

**Stadt Brüel**

**Begründung**

**zur**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
„Ländlicher Erlebnishof Golchen“**

für das Gebiet der Gemarkung Golchen, Flur 1, Flurstück 98/8  
(anteilig)

Entwurf / November 2018

- *im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB* -

Architektur + Stadtplanung

Stadtplanungsbüro Beims

Schwerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen.....	3
1.2	Geltungsbereich .....	4
1.3	Planungsanlass .....	4
1.4	Städtebaulicher Ansatz .....	4
1.5	Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANINHALT</b> .....	<b>5</b>
2.1	Zeichnerische und textliche Festsetzungen .....	5
2.2	Technische Infrastruktur.....	5
<b>3</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>6</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Vorbemerkungen

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ländlicher Erlebnishof Golchen“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2010 stammt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte mit der Absicht, einen Erlebnisbauernhof mit Hotel, Gastronomie und Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu errichten.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt eine Gestaltungskonzeption zugrunde, die das Plangebiet in zwei Bereiche gliedert.

Gestaltungskonzept 2010



baulicher Bestand 2018



Die damals formulierten Planungsziele sind fast vollständig umgesetzt.

Der Erlebnisbauernhof Golchen hat sich in den letzten Jahren zu einem überregional bekannten touristischen Standort entwickelt. Auch als Kindergartenstandort hat sich Golchen sehr gut etabliert. Die vorhandene Einrichtung ist ausgelastet. Die Nachfrage nach Plätzen in Kindertagesstätten ist unverändert hoch. Der Betreiber beabsichtigt, den Standort weiter zu entwickeln und sein Angebot für die pädagogische Betreuung von Kindern und Jugendlichen aus dem Ort, aus umliegenden Gemeinden und darüber hinaus zu nutzen.

Im südlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes sind bereits Einrichtungen zur Betreuung von Kinder- und Jugendlichen realisiert. Um dem aktuellen und zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder und Jugendliche Rechnung zu tragen und die bestehenden Einrichtungen erweitern zu können, wird im nördlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes eine dazu erforderliche Änderung vorgenommen.

Durch die neue Kindertagesstätte wird das Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder bis zu sechs Jahren in Brüel und den benachbarten Orten in sinnvoller Weise ergänzt. Das pädagogische Betreuungskonzept für Jugendliche soll durch die Änderung ebenfalls im nördlichen Teil des Bebauungsplans ermöglicht werden. Somit kann ein umfassendes pädagogisches Angebot für verschiedene Altersgruppen in der Region etabliert werden. Der Bebauungsplan soll die Errichtung der dafür notwendigen Einrichtungen und baulichen Anlagen ermöglichen.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ländlicher Erlebnishof Golchen“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Produktion“. Weitere baurechtliche Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 1.3 Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht, zukünftig auch eine Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Standort des Golchener Hofes ist dafür städtebaulich und nutzungsbezogen sehr gut geeignet.

Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich, mit der neben der planungsrechtlichen Absicherung der Art der vorhandenen baulichen Nutzung (Bestandsnutzung) auch Einrichtungen und Anlagen für die pädagogische Betreuung von Kindern und Jugendlichen nebst betreuter Unterbringung / Unterkunft zulässig sein sollen.

## 1.4 Städtebaulicher Ansatz

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Für das Vorhaben sollen zwei vorhandenen Bergehallen im südwestlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftliche Produktion“ umgebaut werden, die im Rahmen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr benötigt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll somit lediglich die Art der baulichen Nutzung um die o.g. genannten Einrichtungen erweitert werden.

## 1.5 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Brüel haben am 17.05.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung und Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzende Straße „Golchener Hof“ gegeben. Die Ergänzungen der Art der baulichen Nutzung haben keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert. Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000 – Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es wird daher von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 2 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANINHALT

### 2.1 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der städtebaulichen Besonderheit des Vorhabens die vorhandene Festsetzung sonstiges Sondergebiet (SO) „Landwirtschaftliche Produktion“ gemäß § 11 BauNVO durch die Festsetzung „Pädagogisches Gebiet“ ergänzt.

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Betriebe und Anlagen durch die Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Produktion und Pädagogisches Gebiet“ durch eine ergänzende „Positivliste“ von Anlagen, die dem o.a. Hauptzweck dienen, ausreichend – wie folgt bestimmt:

Zulässig sind:

- Landwirtschaftliche Bauten
- Einrichtungen und Anlagen zur pädagogischen Betreuung und zur betreuten Unterbringung / Unterkunft von Kindern und Jugendlichen
- die dem Gebiet dienenden Büro- und Verwaltungsräume sowie Lagerräume und –flächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen u. a. die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglichen, gleichzeitig jedoch andere (sozial)pädagogische Nutzungen nicht ausschließen.

### 2.2 Technische Infrastruktur

Die gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger bereits gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an diese Netze sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe.

#### Verkehr

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch betriebseigenen, befestigten Straßen- und Hofflächen gewährleistet. Diese sind bereits vorhanden.

#### Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde mit Bescheid vom 27.06.2002 des Landkreises Ludwigslust-Parchim dem Grundstückseigentümer übertragen.

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers durch den Anschluss an die hofeigene Kleinkläranlage.

#### Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird zum einen auf dem Grundstück direkt versickert bzw. wird an einem zentralen Standort auf eigenem Grundstück in eine Teichanlage eingeleitet.

#### Wasser- / Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Bereiches durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende Trinkwassernetz auf der Grundlage geltender Regelwerke abzusichern.

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls nach den geltenden Regelwerken sichergestellt.

### 3 ARTENSCHUTZ

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrechts verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere gilt es zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG verursachen kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind die Natur- und Artenschutzbelange geprüft worden. Dies umfasste auch den Bereich der 1. Änderung.

Zum Artenschutz ist daher folgendes zu berücksichtigen:

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch die Bauherren / Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine so genannte Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherrn / Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – gegenwärtig das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadt Brüel am ..... gebilligt.

Brüel, .....

.....  
Bürgermeister