

BV/09/25-032

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung einer Dorfmitte in Bobitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 16.04.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Entscheidung)	30.04.2025	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	20.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt die Beauftragung zur Erstellung eines städtebauliches Konzeptes sowie eines Freianlagenkonzeptes zur Entwicklung einer Dorfmitte unter Berücksichtigung bestehender Dorfschwerpunkte
Für die Erarbeitung des Konzeptes ist die Machbarkeitsstudie
- KOMMUNALES ZENTRUM – Bearbeitungsstand 25.01.2023 heranzuziehen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Bobitz beabsichtigt die Vergabe von Planungsleistungen für ein städtebauliches Konzept für die Ortschaft Bobitz. Dieses Konzept soll die Grundlage für die Entwicklung der Ortschaft für weitere kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen bilden.

Die Erstellung des Konzeptes soll in zwei Phasen erfolgen:

- A Erarbeitung der Schwerpunkte (Einwohnerbefragung/ Bürgerbeteiligung) über studentische Begleitung im Rahmen von Studienarbeiten der HS Wismar
- B Beauftragung eines kreativen Planungsbüros (Städtebau/ Freianlagenplanung – ARGE), deren Erarbeitung auf den Studienarbeiten aufbaut.

1. Erläuterung zum Ort Bobitz

Der Ort Bobitz bildet mit ca. 850 Einwohnern das Zentrum der Gemeinde Bobitz, zu der weitere 18 Ortsteile gehören.

Im Ort befinden sich Einrichtungen wie die Grundschule mit Sporthalle, ein Kindergarten, ein Hort-, ein Feuerwehrgebäude und eine Freifläche, die bisher eine Art Dorfmittelpunkt bilden.

Im Ortsteil Alt-Bobitz befindet sich das Sportlerheim des Sport- und Kulturvereins Bobitz (SKV-Bobitz) inklusive Sportplatz.

An der Hauptstraße befindet sich derzeit im ehemaligen Gebäude der Raiffeisenbank der Gemeinderaum, der als Treffpunkt verschiedener sozialer Institutionen genutzt wird (Volkssolidarität, Frauenchor, Gemeindebibliothek etc.).

Weitere Einrichtungen wie eine Postfiliale, Getränkemarkt, ein Café/Eisdiele und eine Einrichtung der ambulanten Pflege befinden sich an unterschiedlichen Standorten im Ort.

Die Größe, Art und Ausstattung des Feuerwehrgebäudes entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Der Ort ist durch die Bahn-, Bus- und Autobahnanbindung sehr gut erreichbar.

2. Aufgabenstellung

Bei der Planung sind folgende Kriterien zu berücksichtigen bzw. zu bearbeiten:

1. Analyse und Bewertung der vorhandenen städtebaulich- freiräumlichen Struktur unter zeitgeschichtlichen Aspekten der historischen Entwicklung des Ortes (Darstellung in Text und Karte)
2. Kennzeichnung der unterschiedlichen Entwicklungsphasen der Freiraumstruktur im Kontext zu der baulichen Entwicklung (Darstellung in Text und Karte)
3. Analyse der Raumstruktur und der Gestaltung in Bezug auf den Erhaltungszustand, aktuelle Störungen, Funktionen und Nutzungen, Erhalt ortbildprägender Gebäude (Darstellung in Text und Karte)
4. Darstellung und Formulierung von Entwicklungszielen für den Ort und ggf. einzelne Dorfbereiche (Darstellung in Text und Karte)
Dabei sind 2-3 mögliche Varianten dem AG vorzustellen. Die Vorzugsvariante soll später als Grundlage des städtebaulichen Konzepts dienen.
5. Ableitung eines Leitbildes als Ergebnis der Untersuchungen (Darstellung in Text und Karte)
6. Berücksichtigung und ggf. Integration vorliegender Konzepte wie z.B. Wärmeplanung durch den Zweckverband, Beleuchtungskonzept, regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen, E-Ladesäulen- und Parkplatzkonzept, Beachtung barrierefreier Parkplätze etc.
7. Berücksichtigung städtebaulich-freiräumlicher Beziehungen OT Bobitz und umgebender Frei- bzw. Landschaftsraum (städtebaulich-räumliche Vernetzung), unter Berücksichtigung von Biotopen und naturschutzrechtlichen Anforderungen
8. Erstellung des Städtebaulichen Konzeptes unter der Maßgabe zeitlicher Prioritäten der Umsetzung (kurz-, mittel-, langfristig)
9. Abstimmungen mit AG/ Gemeindevertretung (Teilnahme an mindestens 6-8 Sitzungen)

Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung der Konzeptplanung darauf zu achten, dass Bestandsmaterialien möglichst wiederverwendet werden bzw. neue Materialien ökologischen Ansprüchen genügen.

Weiterhin sind alternativen Lösungsvorschlägen zum Standort folgender Einrichtungen zu erarbeiten:

Feuerwehr

Ersatzmaßnahme /Neubau für 2 Fahrzeuge der freiwilligen Feuerwehr Bobitz.

Der erforderliche Flächenbedarf für Flächen für Fahrzeughalle, Aufstellflächen, Betriebs- und Sozialräume, PKW Stellflächen, Übungsflächen, Einbeziehung Jugendfeuerwehrarbeit und Erweiterungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.

Sporthalle

Ersatzmaßnahme/Neubau für die bestehende Einfeldsporthalle einschließlich Stellflächen für

Halle und Besucher.

Alternativ ist der Neubau einer Zweifeldsporthalle zu prüfen.

Schule

Die Erweiterungsmöglichkeit der Schule soll in die Überlegungen mit einbezogen werden. Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind zuzuordnen.

KITA

Die Erweiterungsmöglichkeit der KITA soll in die Überlegungen mit einbezogen werden. Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind zuzuordnen.

Gemeindezentrum

Die Einbindung und Zuordnung des Gemeindezentrums als möglicher Einzelbau oder in Verbindung mit dem Neubau der Feuerwehr oder der Sporthalle soll der Studie zu entnehmen sein.

Ein Verbleib des Gemeindezentrums im Zentrum von Bobitz in Verbindung mit Arztpraxis, Laden und Parkplatz ist zu untersuchen.

