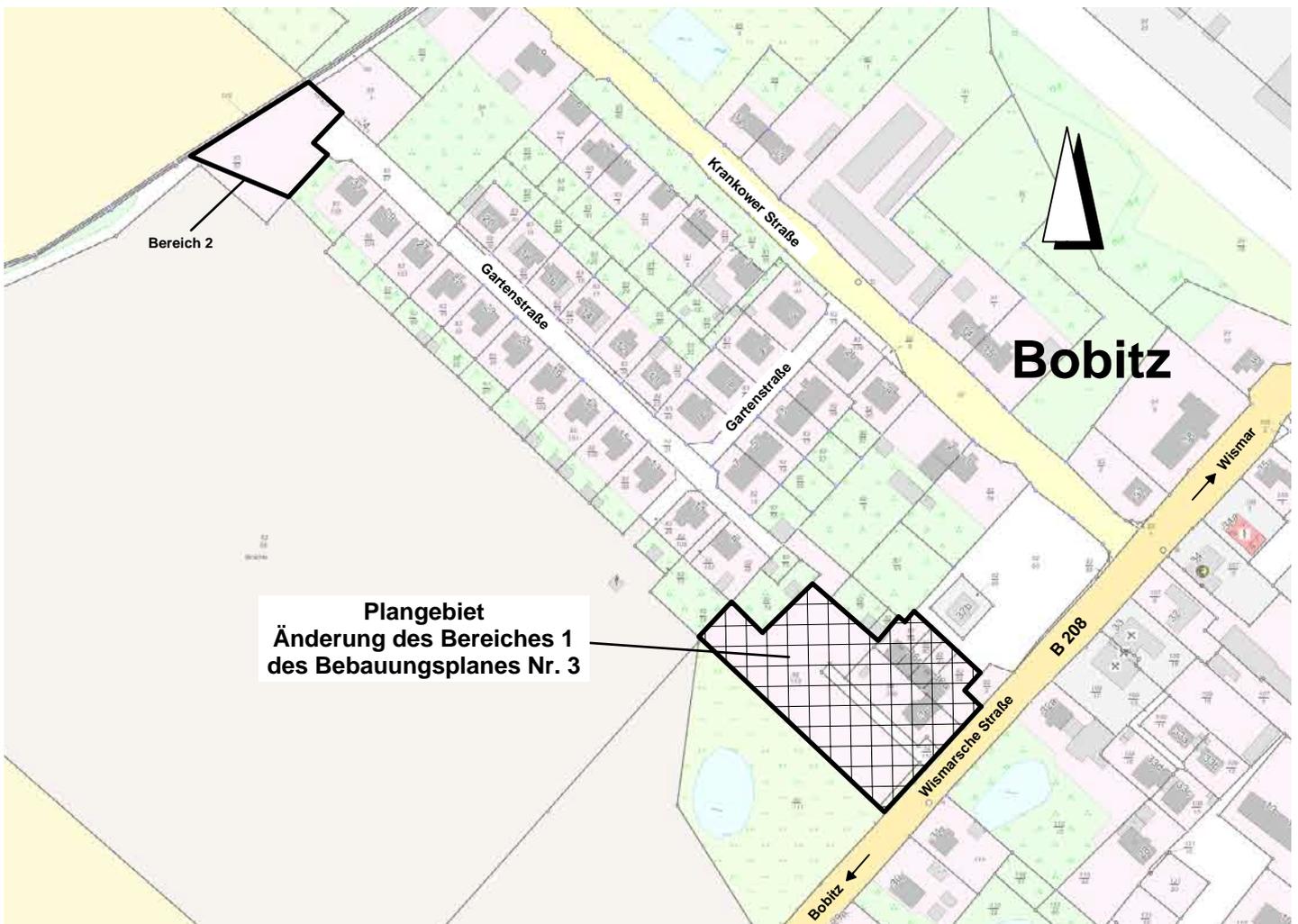


# Begründung

## zur Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



### Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 07.11.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Grundlagen der Planung**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planverfahren und Zielstellung der Planung**
4. **Festsetzungen**
  - 4.1. Art der baulichen Nutzung
  - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.4. Gestalterische Festsetzungen
5. **Anschluss an die Verkehrsflächen**
6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
7. **Altlasten/Abfallentsorgung**
8. **Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**
9. **Gewässerschutz**
10. **Umweltbelange**

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die

1. Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Gemeinde	Bobitz
Gemarkung	Bobitz/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes B- Plan Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Bobitz.

