

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“
der Gemeinde Dragun

1. Rechtsgrundlage

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

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Dragun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte zu schaffen. Als Ausdruck der kommunalen Daseinsvorsorge soll den Bürgern und Bürgerinnen ein bedarfsgerechtes lokales Angebot der Kindertagesförderung eröffnet werden. Zudem soll am geplanten Standort im Schönfelder Weg in Dragun ein Synergieeffekt mit den dort bereits bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs, dem Dorfgemeinschaftshaus sowie dem Feuerwehrhaus, erreicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der Vorhabenstandort gegenwärtig dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
07.05.2020	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
17.12.2020	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
27.01.2021 bis 01.03.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
Dezember 2020 bis März 2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
18.05.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
18.05.2021	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
25.05.2021 bis 13.07.2021	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Mai 2021 bis Juli 2021	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
26.10.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
26.10.2021	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dragun und liegt hier am Schönfelder Weg an. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 9/2, Flur 1, Gemarkung Dragun und damit eine Fläche von ca. 1,4 ha. Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zählt eine Teilfläche des Flurstücks 155/1, Flur 1, Gemarkung Drieberg Hof, für die eine Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB über die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes getroffen wurde. Diese befindet sich außerhalb des Plangebietes.

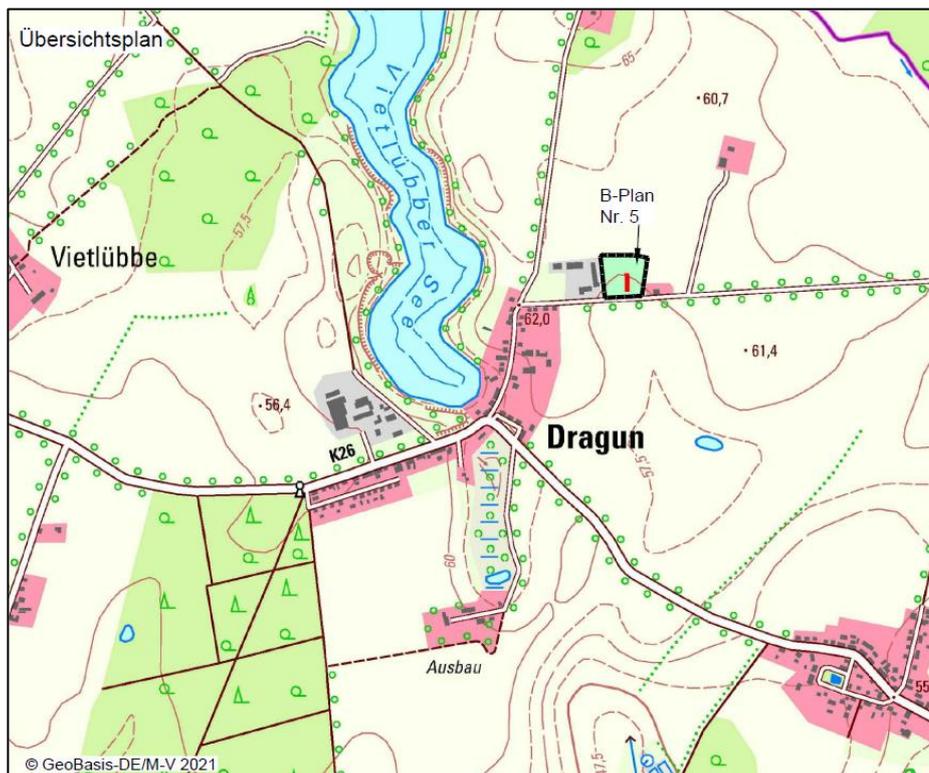


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ der Gemeinde Dragun sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Dorfgemeinschaftshauses mit angegeschlossenem Feuerwehrgebäude geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der B-Plan Nr. 5 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB definiert. Die Festsetzung zielt damit konkret auf die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung bzw. die dauerhafte Sicherung von Anlagen und Einrichtungen ab, die dem Gemeinbedarf dienen.

Zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke wie
 - Dorfgemeinschaftshaus
 - Kindertagesstätte
 - Jugendfreizeitstätte
- Anlagen für kulturelle Zwecke wie
 - Bibliothek
- Anlagen für Sicherheit und Ordnung
 - Feuerwehrhaus

Zulässig sind auch Mehrzweckgebäude, Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit sie den zuvor aufgeführten Nutzungszwecken dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe von 5,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m bestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird daher in Anlehnung an ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sowie unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Innerhalb des so ausgewiesenen Baufensters sind die Hauptgebäude zu errichten. Das Baufenster ist zur straßenseitigen Flurstücksgrenze sowie zur bestehenden Heckenpflanzung an der Westseite des Plangebietes auf einen Abstand von 3 m festgelegt. Im Übrigen wird eine vollumfängliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche in Bezug auf die Anordnung von Gebäuden ermöglicht.

Im Geltungsbereich werden nördlich und östlich der Gemeinbedarfsfläche Grünflächen festgesetzt. Ein Großteil der bestehenden Grünflächen soll damit gesichert und im Bestand erhalten werden. Entsprechend der jeweiligen Bestandsnutzungen wurden die Zweckbestimmungen „Sport- und Spielanlage“ sowie „Trainingsfläche Feuerwehr“ für die Grünflächen definiert und konkretisierende textliche Festsetzungen getroffen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan Nr. 5 „Kita, Schönfelder Weg, Dragun“ der Gemeinde Dragun wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt sind.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser sind dabei als erheblicher einzustufen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen werden Freiflächen und Hecken erhalten. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen durch die Zuordnung eines Ökokonto ausgeglichen werden. Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna (Gehölzbrüter) wird die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke festgesetzt. Zum Schutz von Gebäudebrütern (Fledermäuse / Avifauna) wird bei Gebäudeumbauten / Abriss eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen gefordert.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen auf Veranlassung Kontrollen vorzunehmen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem Bedenken bezüglich

- der Standortwahl/Planungsalternativen,
- der Beachtung der Ziele der Raumordnung,
- der verkehrlichen Erschließung,
- des Brand- und Lärmschutzes

geäußert. Die Bedenken wurden geprüft und teilweise berücksichtigt.

Am gewählten Standort wurde nach Prüfung von Planungsalternativen festgehalten.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wurden beachtet bzw. berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern bzw. im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die entsprechenden Programmsätze zu den Vorbehaltsgebieten stellen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar, die in der Abwägung zum vorliegenden B-Plan berücksichtigt werden. Durch das Plangebiet werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht. Der benachbarte Landwirtschaftsbetrieb wurde in die Planung einbezogen. Gegen die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche bestehen keine Bedenken. Entwicklungsmöglichkeiten des Agrar-Standortes bleiben gewährleistet. Die Planung entspricht dem raumordnerischen Ziel der vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und Möglichkeiten der Nachverdichtung. Es wird eine bereits genutzter und teilweise bebauter Siedlungsbereich überplant.

Die Erschließungssituation auf dem Schönfelder Weg, auch die Option zum Bau eines Gehweges, wird durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsplanung genauer geprüft. Es erfolgten diesbezüglich jedoch keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Breiten der öffentlichen Straßenflurstücke lassen einen entsprechenden Ausbau grundsätzlich zu. Die verkehrliche Situation ist ruhig. Die Güllefahrzeuge fahren saisonal zur Lagune und überwiegend außerhalb der Kitazeiten. Eine unmittelbare Anbindung des geplanten Standortes der Kita an den öffentlichen Nahverkehr ist nicht relevant, da Nahverkehr für die Eltern im ländlichen Raum von untergeordneter Bedeutung ist. In etwa 1000 m Entfernung besteht eine Haltestelle in der Lindenstraße.

