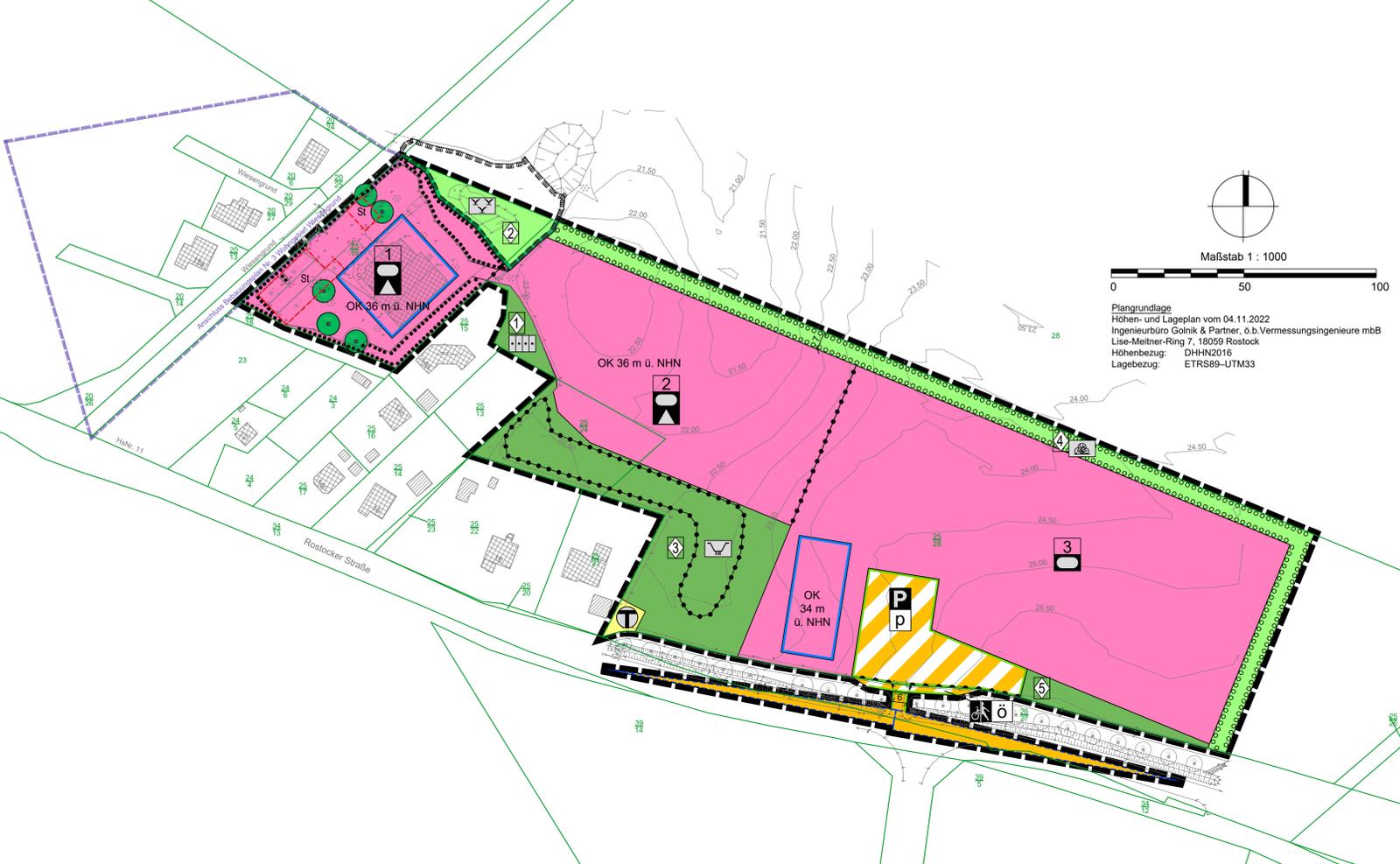


SATZUNG DER GEMEINDE BARTENSHAGEN-PARKENTIN

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:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 (Planzeichenverordnung -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, Baulinien, 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:	Nutzung:
Parkplatz	p privat
Rad- und Gehweg	ö öffentlich
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	4 lfd. Nummer, hier Nr. 4
Private Grünflächen	
Zweckbestimmung	
naturblassen	Regenwasserretention
Siedlungshecke	Hausgarten
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 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)

