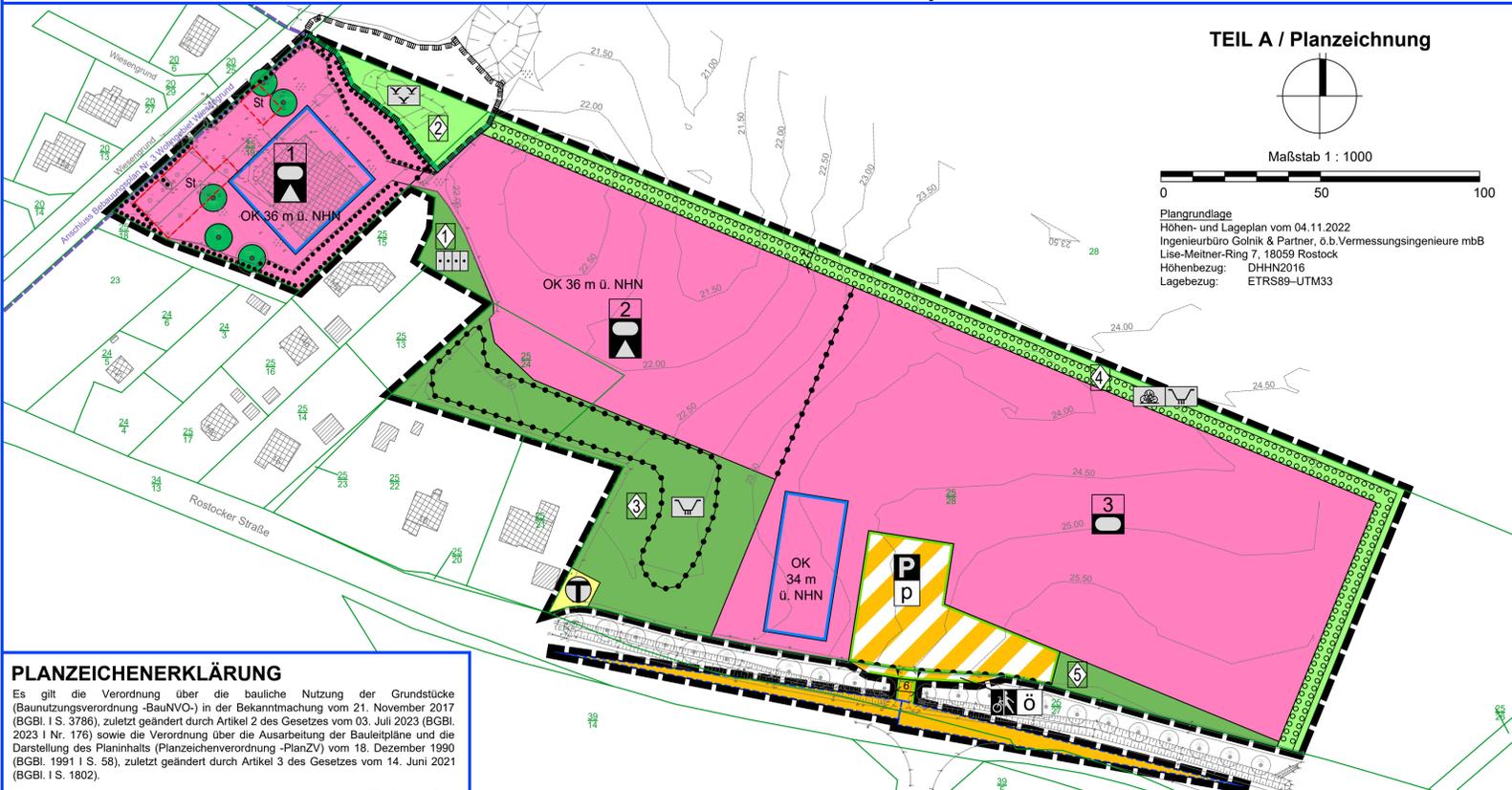


# SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN über den BEBAUUNGSPLAN NR. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport*

Auf Grundlage von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport*, die Flurstücke 25/19, 25/24 und Teile der Flurstücke 25/28, 25/27, Flur 2, Gemarkung Parkentin betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Rechtsgrundlage

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
OK Oberkante Gebäude in Meter über NHN

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

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:  
Schule 1 lfd. Nummer, hier Nr. 1  
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Parkplatz P  
Rad- und Gehweg Ö  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Einfahrtbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
Telekommunikation, hier Glasfaser

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen  
Private Grünflächen

Zweckbestimmung:  
naturblassen  
Siedlungshecke

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

**Planzeichen** Rechtsgrundlage

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Planzeichen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN2016

## TEIL B/Text

Planungsrechtliche Festsetzung (Rechtsgrundlage)

**1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und §§16-20 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Grundflächenzahlen folgendermaßen festgesetzt:  
-Gemeinbedarfsfläche 1 GRZ 0,5  
-Gemeinbedarfsfläche 2 GRZ 0,8  
-Gemeinbedarfsfläche 3 GRZ 0,7

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist im Plangebiet nicht zulässig.

**2. Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 23 Abs.5 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.2 Der Bedarf an PKW-Stellplätzen, der sich aus der zulässigen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche 1 ergibt, ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zu decken.

