

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2012-1077 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 14.11.2012 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme der Gemeinde Bad Kleinen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz" der Gemeinde Bad Kleinen		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	28.11.2012	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	19.12.2012	Gemeindevertretung Bad Kleinen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“ der Gemeinde Bobitz zu.

Die Gemeinde Bad Kleinen hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist es den Ortsrandbereich als gewerblichen Standort der Gemeinde zu entwickeln. Die Gemeinde Bobitz möchte diese Entwicklung weiter fördern. Mit der Ansiedelung neuer gewerblicher Unternehmen in der Gemeinde können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Deshalb hat die Gemeinde die Aufstellung eines weiteren B-Planes für die ehemalige Lagerfläche zwischen dem Klärwerk des Zweckverbandes und einer Autowerkstatt südlich der Straße beschlossen.

Anlage/n:

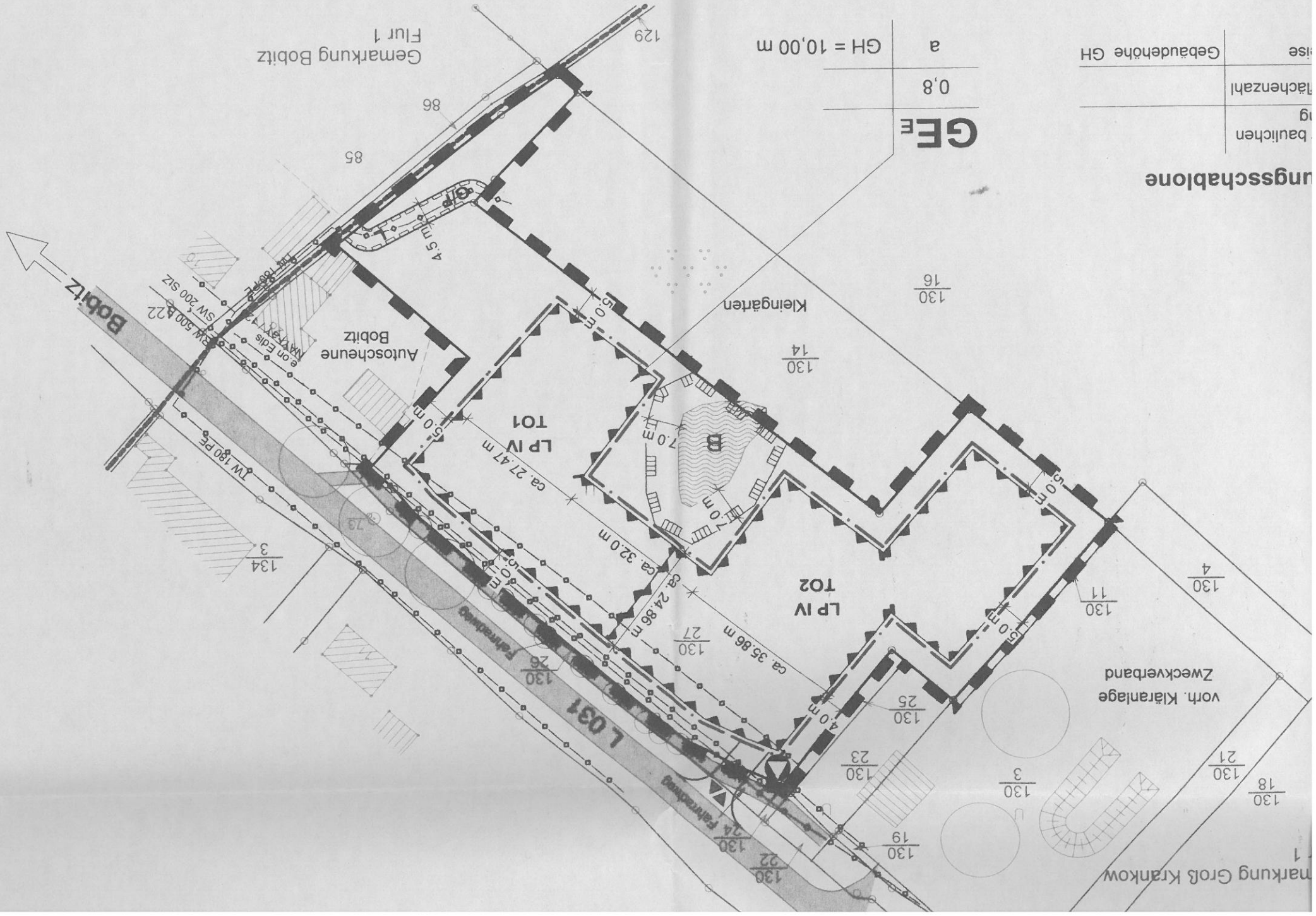
Auszug B-Plan- Entwurf
Auszug Begründung
Auszug Umweltbericht