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB und §§16-20 BauNVO)
 - Innerhalb des Planungsbereichs werden die Grundflächenzahlen folgendermaßen festgesetzt:
 - Gemeinbedarfsfläche 1 GRZ 0,5
 - Gemeinbedarfsfläche 2 GRZ 0,8
 - Gemeinbedarfsfläche 3 GRZ 0,7
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 23 Abs.5 BauNVO)
 - Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Der Bedarf an PKW-Stellplätzen, der sich aus der zulässigen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche 1 ergibt, ist innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zu decken.
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - 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
 - ungedeckte Sportanlagen
 - den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen, Freianlagen und Wegflächen
 - Stellplätze für Fahrräder für den durch die Nutzung verursachten Bedarf
 - Auf der Gemeinbedarfsfläche 2 sind hochbauliche Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 50 m² zulässig.
 - Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 3 (Zweckbestimmung Sport) sind außerhalb der Baugrenze zulässig:
 - ungedeckte Sportanlagen
 - Baiflangzäume 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
 - Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 3 (Zweckbestimmung Sport) sind Gebäude für Umkleiden, sanitäre Einrichtungen, Büro und Aufenthaltsräume nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Auf der Grünfläche Nr. 3 sind Geländemodellierungen für die Anlage der Regenwasserretentionsmulde zulässig. Die Einbautiefe darf maximal 40 cm über der geplanten Geländehöhe liegen.
 - Auf der Grünfläche Nr. 4 sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von maximal 25 cm über der Geländehöhe der angrenzenden Ackerfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - 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.
 - VaFb1 Gehölzrandungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres und unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

TEIL B/Text (Fortsetzung)

- VaF2** 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 Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe) zu beachten.
- VaF3** Zum Schutz wandernder Amphibien ist der Bereich des Kleingewässers nebst umlaufendem Gehölzbestand vor der Frühjahrswanderung mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Es sind Fangemeren einzulassen und deren tägliche Kontrolle mit Umsiedlung anfallender Amphibien sicherzustellen. Die Fangemerenkontrollen 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.
- VaF4** Zum Schutz von Bodenbütlern 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.
- VaF5** Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauentwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist die Durchführung einer landschafts-ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch ein Fachbüro für Artenschutz zu veranlassen. Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ist das Fachbüro vorab zu benennen.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs.12 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
 - A1 Auf der Grünfläche Nr. 3 (Raute) sind 6 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen:
 - Arten:
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 - Hundsrose (*Rosa canina*),
 - Feldahorn (*Acer campestre*),
 - mindestens 8 Meter
 - Hochstamm, 16-18 Stk., 3 x v., m.B., durchgehender Leittrieb
 - Pflanzqualität: Baumscheibe mind. 12 m² unversiegelte Fläche
 - Schutzmaßnahmen: Sicherung mit Dreibeck, Drahtrose gegen Wildverbiss
 - AaFb/A2 Auf der Grünfläche Nr. 4 (Raute) ist eine 3-reihige, 7 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*),
 - Hasel (*Corylus avellana*),
 - Hundsrose (*Rosa canina*),
 - Schlehe (*Prunus spinosa*),
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*),
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 - Veilblättrige Rose (*Rosa multiflora*)
 - Arten (Sträucher):
 - Hasel (*Corylus avellana*),
 - Schlehe (*Prunus spinosa*),
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*),
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 - Veilblättrige 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; 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 Entwicklungsplanung wird festgesetzt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Planungsbereichs** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a Abs.3 BauGB in Höhe von 25.777 EFÄ. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Nutzung von folgendem funktionsbezogenem Ökokoonto der Landschaftszone Ostseeküstenland ausgeglichen:
 - Ökokoonto LRO-068 Moorwald Iwendorf I (siehe Hinweisd)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)
- Für einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so herzustellen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,20 nicht überschritten wird.

HINWEISE

- 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 Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwerverkehr durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, R 588, ZTV-SIB, ZTV-Baumpflege (V 1).
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingbracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen 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.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodenmerkmale 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 und die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Der Ausgleich des mit der Umsetzung einhergehenden übrigen Kompensationsbedarfs in Höhe von 25.777 KfA erfolgt durch Abbuchung vom Ökokoonto LRO 068 Moorwald Iwendorf. Der Erschließungsträger hat der Unteren Naturschutzbehörde eine verbindliche Reservierungsbestätigung für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen. Kauf und Abbuchung erfolgen nach dem Satzungsbeschluss.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* aufzustellen. Der Beschluss ist vom bis zum öffentlich bekanntgemacht worden.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom 07.09.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am 19.10.2023 durchgeführt worden. Die Einladung erfolgte öffentlich mit einer Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.09.2023 bis zum 17.10.2023.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat am 17.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport* mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 12 *Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie Begründung, Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB auf dem Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne> sowie unter <https://amt-doberan-land.de> veröffentlicht. Während dieser Zeit waren die Unterlagen auch während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan einsehbar. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind auf elektronischem Weg von der Veröffentlichung im Internet informiert worden.

7. Die Gemeinde hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung auf elektronischem Weg am um Stellungnahme gebeten.		
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
9. Der Bebauungsplan Nr. 12 <i>Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport</i> 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 <i>Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport</i> der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.		
Bartenshagen-Parkentin, (Siegel)		Tobias Priem Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.		
Bartenshagen-Parkentin, (Siegel)		Tobias Priem Bürgermeister
11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 <i>Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport</i> der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen 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) ö.b.V.
12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 <i>Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport</i> 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

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 25.03.2025 bis zum 25.04.2025)

im Internet veröffentlicht vom 25.03.2025 bis
öffentlich ausgelegen vom 25.03.2025 bis

Amt Bad Doberan-Land Stempel Unterschrift

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