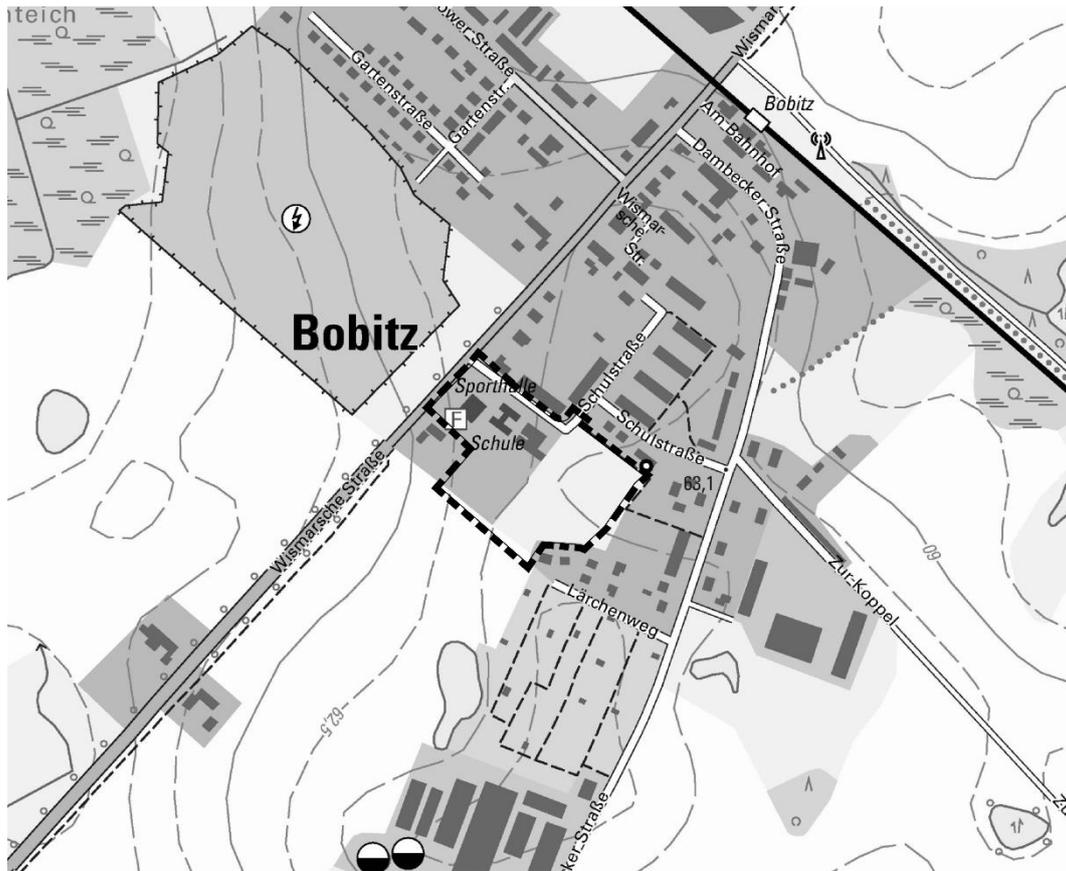
Sportflächen

Für verbleibende Freiflächen sind Vorschläge für Spiel und Sportanlagen aufzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Machbarkeitsstudie Kommunales Zentrum Bobitz (öffentlich)
---	---



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE BOBITZ

MACHBARKEITSSTUDIE

KOMMUNALES ZENTRUM

Bearbeitungsstand 25.01.2023



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Gemeinde Bobitz Machbarkeitsstudie kommunales Zentrum

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
2. Bestandsanalyse.....	2
2.1 Bestandsbeschreibung	2
2.2 Städtebauliche Ist-Situation	4
2.3 Naturschutzfachliche Ist-Situation.....	6
3. Entwicklungsziele der Gemeinde Bobitz	8
3.1 Modernisierung der Feuerwehr	8
3.2 Modernisierung der Grundschule.....	8
3.3 Neubau Sporthalle	9
4. Städtebauliche Konzept für ein kommunales Zentrum	9
4.1 Erforderliche Maßnahmen im Bereich Naturschutz.....	9
4.2 Erforderliche Maßnahmen im Bereich Städtebau	10
5. Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Bobitz.....	11

1. Einleitung

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines kommunalen Zentrums auf dem ca. 2,7 ha großen Flurstück 110/35 der Flur 1 in der Gemarkung Bobitz zu ermitteln. Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Süden von Bobitz an der Schulstraße.

Die Gemeinde Bobitz verzeichnete in den vergangenen Jahren einen erhöhten wohnbaulichen Zuwachs. Die gute räumliche Lage der Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg, zum einen zum nordöstlich gelegenen Mittelzentrum Wismar sowie zum anderen zum südöstlich gelegenen Oberzentrum Schwerin, begünstigen die wohnbauliche Attraktivität der Gemeinde.

Die Gemeinde Bobitz mit ihren zugehörigen Ortschaften ist gerade für junge Familien ein attraktiver Wohnort. Mit dem Zuzug von Einwohnern geht auch ein erhöhter Bedarf an sozialen Einrichtungen einher. Die Gemeinde Bobitz ist, aufgrund ihres baulichen Zuwachses in den vergangenen Jahren, bestrebt ein bedarfsgerechtes Angebot an sozialen Einrichtungen zu etablieren. Hierfür beabsichtigt Bobitz die Entwicklung eines kommunalen Zentrums. Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient als Grundlage zur Bedarfsermittlung und soll mögliche Handlungsoptionen für die Entwicklung des kommunalen Zentrums formulieren. Im Fokus steht die Schaffung von sozialen und gemeinbedarflichen Einrichtungen.

Die Gemeinde verfügt aktuell über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Freiwillige Feuerwehr. Daneben befinden sich weitere soziale Einrichtungen im Gemeindegebiet.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie untersucht zunächst den baulichen Bestand in städtebaulicher sowie naturschutzfachlicher Hinsicht. Hieraus ergibt sich eine Bedarfsanalyse sowie daraus resultierende Entwicklungsziele. Abschließend werden erste, mögliche städtebauliche Konzeptansätze und Handlungsempfehlungen für die Schaffung eines kommunalen Zentrums in der Gemeinde Bobitz erläutert.

