

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
6. Geh- und Fahrrechte

Teil II

Überschläglicher Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Bobitz, südlich der Landesstraße L031. Langfristig ist geplant, diese Straße als Zubringer zur Autobahn A20 auszubauen. Diese verkehrliche Anbindung ist die beste Voraussetzung für die Entwicklung eines Gewerbestandortes.

Ziel der Gemeinde ist es deshalb, diesen Ortsrandbereich als gewerblichen Standort der Gemeinde zu entwickeln. So wurde für den nördlichen Bereich entlang der Landesstraße bereits ein entsprechender Bebauungsplan erarbeitet.

Die Gemeinde möchte diese Entwicklung weiter fördern. Mit der Ansiedelung neuer gewerblicher Unternehmen in der Gemeinde können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für die ehemalige Lagerfläche zwischen dem Klärwerk des Zweckverbandes und einer Autowerkstatt südlich der Straße beschlossen. Zur Zeit wird diese Fläche als Baustelleneinrichtung für Erschließungsmaßnahmen in der Straße genutzt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Bebaubare Fläche (Fläche innerhalb der Baugrenze)	5.119,00	54,61
2.	Nicht bebaubare Flächen / Grünflächen	3.947,00	42,10
3.	Verkehrsfläche (Zufahrt GE-Gebiet und Kleingärten)	308,00	3,29
Gesamtfläche des Plangebietes		9.374,00	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

Kartengrundlage sind der Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbilder aus dem GIS.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Geltungsbereich

Plangebiet	:	Gemeinde	Bobitz
		Gemarkung	Groß Krankow
Plangeltungsbereich	:	Flurstücke Nr.	130/27 (Teilfl.), 130/26 (Teilfl.), 122 (Teilfl.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.375 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Nordenwesten	:	durch das Gelände der Kläranlage des Zweckverbandes
im Südwesten	:	im Wesentlichen durch eine Kleingartenanlage und durch der angrenzenden landwirtschaftliche Nutzfläche
im Südosten	:	Wohngrundstücke mit dazugehörigen Grünflächen
im Nordosten	:	im Wesentlichen durch die Landesstraße L 031.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet befindet sich in der Randlage der Ortslage Bobitz an der Straße nach Groß Krankow. Südöstlich an das Plangebiet schließt sich aber direkt ein Wohngebiet an.

Deshalb wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

Die maximal zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB und nachts 45 bzw. 40 dB gemäß DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, sind einzuhalten oder zu unterschreiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen geben nur den max. zulässigen Rahmen der weiteren Planungen an, um die Vielzahl der möglichen Nutzungen und die dadurch bedingten Gestaltungsmöglichkeiten nicht schon im Vorfeld zu stark einzugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl bestimmt. Außerdem wird maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt

als oberer Bezugspunkt: Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der nach Bauordnung geforderten Grenzabstände sind deshalb auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Landesstraße L 031, Bobitz-Groß Krankow. Die vorhandene Zufahrt für das Grundstück wird dabei weiter genutzt.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits erschlossen, da sich hier bereits ein kleines Werkstatt- und Wohngebäude befindet. Für die geplante Bebauung ist ggf. eine Erweiterung erforderlich. Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden unter Zugrundelegung der zum Vorentwurf eingehenden Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen diesbezüglich ergänzt.

Niederschlagswasserableitung

Das unbelastete Niederschlagswasser wird gesammelt und in die vorhandene Regenwasserleitung, die sich im öffentlichen Straßenraum befindet, abgeleitet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Entnahme aus dem offenen Grabensystem westlich des Plangebietes. Im Bedarfsfall ist der Graben so anzustauen, dass eine ausreichende Löschwassermenge entnommen werden kann. Die Entnahmestelle kann im 300 m – Bereich zum Plangebiet hergerichtet werden.

6. Geh- und Fahrrechte

Dreiseitig vom Plangebiet umschlossen befindet sich südwestlich eine Kleingartenanlage. Diese wird zur Zeit über einen Weg erschlossen, der sich teilweise im südlichen Bereich des Flurstück 130/27 befindet. Auf Grund der örtlichen Grundstücks- und Wegesituation ist eine alternative Erschließung der Kleingartenanlage nicht möglich.

Um die Zuwegung zu den Kleingärten auch weiterhin rechtlich zu sichern, wird im Plan die Fläche des Weges mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger (Kleingärtner) ausgewiesen.

Teil II

Überschläglicher Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Allgemeine Angaben

am Rand der Ortslage Bobitz plant die Gemeinde die Errichtung eines Gewerbegebietes.

Plangebiet:

Lage im Ortsbereich: Westliche Ortsrandlage zwischen der Landesstraße 031 und der vorhandenen Kleingartenanlage.

Das Plangebiet wird über die L 031 verkehrsmäßig erschlossen.

Angrenzende Bebauungen: Westliche Seite: Kläranlage des Zweckverbandes
Östliche Seite: Autowerkstatt
Südseite: Kleingartenanlage

Bestand: Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Lagerfläche und Baustelleneinrichtung innerhalb des Dorfgebietes

Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V

. Einzelbäume im Randbereich des Plangebietes zur Landesstraße

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung

geschützt gem. § 20 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern

. Kleingewässer

Planung: Der aufgestellte Bebauungsplan weist folgende Entwicklungsziele aus:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,8
- Keine direkten Eingriffe in das geschützte Biotop und seiner Uferzone
- Mittelbare Eingriffswirkungen auf das geschützte Biotop sind zu bilanzieren.
- Keine Eingriffe in die Kleingartenanlage

- Der erforderliche Ausgleich für die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Eingriffe ist außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Beschluss der GV am :

Ausgefertigt am :

Der Bürgermeister