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

3.1 Auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 (Zweckbestimmung *Schule und Sport*) sind zulässig:  
-bauliche Anlagen für den Schulunterricht  
-Sporthalle für die schulische und außerschulische Nutzung  
-ungedekte Sportanlagen  
-den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen, Freianlagen und Wegflächen  
-Stellplätze für Fahrräder für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

3.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche 2 sind hochbauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.

3.3 Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 3 (Zweckbestimmung *Sport*) sind außerhalb der Baugrenze zulässig:  
-ungedekte Sportanlagen  
-Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6 m über Gelände  
-den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen, Freianlagen und Wegflächen  
-Stellplätze für Fahrräder für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

3.4 Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 3 (Zweckbestimmung *Sport*) sind Gebäude für Umkleiden, sanitäre Einrichtungen, Büro und Aufenthaltsräume nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

## TEIL B/Text (Fortsetzung)

Planungsrechtliche Festsetzung (Rechtsgrundlage)

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4.1 S1 Zum Schutz der vorhandenen Siedlungs- und Feldhecke im Bereich der Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 ist ein standfester Schutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten und während der Bauphase zu unterhalten.

4.2 VAFB1 Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres und unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

4.3 VAFB2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermausarten ist ein angepasstes Lichtmanagement erforderlich. Im Bereich des bestehenden Feldgehölzes, des angrenzenden Kleingewässers und der geplanten Hecke ist eine Beleuchtung zu vermeiden. Eine Beleuchtung der Sportplätze muss bedarfsgerecht und ausschließlich während der Nutzungszeiten erfolgen. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist zu vermeiden. Für die Beleuchtung der übrigen Bereiche ist der Leitfadern für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe)) zu beachten.

4.4 VAFB3 Zum Schutz wandernder Amphibien ist der Bereich des Kleingewässers nebst umlaufendem Gehölzbestand vor der Frühjahrswanderung mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Es sind Fangemier einzulassen und deren tägliche Kontrolle mit Umsiedlung anfallender Amphibien sicherzustellen. Die Fangemierkontrollen erfolgen während der Frühjahrswanderungen und während der Rückwanderung von Jungtieren in den Sommermonaten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

4.5 VAFB4 Zum Schutz von Bodenrürtern muss der Beginn der Erschließungsarbeiten nach der Brutzeit im Anschluss an die Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01. September bis zum 15. März des Folgejahres liegen. Innerhalb der Brutzeit vom 01. April - 31. August ist ein Brachliegen der Baufläche über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen zu vermeiden.

4.6 VAFB5 Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist die Durchführung einer landschafts-ökologischen Baubegleitung (OBB) durch ein Fachbüro für Artenschutz zu veranlassen. Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ist das Fachbüro vorab zu benennen.

**5. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs.1 25 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

5.1 A1 Auf der Grünfläche Nr. 3 (Raute) sind 6 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen:

- Arten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*)

- Pflanzabstand: mindestens 8 Meter

- Pflanzqualität: Hochstamm, 16-18 StU., 3 x v., m.B., durchgehender Leittrieb

- Pflanzung: Baumscheibe mind. 12 m² unversiegelte Fläche

- Schutzmaßnahmen: Sicherung mit Dreibock, Drahhose gegen Wildverbiss

## TEIL B/Text (Fortsetzung)

Planungsrechtliche Festsetzung (Rechtsgrundlage)

5.2 AAFB/A2 Auf der Grünfläche Nr. 4 (Raute) ist eine 2-reihige, 5 Meter breite Hecke mit standortgerechten Baum- und Straucharten folgendermaßen anzulegen:

- Arten (Heister): Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Arten (Sträucher): Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)

- Pflanzabstand: in der Reihe 1 m, zwischen den Reihen 1,50 m;

- Pflanzqualität: Heister, 2 x v., o.B., 150-170 cm hoch mit schräg stehendem Pfahl;

- Schutzmaßnahmen: Strauch, 2 x v., o.B., 80-100 cm hoch

- Schutzmaßnahmen: Wildschutzzaun in Richtung offene Landschaft, Knotengeflecht, 1,60 m hoch

Der Schutzzaun kann nach gesicherter Kultur, aber frühestens nach 5 Jahren abgebaut werden. Eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird festgesetzt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.

**6. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Plangeltungsbereichs** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a Abs.3 BauGB in Höhe von 26.566 EFÄ. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Nutzung von folgendem funktionsbezogenem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen:

- Ökokonto LRO-068 Moorwald Iverdorf I (siehe Hinweis D)

**7. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

7.1 Für einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so herzustellen, dass ein mittlerer Abflusswert von 0,20 nicht überschritten wird.

**HINWEISE**

**A** Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenaufwurf im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, R SBB, ZTV-E-StB, ZTV-Baumpflege (V 1).

**B** Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtenige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind dabei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

**C** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

**D** Der Ausgleich des mit der Umsetzung einhergehenden übrigen Kompensationsbedarfs in Höhe von 26.566 KFA erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto LRO 068 Moorwald Iverdorf. Der Erschließungsantrag hat der Unteren Naturschutzbehörde eine verbindliche Reservierungsbestätigung für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen. Kauf und Abbuchung erfolgen nach dem Satzungsbeschluss.

9. Der Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Tobias Priem Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Tobias Priem Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, (Siegel) o.B.V.

12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Bartenshagen-Parkentin, (Siegel) Tobias Priem Bürgermeister

## TOP ..... Anlage 1 zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

## Satzung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin Amt Bad Doberan-Land / Landkreis Rostock über den Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* nördlich der Rostocker Straße, östlich der Straße Wiesengrund