2. Bestandsanalyse

2.1 Bestandsbeschreibung

Geographie

Die Gemeinde Bobitz befindet sich zentral im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die nächstgelegenen Städte sind die Hansestadt Wismar, Grevesmühlen sowie die Landeshauptstadt Schwerin. Zur Gemeinde gehören der Hauptort Bobitz sowie die Ortschaften Beidendorf, Dallendorf, Dambeck, Grapen Stieten, Groß Krankow, Käselow, Klein Krankow, Köchelsdorf, Lutterstorf, Naudin, Neuhof, Petersdorf, Quaal, Rastorf, Saunstorf, Scharfstorf und Tressow. Die Gemeinde Bobitz umfasst eine Fläche von ca. 6 550 ha und hat 2 517 Einwohner (Stand 31.12.2021).



Abb 1: Luftbild des Hauptortes Bobitz mit Umgrenzung des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Gemeinde Bobitz ging von 2010 bis 2014 leicht zurück. Während es im Jahr 2010 noch 2 610 Bewohner waren, verringerte sich die Zahl auf 2 469 im Jahr 2014. In dem darauffolgenden Jahr stieg die Einwohnerzahl auf 2 516. Ab dem Jahr 2016 stagnierte die Bevölkerungszahl weitgehend bis 2020. Im Jahr 2021 zählte die Gemeinde Bobitz eine Bewohnerzahl von 2 517.

Jahr	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2021
Einwohner	2 610	2 481	2 469	2 473	2 470	2 478	2 517

Tabelle: Anzahl der Einwohner der Gemeinde Bobitz in den Jahren 2010 bis 2021 (in 2-Jahres-Schritten)

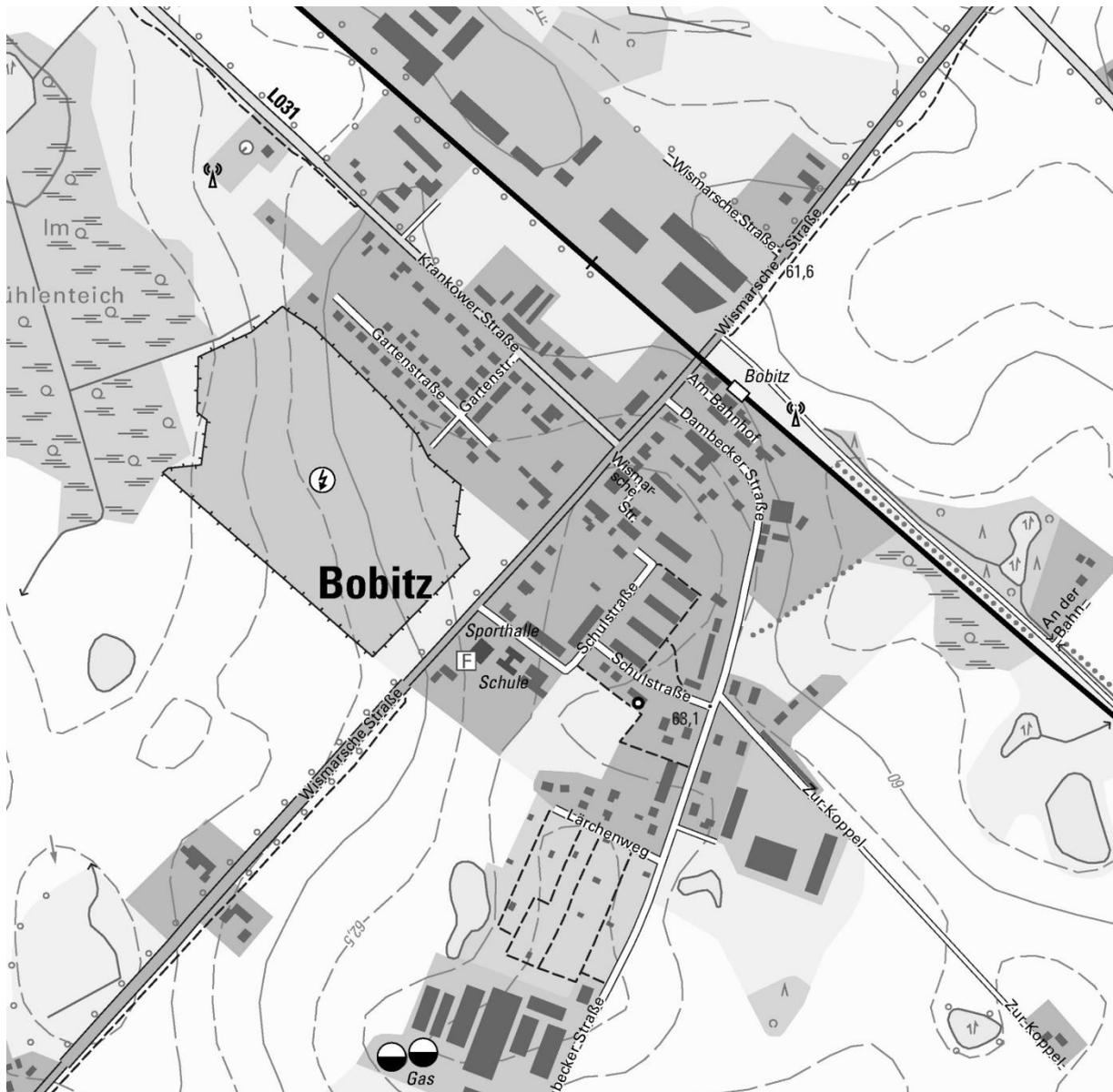
Altersgruppe in Jahren	0 bis < 10	10 bis < 20	20 bis < 30	30 bis < 40	40 bis < 50	50 bis < 60	60 bis < 70	70 und älter
Anteilige Einwohner	8,8 %	10 %	4,7 %	12,3 %	14,4 %	18,1 %	16,7 %	15 %