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

ungsschablone

baulichen	g	flächenzahl	ise
			Gebäudehöhe GH

GE	0,8	a
		GH = 10,00 m



II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
Gemarkungsgrenze	
Flurstücksgrenzen	
Nummer des Flurstückes	130/13
Baum (Bestand)	
Maßlinie mit Maßangabe	5,0m

Planzeichenerklärung

Planzeichen	I.	Erläuterung
-------------	----	-------------

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet

GEE

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

0,8

Gebäudehöhe

GH

Bauweise, Baugrenzen

abweichende Bauweise

a

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

▲▲

Flächen für Ver- und Entsorgung

Stellplatz für Abfallbehälter- / Containerstellplatz

▼

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdische Leitungen

◆◆◆

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in des Naturschutzrechtes

Biotop

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

hier: Lärmpiegelbereich IV

LP IV

TO1 / TO2

und Teilflächen 1 und 2

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (Kleingärten)

G/F

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, der seit dem 28. Juni 2006 rechtskräftig ist.

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	m ²	%
1.	Bebaubare Fläche (Fläche innerhalb der Baugrenze)	5.133,00	56,51
2.	Nicht bebaubare Flächen / Grünflächen	3.784,00	41,65
3.	Verkehrsfläche (Zufahrt Baugebiet und Kleingärten)	167,00	1,84
Gesamtfläche des Plangebietes		9.084,00	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 Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Entwurf

Stand 26.09.2012

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

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.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.084 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 die Wohnbebauung des Ortes Bobitz an. Im Plangebiet sind deshalb 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.

Deshalb wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt präzisiert:

Im geplanten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691/12.06 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 01	61	46
TF 02	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691 / 12.06, Abschnitt 5.

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:

<i>als unterer Bezugspunkt</i>	Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt
<i>als oberer Bezugspunkt:</i>	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.

Trinkwasserversorgung

Nördlich der Landesstraße L031 befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (d 180 PE), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Außerdem befindet sich im Plangebiet eine Wasserversorgungsleitung für die Kleingartenanlage.

Beide Leitungen sind im Plan gekennzeichnet.

Schmutzwasserableitung

Entlang der Landesstraße verläuft im Randbereich des Plangebietes ein Schmutzwasserkanal (DN 200 StZ). Die Lage des Kanals ist im Plan gekennzeichnet. Die Trasse ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar gesichert.

Für die geplante Bebauung besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit.

Niederschlagswasserableitung

Das unbelastete Niederschlagswasser wird gesammelt und in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 500 B), die sich ebenfalls im nordöstlichen Planbereich befindet, abgeleitet. Der Regenwasserkanal ist im Plan gekennzeichnet.

Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungs- und Anlagen der E.ON edis. Die Lage des Niederspannungskabels im nordöstlichen Planbereich ist im Plan gekennzeichnet. Eine Umverlegung des Kabels aus dem Baufeld ist wahrscheinlich notwendig. Hierzu ist eine genaue Lagebestimmung erforderlich.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entspr. Fläche im öffentl. Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen 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
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet werden. Im 100-m – Bereich zum Plangebiet befindet sich ein Hydrant, der zur Löschwasserentnahme genutzt wird. Für die Erstbrandbekämpfung besitzt die Feuerwehr ein Tankfahrzeug mit 2000 Liter Löschwasser.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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.

