



Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2019

GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
für das Gebiet zwischen Ostsee, Doberaner Straße, Nienhäger Holz sowie dem
ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg bzw. dessen
Verlängerung bis zur Ostsee

umfassend das Gelände der kommunalen Kindertagesstätte "Waldgeister",
Strandstraße 16

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.04.2019

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Begründung

Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Planungsgrundlagen	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen	4
3. Erschließung	4
4. Umweltbelange	5
5. Sonstiges	5

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen hat in ihrer Sitzung am 08.11.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Das Planungsziel besteht darin, für die Fläche der kommunalen Kindertagesstätte „Waldgeister“ in der Strandstraße 16 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der bestehenden Einrichtung um eine Grundfläche von rund 280 m² zu schaffen. Dabei soll ein teilweise zweigeschossiger Anbau entstehen. Im Obergeschoss kann so eine weitere Grundfläche von rund 170 m² geschaffen werden.

Die Planungsziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entwickeln sich aus dem übergeordneten Entwicklungskonzept für das Ostseebad Nienhagen. Dieses sieht vor, dass die soziale Infrastruktur weiter ausgebaut und auch qualitativ entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner aufgewertet werden soll.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich mit einer Größe von rund 0,34 ha im westlichen Bereich der Ortslage Nienhagen und umfasst das Gelände der kommunalen Kindertagesstätte „Waldgeister“.

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt im Westen durch die Fläche des Festplatzes mit Freilichtbühne und im Nordosten durch die Strandstraße sowie im Norden und Süden durch bebaute Grundstücke der Ortslage.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V 2019)

1.3 Planungsrecht, Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Ostseebad Nienhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf darstellt. Damit erfüllt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt

geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Das Gelände der kommunalen Kindertagesstätte ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dieser Nutzungszweck bleibt auch im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erhalten.

Des Weiteren wurden in der Ursprungsplanung maximal ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Beide Festsetzungen müssen aufgrund der geplanten Erweiterung der Kindertagesstätte geändert werden. Die GRZ wird auf 0,4 erhöht, um dem größeren Flächenbedarf von rund 280 m² auf einer unveränderten Grundstücksfläche Rechnung zu tragen. Darüber hinaus müssen weitere 170 m² im Obergeschoss geschaffen werden. Dies wird notwendig, da diese Flächen ebenerdig an dem Standort nicht zur Verfügung stehen. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird daher auf zwei erhöht.

Die ursprünglich an der Strandstraße vorgesehenen Stellplätze lassen sich aus heutiger Sicht im Eingangsbereich der Kindertagesstätte nicht als Dauerstellplatz realisieren. Die entsprechende Festsetzung als Fläche für Nebenanlagen entfällt daher. Auch die örtlichen Bauvorschriften, die in der Ursprungsplanung gemäß § 86 LBauO M-V festgesetzt wurden, entfallen, da sie nicht auf den Kita-Neubau angewendet werden sollen und es sich ohnehin um ein kommunales Bauvorhaben handelt, das von der Gemeinde selbst geplant wird.

Da durch die Erweiterung der Kindertagesstätte auch Freiflächen verloren gehen, wird die Fläche für den Gemeinbedarf in Richtung Westen erweitert, um diesen Verlust auszugleichen.

3. Erschließung

Das Grundstück ist mit der vorhandenen Einrichtung bereits voll erschlossen. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Ver- und Entsorgung.

4. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich für einen sehr kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 das Baufenster erweitert und neu zugeschnitten sowie eine Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,4 vorgenommen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich unter anderem eine Hybrid-Pappel mit einem Stammumfang von 2,05 m. Da sie sich im Innenbereich befindet, ist sie gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht gesetzlich geschützt. In den südlichen und westlichen Randbereichen befinden sich weitere Bäume mit kleineren Stammumfängen, die außerhalb der baulichen Erweiterung liegen. Für die Grüngestaltung der verbleibenden Freianlagen und für die Funktion als Schattenspender wird empfohlen, die Bäume zu erhalten.

Der Wurzelbereich der genannten Pappel überschneidet sich voraussichtlich geringfügig mit dem vorgesehenen Baufenster. Am Rand des Änderungsbereiches befinden sich weitere, vor allem jüngere Bäume, die von der Planung nicht betroffen sind.

Um eine Schädigung der Bäume zu minimieren und somit den langfristigen Erhalt zu sichern, wird auf die Beachtung der geltenden Standards bei der Bauausführung verwiesen. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Planes unverändert fort.

5. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 i.d.F. der 5. Änderung, die nicht von der 5. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Ostseebad Nienhagen, den

Der Bürgermeister