Tabelle: Anteilige Einwohner der Gemeinde Bobitz nach Altersgruppen (Stand 2021)

2.2 Städtebauliche Ist-Situation

Städtebauliche Typologien

Die Ortslage Bobitz befindet sich überwiegend südwestlich der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen. Nordöstlich der Bahnstrecke sind lediglich einige gewerbliche Bauten vorhanden. Der südwestlich der Bahnstrecke gelegene Teil von Bobitz wird durch die Bundesstraße 208 zweigeteilt. Während der Teilbereich nordwestlich der B 208 eher kleinteilig vorwiegend durch Einfamilienhäuser und einigen gewerblichen Nutzungen geprägt ist, befinden sich im Teilbereich südöstlich der B 208 heterogenere Strukturen. Hier sind zahlreiche Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten vorzufinden. Weiterhin wird das Wohnen durch gewerbliche Nutzungen mit zum Teil größeren Gebäudekörpern ergänzt. Insbesondere an der Schulstraße und in der Nähe zum hier betrachteten Gebiet befinden sich größere Gebäude mit vier Geschossen. Der Bereich um die Schulstraße ist der am höchsten verdichtete Bereich in Bobitz.



Topographische Karte von dem Hauptort Bobitz, © GeoBasis DE/M-V 2023

Verkehrliche Infrastruktur

Die Gemeinde Bobitz ist bezogen auf die verkehrliche Infrastruktur gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zentral durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 208, über die die Gemeinde Richtung Norden mit der Hansestadt Wismar und Richtung Süden an die Gemeinde Gadebusch angebunden ist. Darüber hinaus verläuft im Nordwesten die Bundesautobahn A 20. Die Gemeinde verfügt über einen Autobahnanschluss und ist somit optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Neben dem motorisierten Individualverkehr ist die Gemeinde über den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Unmittelbar an die städtebaulichen Strukturen angrenzend verlaufen nördlich Bahngleise mit zugehörigem Bahnhof. Hierrüber ist die Gemeinde Bobitz an die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Städte Grevesmühlen, Schönberg und die Hansestadt Lübeck überregional erschlossen.

Der ruhende Verkehr ist im Betrachtungsgebiet bisher unzulänglich geregelt. Es gibt einige straßenbegleitende Parkplätze sowie einen unbefestigten Parkplatz, der über keine festgelegte Ordnung verfügt. Die Anordnung der parkenden Pkws erfolgt unorganisiert durch die jeweiligen Fahrer. Eine feste Zuordnung der Stellplätze im Plangebiet zur Feuerwehr, zum Personal der Schule und der KiTa sowie für die Besucher gibt es nicht. Dadurch ergeben sich gerade zu den Spitzenstunden verkehrliche Probleme für die Schulkinder, deren Eltern oder weitere Verkehrsteilnehmer.

Soziale, kulturelle und Versorgungsinfrastruktur

Die Ortslage Bobitz verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und eine Freiwillige Feuerwehr, die sich im hier betrachteten Gebiet befinden. Weitere Einrichtungen sind eine Postfiliale, ein Café/Eisdiele, Einrichtungen der ambulanten Pflege sowie einen Getränkemarkt.

Die Gemeinde Bobitz stellt also bereits wesentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge innerhalb der Ortslage Bobitz bereit. Insbesondere die Grundschule sowie die Kindertagesstätte haben in den letzten Jahren regen Zulauf erhalten, so dass Erweiterungen erforderlich wurden. Auch sind Modernisierungen der bestehenden Gebäude dringend erforderlich. Bspw. kann das Obergeschoss der Grundschule seit ca. 20 Jahren aus Gründen des Brandschutzes nicht mehr genutzt werden.

Fazit Städtebau

Die Gemeinde Bobitz verfügt bereits über zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Insbesondere mit Blick auf den erwarteten Zuwachs an Einwohnern und Kindern sind für die Sicherstellung einer angemessenen Versorgung in der Zukunft jedoch Modernisierungen und Erweiterungen vorzunehmen.

Die Gemeinde Bobitz hat ihren planerischen Willen, die betreffende Fläche (Flurstück 110/35) zu entwickeln, bereits mit der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf im wirksamen Flächennutzungsplan dargelegt. Der weitere Rahmen unter welchem dies erfolgen könnte, wird hier im Folgenden untersucht.

2.3 Naturschutzfachliche Ist-Situation

Auf dem Flurstück 110/35 der Flur 1, Gemarkung Bobitz befinden sich aktuell eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Hinter der Grundschule und der Kindertagesstätte (KiTa) befinden sich Spielplätze sowie ein Fußballfeld. Neben der KiTa befindet sich eine kurzrasige Rasenfläche, die im nördlichen Bereich als Park- und Abstellplatz genutzt wird. Auf der gesamten Fläche befinden sich einige Bäume. Diese sind am westlichen und südöstlichen Rand des Flurstückes sowie zwischen den Gebäuden zu finden.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

Das GGB DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ befindet sich ca. 1 000 m südöstlich des Flurstückes 110/35, Flur 1, Gemarkung Bobitz, auf dem potentiell das kommunale Zentrum errichtet werden könnte. Das GGB DE 2234-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz“ umfasst eine Fläche von 1 354 ha und liegt innerhalb der Gemeindegrenzen von Bobitz und Bad Kleinen (beide Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen), Alt Meteln, Lübstorf und Zickhusen (alle Amt Lützow-Lübstorf). Das Gebiet umfasst einen sehr komplexen Landschaftsausschnitt mit eutrophen Flachseen, Regen- und Zwischenmooren, Moorwäldern und dystrophen Gewässern, einer reich gegliederten Ackerlandschaft mit zahlreichen Kleingewässern und von Buchen geprägte Laubwaldbereiche.

Schutzzweck des GGB stellt die Erhaltung und Entwicklung eines komplexen Landschaftsausschnitts mit nährstoffreichen Flachseen, Zwischenmooren und dystrophen Gewässern, buchengeprägten Laubwaldbereichen und einer reich gegliederten Ackerlandschaft mit Kleingewässern als Schwerpunktlebensraum von Rotbauchunke und Kammolch mit einer Vorkommenshäufung von Gewässer- und Waldlebensraumtypen dar.

Erhebliche Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I und der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie können aufgrund der Entfernung zum Betrachtungsgebiet ausgeschlossen werden. Zumal überwiegend hydrophile Lebensraumtypen und Arten im GGB vorkommen.

Europäische Vogelschutzgebiet (SPA)

Das nächstgelegene Europäische Schutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“ befindet sich in östliche Richtung in einer Entfernung von ca. 8 000 m zum Betrachtungsgebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der großen Entfernung zwischen SPA und Betrachtungsgebiet ausgeschlossen.

Naturschutzgebiete (NSG)

Das NSG 53 „Dambecker Seen“ ist 195 ha groß und lässt sich durch die beiden Seen „Kleiner Dambecker See“ und „großer Dambecker See“ insbesondere deren umgebenden Uferzonen sowie den Wiesen, Weiden, Wäldern und Mooren charakterisieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung von dem potentiell entstehenden Kommunalem Zentrum auf das NSG kann aufgrund der ausreichenden Entfernung von ca. 1500 m ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das nächstgelegene LSG hat einen zu großen Abstand zum Betrachtungsgebiet (ca. 7 km). Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchG M-V



Betrachtungsgebiet mit gesetzlich geschützten Biotopen

Innerhalb des Betrachtungsgebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V, Kartierungsjahr 1996):

1. NWM16786 temporäres Kleingewässer, Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg., am südöstlichen Rand des Betrachtungsgebietes
In einem Umkreis von ca. 200 m (Wirkzone II) befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:
2. NWM16780 permanentes Kleingewässer; Großseggenried, stehendes Kleingewässer einschl. der Ufervegetation, südöstlich des Betrachtungsgebietes, Entfernung ca. 190 m
3. NWM16760 permanentes Kleingewässer, verbuscht, Staudenflur, stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation, südlich des Betrachtungsgebietes, Entfernung ca. 110 m
4. NWM16798 permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; verbuscht, stehendes Kleingewässer, einschließlich der Uferveg., nördlich des Betrachtungsgebietes, Entfernung ca. 80 m
5. NWM16800 permanentes Kleingewässer; Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg., nordöstlich des Betrachtungsgebietes, Entfernung ca. 70 m

6. NWM16807 temporäres Kleingewässer; Wasserlinsen; Stehendes Kleingewässer, einschl. der Uferveg., nordöstlich des Betrachtungsgebietes, Entfernung ca. 115 m

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Betrachtungsgebiet keine besonders hervorzuhebenden Natur- oder Landschaftsbestandteile beinhaltet, die einer baulichen Beplanung erheblich im Weg stünden.

3. Entwicklungsziele der Gemeinde Bobitz

3.1 Modernisierung der Feuerwehr

Der bauliche Zustand der Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr Bobitz entspricht nicht den Vorgaben der DIN 14092 (Feuerwehrrhäuser) und somit nicht den Forderungen der Hanseatischen-Feuerwehrunfallkasse-Nord (HFUK). Aus diesem Grund müssen die vorhandenen Gerätehäuser entsprechend der einschlägigen Vorschriften ertüchtigt werden bzw. sind Neubauten anzustreben.

In diesem Zusammenhang können auch die Kapazitäten für neue Mitglieder erweitert werden.

Der aktuelle Standort der Freiwilligen Feuerwehr ist aufgrund der direkten Lage an der B 208 äußerst geeignet und daher beizubehalten. Es ist folglich ein Neubau an gleicher Position anzustreben. Der aktuelle Standort direkt neben der Grundschule und der Kindertagesstätte Bobitz ist auch in Bezug auf die Anwerbung von Nachwuchs von Vorteil.