Im Bereich der vorhandenen Zuwegung zu den Kleingärten befindet sich die Trinkwasserversorgungsleitung für die Gartenanlage. Zu rechtlichen Sicherung der Leitung wird für die gekennzeichnete Fläche zusätzlich ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar festgesetzt.

7. Altlasten / Abfallwirtschaft

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste

alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Im Bereich der Zufahrt wird an der öffentlichen Straße ein Sammelplatz für Abfallbehälter ausgewiesen.

8. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9. Immissionsschutz

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Entwurf

Stand 26.09.2012

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Baufelder des eingeschränkten Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen (hier LP IV) nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich IV [La 66 – 70 dB(A)] folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Wohnräume: $R'_{w,res}$ = 40 dB(A)

Büroräume: $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den zur L 031 ausgerichteten Umfassungsbauteilen (Fassaden) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die das Schalldämm-Maß des Fensters nicht verschlechtern.

Beträgt der Abstand der Fassade mindestens 25 m zur straßenseitigen Baugrenze ist eine schallgedämmte Lüftung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind bei allen weiterführenden Planungen die Hinweise und Auflagen der Schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2012 zu berücksichtigen.

Gebilligt durch die GV am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

1.4. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet vorbereitet. Zulässig sind hier nur:

- Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber,
- maximal zulässige schalltechnische Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB und nachts 45 bzw. 40 dB.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Außerdem wird maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Flächenbezeichnung	Größe in m ²
Bebaubare Fläche (Fläche innerhalb der Baugrenze)	5.119
Nicht bebaubare Flächen bzw. Grünflächen	3.947
Verkehrsfläche (Zufahrt zum GE-Gebiet und zu den Kleingärten)	308
Gesamtfläche des Plangebietes	9.374

Zudem ist 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.

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

Festsetzungen	B-Plan
Art der baulichen Nutzung	GE _E = eingeschränktes Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	0,8
Maximale Gebäudehöhe	10 m
Bauweise	a= abweichend Bauweise, Baukörper mit einer Länge > 50 m zulässig

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion spielt im Planbereich selbst eine untergeordnete Rolle. Das nahegelegene Wohngebiet beginnt in einer Entfernung von etwa 50 m in südöstlicher Richtung. Deshalb wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, 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. Die Erschließung erfolgt durch eine vorhandene Zufahrt von der Landesstrasse L031.

Durch die Festsetzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Limitierung der Schallemissionen ist das Vorhaben in Bezug auf die Wohnfunktion des benachbarten Wohngebietes als verträglich einzustufen. Zudem führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Verbesserung der Situation vor Ort. Der momentane Zustand des Plangebietes als Lagerfläche und Baustelleneinrichtung lässt das Gelände ungeordnet erscheinen. Die möglichst kurzfristige Umnutzung würde diesem städtebaulichen Missstand entgegenwirken.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der Ziele der Gemeinde, den westlichen Ortsrand von Bobitz als Gewerbebestandort weiter auszubauen. Außerdem vermittelt das vorgesehene Gewerbegebiet zwischen der Wohnbebauung und dem anschließendem Klärwerk.

Die Erholungsfunktion spielt im Vorhabengebiet und dessen Umgebung eine untergeordnete Rolle.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Im Plangebiet selbst spielt die Land- und Forstwirtschaft sowie die Energienutzung keine Rolle. Die südwestlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird vom Vorhaben nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Untersuchungsraum befindet sich laut RREP WM 2011 nicht in einem ausgewiesenen Vorsorge- oder Vorranggebiet für Trinkwasser. Oberflächengewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt.

Die Textkarte 6 „Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers“ des GLRP WM 2008 zeigt im Gebiet Bobitz Bereiche der 2. Bewertungskategorie „mittel bis hoch“.

In der Nähe des geplanten Gewerbebestandes befindet sich ein permanentes Kleingewässer. Da es sich um ein geschütztes Biotop handelt, wird auf Kapitel 2.6.1 verwiesen.

2.3. Boden

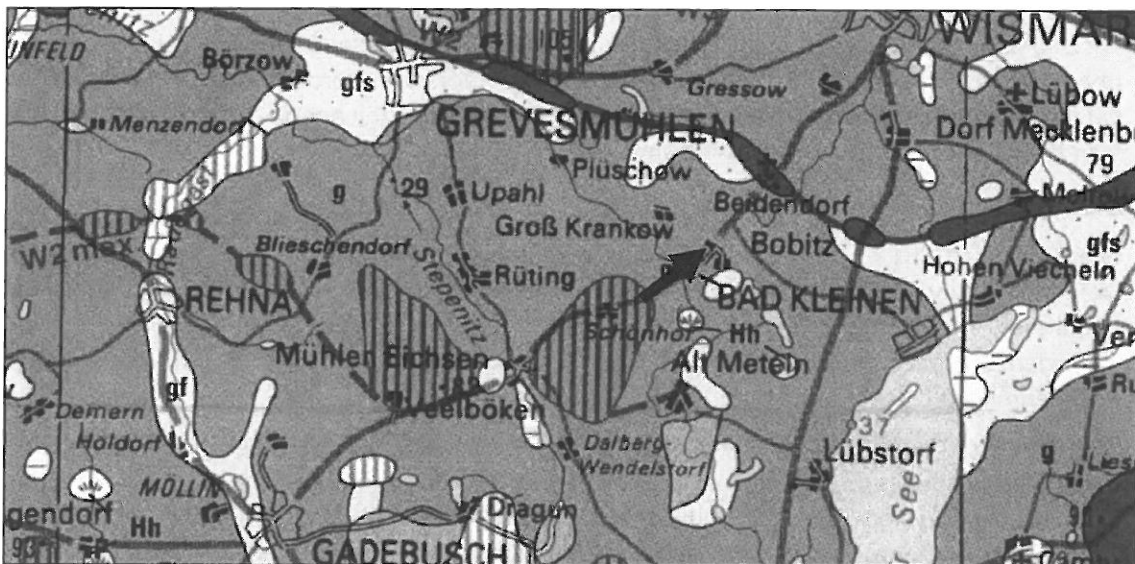


Abbildung 4: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis flachwelligen Grundmoräne lokalisiert und befindet sich nahe der Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Pommerschen Maximalvorstoßes (W2 max). Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme der Grundmoräne.

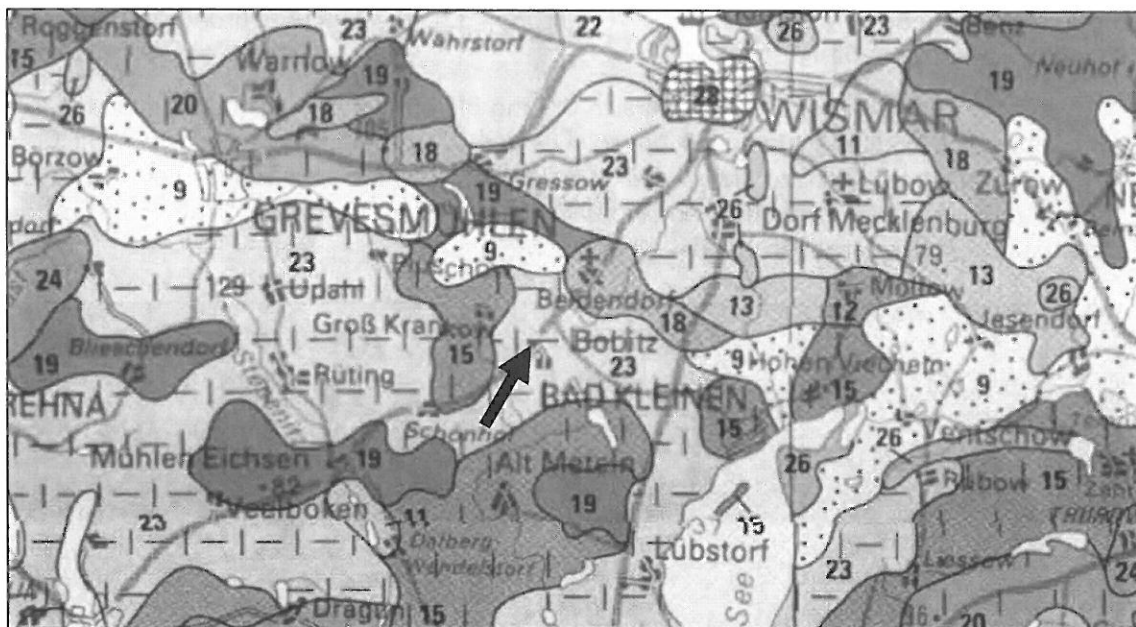


Abbildung 5: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften, hier Lehm-/ Tieflehm-Pseudogley Parabraunerde- Pseudogley Grundmoränen, mit z.T. starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Ein Eingriff in den Boden erfolgt auf der Fläche innerhalb der Baugrenze. Die vorhandene Zufahrt zum GE wird ggf. geringfügig ausgebaut. Die Zufahrt zu den Kleingärten bleibt erhalten und bedarf keines weiteren Ausbaus. Vom Vorhaben sind anthropogen durch massive Erdmassenbewegungen stark beanspruchte Technosole betroffen, so dass infolge der Teil- und Vollversiegelung keinesfalls seltene und / oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Gebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist nicht nur das Vorhaben, sondern der derzeitige Ausgangszustand des Plangebietes durch die Nutzung Lagerfläche und Baustelleneinrichtung als zumindest temporäre, damit im Sinne der Eingriffsregelung unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Nach Auskunft ortskundiger entspricht dieser Zustand jedoch weitgehend der Vornutzung, d.h. die Fläche wurde regelmäßig als Lagerfläche beansprucht.

Der westliche Ortsrand von Bobitz stellt sich bislang als dörfliches Mischgebiet dar und wird vom Landschaftsbildbetrachter auch als solches wahrgenommen. Von der Ortschaft Groß Krankow kommend rückt zunächst das Klärwerk des Abwasserverbandes ins Auge. Die Vorhabenfläche selbst ist durch das dichte und hochgewachsene Straßenbegleitgrün von der Landesstraße in der gesamten Größe kaum wahrnehmbar.



Abbildung 6: Blick von der vorhandenen Zufahrt von der L031 Richtung SO zur Autoscheune, links Straßenbegleitgrün entlang der L031. Foto: Stadt Land Fluss 25.05.2012.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es für die Ortslage Bobitz nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da durch die Schließung der Baulücke nur die Dorffläche selbst kompakter erscheinen wird. Der westliche Ortseingang könnte so eine deutlichere Abgrenzung erfahren und das geplante Vorhaben zwischen dem Klärwerk und dem sich anschließenden Dorfgebiet vermitteln. Zudem schließen sich südlich bestehende Kleingärten an, die als Ortsrand zwischen dem Dorfgebiet und den landwirtschaftlichen Nutzflächen vermitteln. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gewährleistet den Ausschluss von emissionsreichen Nutzungen, die der städtebaulichen Typik der Ortslage in diesem Bereich entgegenstünden. Emissionen in Form von Schall oder Gerüchen beeinflussen das Landschaftsbilderlebnis in erheblicher Form. Insofern ist hier durch die festgesetzte Einschränkung der Art der Nutzung bereits eine Minderung der möglichen Beeinträchtigungen erfolgt.

In dem Plangebiet selber befinden sich keine prägenden Landschaftsbildelemente, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck vom Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung wieder.



Abbildung 7: Blick von der straßenparallelen Baustelle Richtung Autoscheune. Foto: Stadt Land Fluss 25.05.2012.



Abbildung 8: Blick von der vorhandenen Zufahrt von der L031 Richtung SW. Foto: Stadt Land Fluss 25.05.2012.



Abbildung 9: Blick vom westlichen Rand des Plangebietes Richtung NO zur benachbarten Kläranlage und Richtung Zufahrt von der L031 (Pfeil), Foto: Stadt Land Fluss 25.05.2012.



Abbildung 10: Blick vom westlichen Rand des Plangebietes Richtung Ost zum Haus an der Autoscheune (Pfeil) und den Kleingärten, Foto: Stadt Land Fluss 25.05.2012.