Das **Plangebiet** der Änderung des **Bereiches 1** des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Fläche von 6000 m<sup>2</sup> und betrifft die Mischgebietsfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der B 208.

## 3. Planverfahren und Zielstellung der Planung

Da die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Entwicklung eines Wohngebietes an der B 208 nicht umgesetzt werden konnten, wurde bis auf zwei Bereiche das Planverfahren im Jahr 1996 eingestellt. Diese zwei Bereiche umfassen Bauflächen, die unabhängig von der Erschließung des Hautgebietes genutzt werden können und sich bereits in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur einfügen.

Der **Bereich 1** wurde als Mischgebiet und der **Bereich 2** am Ende der Gartenstraße als Wohnbaufläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung im Bereich 2 wurde mit dem Bau eines Einfamilienhauses abgeschlossen.

**Das Plangebiet der Änderung** beschränkt sich auf den **Bereich 1** des Bebauungsplanes, der durch seine Teilbekanntmachung im Juni 2006 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Der als „ Mischgebiet “ festgesetzte Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208. Der integrierte Standort ist zum Teil bebaut, wobei die Bestandsbebauung im Bereich 1 und in der Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird.

**Das Planungsziel der Änderung** des Bereiches 1 ist, das zum Teil brachliegende Grundstück, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht war, dass sich am Ortsrand von Bobitz kleine Firmen ansiedeln und auch noch Platz für eine Wohnbebauung bleibt. Bisher hat sich aber keine ernsthafte Nachfrage an Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Da der Gebietscharakter eines Mischgebietes jedoch einen Anteil Gewerbe voraussetzt, ist die Planung ins Leere gelaufen.

Der Nachfrage an Wohnbauland Rechnung tragend, besteht nunmehr die Absicht, die vorhandenen

freien Grundstücksflächen im Innenbereich des Hauptwohnortes der Gemeinde als Baulandreserve für den Wohnungsbau zu nutzen.

Die Fläche besitzt eine angemessene Größe für die Bebauung mit 4 freistehenden Wohnhäusern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Um den Anwohnern auch die Möglichkeit zu geben, neben der Wohnnutzung ein sogenanntes stilles Gewerbe zu betreiben, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Unter einem stillen Gewerbe, im Sinne gleich frei von Lärm, sind solche Betriebe einzuordnen, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sich ihr Betrieb oder der zu erwartende Kundenverkehr störend auf die Umgebung auswirkt. Arztpraxen, Büros, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, Friseursalons, Künstlerateliers, Bäcker und Schneider sind Beispiele für ein stilles Gewerbe.

Da Wohnen im Mischgebiet zulässig ist, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen nicht, deshalb erfolgt die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

#### 4. **Festsetzungen**

##### 4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Änderungsbereiches ist nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (6) BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Änderung allgemein zulässig sind und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr. 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden.

##### 4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

**als unterer Bezugspunkt:** die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes  
**als oberer Bezugspunkte:** die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

##### 4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche der Ursprungsplanung übernommen, welche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt wird, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird.

Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

##### 4.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung dem Bauherrn genügend Spielraum ermöglichen, um seine individuellen Gestaltungswünsche umsetzen zu

können, behalten die gestalterischen Festsetzungen aus der Ursprungssatzung bzgl. Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Zufahrten und zur Ordnungswidrigkeit weitestgehend ihre Gültigkeit. Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen im Bereich der privaten Zuwegungen der Wohngrundstücke werden konkrete Vorgaben getroffen.

#### 5. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

#### 6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

##### **Wasserversorgung**

##### **° Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Erschließung der Wasserversorgung/ Schmutzwasserentsorgung wurde mit dem Zweckverband Wismar im Vorfeld der Planung wie folgt abgestimmt:

Die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung (jeweils d 63 PE) erfolgt aus dem öffentlichen Bereich, bis zur Grundstücksgrenze durch den Zweckverband Wismar. Die Anschlüsse sind mit dem Zweckverband Wismar zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zweckverband vertraglich zu vereinbaren. Die Herstellung der Anschlüsse ist kostenpflichtig. Die innere Erschließung einschließlich der Grundstücksanschlüsse erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

##### **° Niederschlagswasserableitung**

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg. Sie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

##### **° Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### 7. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

#### 8. **Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

#### 9. **Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### 10. **Umweltbelange**

Die Grundzüge werden durch diese 1. Änderung nicht berührt, d.h. dass die durch den Bebauungsplan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter des Wohngebietes unangetastet bleibt. Daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Durch die Planung sind des Weiteren die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete - nicht-betroffen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert.

Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:  
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin