

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kita am Neuen Teich“ der Stadt Lübz

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 27 „Kita am Neuen Teich“ der Stadt Lübz eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	11.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	13.01.2025 bis 14.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	ab 13.01.2025
Entwurfsbeschluss	18.06.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	04.08.2025 bis 12.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	ab 12.08.2025
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	04.02.2026
Satzungsbeschluss	04.02.2026

Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Lütz plant den Neubau einer Kindertagesstätte nördlich der Straße „Neuer Teich“ und östlich des Planetariums Lütz, aufgrund des nicht mehr tragfähigen Sanierungsstaus der städtischen Kita-Einrichtung „Pfiffikus“. In Abstimmung mit dem Landkreis Parchim ist die Kita für die geforderte Kapazität (von max.180 Kindern entsprechend dem Stand vom April 2024) gemäß dem Betreuungskonzept einer bewegungsfreundlichen Kita zu planen. Dafür wird eine Fläche von ca. 4.500 m² benötigt. Der ehemalige Standort der Kita „Pfiffikus“ kann diese Anforderung nicht erfüllen. Dafür sollen nun die Flurstücke 3 (teilw.), 2/7 (teilw.) 6 (teilw.) und 7 (teilw.), der Flur 5, Gemarkung Lütz für die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Das Vorhaben ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind somit folgende Auswirkungen aufgrund der Errichtung und des Betriebes einer Kindertagesstätte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Pflanzen und Tiere

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte waren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Betrachtung der Umweltauswirkungen haben diese Konflikte eine besondere Berücksichtigung gefunden. Im Rahmen der Umweltprüfung war die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Stadt Lübz gesammelt, ausgewertet und bei der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung flossen insbesondere in die Konkretisierung der planerischen Grundlagen sowie in die Ausgestaltung der Umweltprüfung ein.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen umfassend geprüft und einer sachgerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB unterzogen. Dabei wurden sowohl private als auch öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Soweit Anregungen und Hinweise mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans vereinbar waren und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Belange entgegenstanden, wurden diese in den Bebauungsplan, die Begründung sowie den Umweltbericht aufgenommen oder führten zu klarstellenden bzw. ergänzenden Anpassungen der Planunterlagen.

Hinweise, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben, fachlicher Bewertungen oder aus Gründen der planerischen Zielsetzung nicht berücksichtigt werden konnten, wurden im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar behandelt und entsprechend begründet zurückgestellt. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendern in geeigneter Weise mitgeteilt.

Insgesamt wurde durch die systematische Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen sichergestellt, dass die relevanten Umweltbelange, die Belange der Öffentlichkeit sowie die fachlichen Anforderungen der beteiligten Behörden angemessen in die Planung eingestellt wurden. Der Bebauungsplan Nr. 27 stellt damit das Ergebnis eines ordnungsgemäß durchgeführten Beteiligungs- und Abwägungsprozesses dar.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.27 wurden gemäß § 1 Abs.7 BauGB sowie § 2 Abs.4 BauGB anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Die Prüfung konzentrierte sich auf grundsätzlich geeignete Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Lübz sowie auf unterschiedliche Ausgestaltungsvarianten der baulichen Nutzung, um den benötigten Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Dabei wurden insbesondere Flächen im Bestand, mögliche Nachverdichtungsoptionen sowie alternative Außenstandorte betrachtet. Der bisherige Standort der bestehenden Kindertageseinrichtung „Pfiffikus“ konnte aufgrund der baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen – insbesondere des bestehenden Sanierungsstaus, unzureichender Flächenverfügbarkeit sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten – nicht zukunftsfähig weiterentwickelt werden und schied daher als Planungsalternative aus. Weitere innerörtliche Standorte standen entweder nicht in ausreichender Größe zur Verfügung, wiesen vergleichbare Konfliktlagen auf oder waren aus städtebaulichen, funktionalen oder eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisierbar.

Der gewählte Vorhabenstandort nördlich der Straße „Neuer Teich“ zeichnet sich demgegenüber durch seine günstige Lage innerhalb der Ortslage, die unmittelbare Anbindung an bestehende Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit aus. Zudem ermöglicht die Flächengröße die Umsetzung des Betreuungskonzeptes einschließlich der erforderlichen Freiflächen. Die Fläche ist bereits anthropogen vorgeprägt und weist keine kritischen Nutzungskonflikte auf, sodass neue Inanspruchnahmen hochwertiger, unzerschnittener Landschaftsräume vermieden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnten zudem keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen festgestellt werden, die der Realisierung des Vorhabens an diesem Standort entgegenstehen würden. Die relevanten Umweltbelange wurden im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht sachgerecht berücksichtigt. Artenschutzrechtliche Konflikte konnten durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund stellt die gewählte Planvariante unter Berücksichtigung fachlicher, städtebaulicher, umweltbezogener und sozialer Belange die insgesamt geeignetste Lösung dar, um den bestehenden Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen nachhaltig zu decken. Anderweitige Planungsmöglichkeiten erwiesen sich entweder als nicht realisierbar oder als weniger geeignet, sodass sie im Ergebnis verworfen wurden.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Kita am Neuen Teich“ schafft die Stadt Lübz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte. Anlass der Planung ist der notwendige Ersatz der bestehenden Kita „Pfiffikus“, deren baulicher Zustand und Flächenausstattung den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Kinderbetreuung nicht mehr entsprechen. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine dauerhaft funktionsfähige und zukunftsfähige Betreuungseinrichtung an einem geeigneten Standort innerhalb der Stadt zu ermöglichen.

Der gewählte Standort nördlich der Straße „Neuer Teich“ befindet sich innerhalb der Ortslage und grenzt an bestehende Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen an. Dadurch wird eine gute Erreichbarkeit gewährleistet und eine sinnvolle Bündelung öffentlicher Infrastruktur ermöglicht. Die Fläche ist bereits durch umliegende Nutzungen geprägt und bietet ausreichend Raum für die Gebäude sowie für die notwendigen Freiflächen der Kindertagesstätte.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Mensch, Natur und Umwelt haben kann. Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Belange des Natur- und Artenschutzes wurden berücksichtigt; mögliche Konflikte konnten durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Auch Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, sich im Verfahren zu äußern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Abwägung eingestellt. Soweit Hinweise und Anregungen mit den Zielen der Planung vereinbar waren, wurden sie berücksichtigt oder führten zu Ergänzungen und Klärstellungen der Planunterlagen.

Alternative Standorte und andere Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, erwiesen sich jedoch aus fachlichen, städtebaulichen oder funktionalen Gründen als nicht geeignet oder nicht umsetzbar. Die gewählte Planvariante stellt daher insgesamt die sinnvollste Lösung dar, um den bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen nachhaltig zu decken.

Mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 schafft die Stadt Lübz die Grundlage für die Realisierung einer modernen Kindertagesstätte und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur.