlich liegenden Eingangsbereich der Kindertagesstätte und zu den zugeordneten Stellplätzen erfolgt über die Straße Ziegelkamp. Unter Inanspruchnahme des Flurstückes 178 der Flur 6, das direkt östlich an die Straße Ziegelkamp angrenzt, wird die Kita um eine private Verkehrsfläche erweitert. Neben einer Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge werden hier Haltebereiche für den morgendlichen „Bringeverkehr“ der Kinder geschaffen.

Mit der Errichtung der Kindertagesstätte wird der Missstand der ungenutzten Gärten behoben. Gleichzeitig wird durch das neue Gebäude und durch die Freiflächengestaltung das Stadtbild insbesondere aus der Blickrichtung Neue Straße aufgewertet.

Der südliche Teil des Plangebietes verbleibt der Nutzung durch die Gärten. Die verkehrliche Erschließung dieser Gärten erfolgt, wie im Bestand über die Wegeflurstücke 132, 136 und 143 der Flur 6 der Gemarkung Penzlin.

5.2 Art der Nutzung

Entsprechend dem Ziel auf dem Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten, wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. Zulässig sind hier auch die der Kindertagesstätte dienende Anlagen, wie Wirtschaftsgebäude, Spielgeräte usw. Eine Zweckbestimmung für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen wird nicht festgesetzt um eine spätere Umnutzung für andere kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht auszuschließen. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist das Ermöglichen einer Umnutzung von Einrichtungen für Kinder sinnvoll.

Eine eventuelle Umnutzung der Einrichtung durch den Vorhabenträger steht jedoch immer unter dem Vorbehalt der Festlegungen des Durchführungsvertrages mit der Stadt Penzlin.

Negative Auswirkungen für die vorhandenen benachbarten Nutzungen können durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ausgeschlossen werden, da diese, wie auch die Einrichtungen und Anlagen für kulturelle, kirchliche und andere soziale Zwecke entsprechend der Baunutzungsverordnung § 4 im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Die verbleibende Fläche für die auch zukünftige Sicherung der gärtnerischen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklung entsprechend dem Vorhaben gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 16 BauNVO durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe der Gebäudeoberkanten der Gebäude, bezogen auf Normalhöhennull und durch die Grundflächenzahl definiert und orientiert sich dabei an dem für eine Kindertagesstätte notwendigen Bedarf.

Es ist eine eingeschossige Bebauung geplant. Aufgrund des geplanten höhenmäßig gegliederten Baukörpers mit teilweise überhöhten Geschosshöhen wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die die Höhen der umgebenden Bebauung respektiert.

Durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit dem Baufeld wird auch auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet.

5.3.1 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkt § 18 BauNVO

Als Maß der Nutzung wird somit die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage über dem Bezugspunkt m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 wird mit 58 m über NHN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen als Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Ortsbild noch mit prägende Bauteil (z.B. Attika).

Diese Höhe des geplanten Gebäude liegt zwischen der Firsthöhe des Gebäudes Ziegelkamp 5 mit 62,63 m ü NHN und den maximalen Höhen der Einfamilienhäusern Ziegelkamp 2- 10 mit 56,78 m Über NHN.

5.3.2 Zulässige Grundfläche - § 19 BauGB

Die Grundfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Durch die Eigenart der Kindertagesstätte mit einem hohen Bedarf an Freifläche, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch wird der Standort des Gebäudes der Kindertagesstätte konkretisiert und gesichert, dass er im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Straße Ziegelkamp errichtet wird. Mit dieser Festsetzung werden die nicht überbaubaren Flächen, die Freiflächen im Osten des Plangebietes gesichert. Das Gebäude ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Damit darf es ortstypisch eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten.

5.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Um die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen intensiv begrünen zu können und von hochbaulichen Anlagen frei zu halten sowie für notwendige Freianlagen zu sichern, sind hier keine Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

Für die Anlage von Stellplätzen wird eine Fläche westlich im Eingangsbereich der Kindertagesstätte festgesetzt. Nur hier und innerhalb des Baufeldes ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig.

5.6 Flächen und Maßnahmen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Festsetzungen zum Grünkonzept

Dieser Punkt wird in Zusammenhang mit dem Umweltbericht erstellt.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können. Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten festgesetzt.

Da eine Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, können die gleichen Schallimmissionen auftreten, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet üblich sind.

Laut DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) bei Gewerbelärm 40 dB(A) einzuhalten.

Für eine Kleingartenanlage ist der Tag- und Nachtwert von 55 dB (A) einzuhalten.

Erhebliche Einwirkungen durch Lärm, Geruch, Erschütterungen und Luftverunreinigungen werden nicht erwartet.

7.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in den angrenzenden Straßenräumen.

7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden im Rahmen der Selbstverwaltung. Die Stadt Penzlin hat diese Pflicht dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband übertragen. Dieser hält öffentliche Anlagen bereit.

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben. Das Schmutz- und Regenwasser wird zentral entsorgt.

7.3 Telekommunikationsversorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eventuell die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Werden neue Leitungen notwendig, sind diese im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Für eine telekommunikationstechnische Erschließung und somit für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Versorger z.B. der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

7.4 Elektroenergie

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der E.ON e.dis AG.

7.5 Wärmeversorgung / Regenerative Energien

Die Wärmeversorgung erfolgt unter Verwendung erneuerbarer Energiequellen, Elektroenergie, Photovoltaik oder Warmwasserkollektoren.

7.6 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) Gesetz über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern vom 21.12.2015 in der derzeit geltenden Fassung haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) Stand: Februar 2008 zu erfolgen.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h (allgemeines Wohngebiet) ist mit der Errichtung und der Erschließung des Bauvorhabens der Kindertagesstätte zu realisieren. Die Löschwasserversorgung ist für einen Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten aus dem öffentlichen Netz vorgesehen.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

8.0 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG UND FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG

Brand- und Katastrophenschutz

Für den Einsatz der Feuerwehr sind im Zuge des konkreten Bauprojektes:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw.- Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. Feuerwehraufstellflächen sind sicherzustellen.
- Schaffung ordnungsgemäßer Kennzeichnung der Wege, Straße, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.).

Wasserwirtschaft

Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser sind getrennt den öffentlichen Leitungen nach Maßgabe des Zweckverbandes zu übergeben.

Bohrungen für Baugrunderkundungen, Erdwärmenutzung, Brunnen oder Tiefengründungen sind Erdaufschlüsse gemäß §49 WHG, sofern diese so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzeigespflichtig.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserhaushaltsmaßnahmen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und ebenfalls bei o.g. Behörde anzuzeigen.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		Fläche in m ²	Anteil in Prozent
Gesamt		12.547 m ²	100 %
Gemeinbedarfsfläche		7.859 m ²	63 %
davon Anpflanzgebot	717 m ²		
davon Stellplatzfläche	593 m ²		
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten		4.234 m ²	34 %
Verkehrsfläche		454 m ²	3 %
davon private Verkehrsfläche	376 m ²		
davon öffentliche Verkehrsfläche	78 m ² (9 m ² Flurstück 177, 69 m ² Flurstück 178)		

10.0 UMWELTBERICHT (WIRD ZURZEIT ERSTELLT)

11.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (WIRD ZURZEIT ERSTELLT)