Ein Brandschutzkonzept wie auch eine Schallimmissionsprognose wurden erarbeitet. Ein Löschwasserteich wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8 westlich des Geländes der Agrar AG hergestellt. In der Schallimmissionsprognose wurden insbesondere die Einwirkungen des benachbarten Standortes der Agrar AG auf den geplanten Kita-Standort untersucht und bewertet. Aus immissionsrechtlicher Sicht steht der Nutzung des Areals für den Betrieb einer Kindertagesstätte daher nichts im Wege. Es sind keine lärmindernden, organisatorischen oder baulichen Maßnahmen erforderlich.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Der Sachbereich Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg hat darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit eines Senioren- und Pflegeheims auf der Gemeinbedarfsfläche zu prüfen ist und die hierfür erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in eine gutachterliche Betrachtung einzubeziehen sind. Die Zulässigkeit eines Senioren- und Pflegeheims auf der Gemeinbedarfsfläche wurde geprüft. Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Die Einrichtungen Seniorentagesstätte wie auch Senioren- und Pflegeheim wurden aber aus dem Nutzungskatalog gestrichen, da sich aufgrund der immissionsrechtlichen Schutzbedürftigkeit dieser Einrichtungen signifikante Nutzungskonflikte mit dem Dorfgemeinschaftshaus ergeben würden.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat darauf hingewiesen, dass europarechtlich geschützte Arten unabhängig von ihrer Gefährdung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu behandeln sind und auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung zu prüfen ist, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt. Den Hinweisen wurde gefolgt. Mögliche Auswirkungen und Vermeidungsmaßnahmen wurden geprüft. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen** Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem Bedenken bezüglich

- der Standortwahl/Planungsalternativen,
 - der Umweltbelange,
 - der verkehrlichen Erschließung,
- geäußert. Die Bedenken wurden geprüft.

Die Hinweise bezüglich der Standortwahl/Planungsalternativen sowie der verkehrlichen Erschließung wurden zur Kenntnis genommen. Hieraus ergaben sich im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine signifikant neuen Erkenntnisse, die eine Änderung der Planung erforderlich erscheinen ließ. Eine genauere Prüfung der Erschließungssituation bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Bedenken wurden auch hinsichtlich des Eingriffsausgleichs geäußert. Der Ausgleich sollte möglichst auf dem überplanten Grundstück bzw. innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Ein Ausgleich auf dem Grundstück ist aufgrund der geltenden Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) jedoch unökonomisch bzw. kann konkret flächentechnisch nicht realisiert werden, sodass dieser Punkt nicht berücksichtigt wurde. An der Inanspruchnahme des Ökokontos und der Artenschutzmaßnahme (Pflanzung einer Gehölzhecke auf dem Gelände der gemeindeeigenen Teichkläranlage) wurde festgehalten, da diese zu diesem Zeitpunkt bereits festgelegt waren und durch die untere Naturschutzbehörde anerkannt wurden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zeigte sich, dass keine wesentlichen Bedenken bestanden, die eine Änderung des Entwurfs erforderlich gemacht hätten.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestanden keine Einwände gegen den B-Plan-Entwurf.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, eine Gemeinbedarfsfläche zu entwickeln und damit vorrangig ein Standortangebot für eine Kindertagesstätte zu schaffen. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Planungsalternativen betrachtet. Als grundsätzliche Alternativstandorte wurden z. B. der Standort der jetzigen Kita im Bendhofer Weg, Vietlütbe; der Standort der alten Gaststätte in Dragun sowie der Standort des alten Gutshauses in Vietlütbe diskutiert. In einem Grundsatzbeschluss hat sich die Gemeindevertretung aber mehrheitlich für den Standort in Dragun entschieden. Der Standort der jetzigen Kita in Vietlütbe wurde abgelehnt, die weiteren Standorte kommen aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Betracht. Mit dem durch den vorliegenden B-Plan begründeten Standort am Schönfelder Weg sollen Synergieeffekte zum Tragen kommen. Mit den schon vorhandenen Einrichtungen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr kann sich der Standort zusammen mit der Kindertagesstätte zum Dorfgemeinschaftszentrum entwickeln. Die Fläche ist baulich bereits vorgeprägt und ausreichend dimensioniert, um neben der Kita auch weitere Nutzungen aufzunehmen und diesen einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu geben. Insofern kommen Planungsalternativen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verhältnismäßigkeitsaspekten nicht in Betracht.