Die Verlagerung der Feuerwehr in östliche Richtung auf den unbebauten Bereich des Flurstücks 110/35 ist aus mehreren Gründen problematisch. Erstens wäre eine Zufahrt zur Feuerwehr, entsprechend den Vorgaben der Hanseatischen-Feuerwehrunfallkasse-Nord, nach der die Abfahrt der Einsatzfahrzeuge stets getrennt von der Zufahrt der privaten Pkws der Einsatzkräfte sein müsste, nur schwerlich umsetzbar. Zweitens müsste die Feuerwehr im Einsatzfall immer zunächst die Schulstraße durchfahren, so dass das Ausrücken hier unnötig verlangsamt würde. Auch sind mögliche Behinderungen der Einsatzfahrzeuge durch den Hol- und Bringverkehr zu den Spitzenstunden nicht gänzlich auszuschließen. Und drittens ist eine Feuerwehr in unmittelbarer Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes zu vermeiden und ggf. nur mit erheblichem Aufwand umsetzbar.

3.2 Modernisierung der Grundschule

Das Gebäude der Grundschule Bobitz wird ab dem Sommer 2023 umgebaut und saniert. Dies ist u.a. aus Gründen des Brandschutzes erforderlich. Das zweite Obergeschoss kann bereits seit 20 Jahren wegen eines fehlenden zweiten Rettungsweges nicht mehr benutzt werden. In diesem Zusammenhang erfolgen auch eine energetische Modernisierung sowie eine Anpassung der Schule an aktuelle Erfordernisse der Pädagogik wie bspw. inklusiver Unterricht. Zudem kann dadurch auch die Schülerkapazität der Grundschule erhöht werden.

Mit der Sanierung der Grundschule ist kein Ausbau der Außenanlagen verbunden. Eine Erweiterung der Außenanlagen, bspw. um Anlagen für den Schulsport, könnte auf den freien Flächen des Flurstücks 110/35 erfolgen. Hierbei sind mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu untersuchen und ggf. durch Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Festlegung von Nutzungszeiten) zu lösen.

3.3 Neubau Sporthalle

Die Sporthalle der Grundschule Bobitz sollte langfristig auch eine Modernisierung erfahren. Perspektivisch wäre auch eine Erweiterung, d.h. Vergrößerung der Sporthalle wünschenswert. Dies folgt insbesondere aus der Modernisierung der Grundschule in deren Folge diese auch in ihrer maximalen Kapazität erweitert werden wird.

Aktuell stellt sich die Sporthalle der Grundschule Bobitz als sogenannte Einfeldhalle dar. Im Rahmen der Kapazitätserweiterung der Grundschule sollte durch die damit verbundenen Mehrbedarfe eine Prüfung erfolgen, ob die Errichtung einer sogenannten Zweifeldhalle angebracht wäre. Hierfür würde gemäß der DIN 18032 ein Nettoflächenbedarf von 22 m x 44 m (968 m²) anfallen. Da eine derartige Sporthalle unteilbar wäre, entstünde eine viel größere Flexibilität bei der Belegung der Sporthalle durch den Schulsport sowie durch Sportvereine. Die Schaffung weiterer Sportangebote würde ermöglicht werden.

3.4 Errichtung eines Gemeindezentrums

Die Gemeinde Bobitz könnte auf dem Flurstück 110/35 ein neues Gemeindezentrum mit Versammlungs- und Veranstaltungsräumen errichten. Dort könnten dann die Ausschüsse der Gemeinde sowie die Gemeindevertretung tagen. Zudem könnten die Räumlichkeiten auch von Vereinen genutzt werden oder für Feierlichkeiten gemietet werden.

Es würde sich die Kombination der Sporthalle mit einem Gemeindezentrum anbieten. Dadurch wird die Mehrfachnutzung durch die gemeindlichen Gremien sowie durch Vereine (insbesondere Sportvereine) nochmals unterstrichen. Sofern sich eine Betreiber fände, könnte hier auch ein gastronomischer Betrieb angesiedelt werden.

4. Städtebauliches Konzept für ein kommunales Zentrum

4.1 Erforderliche Maßnahmen im Bereich Naturschutz

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 20 NatSchG M-V

In Kapitel 2.4, sowie Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) wird auf die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen) von Vorhaben eingegangen. Kommunale Zentren (Schule, Kindergarten etc.) sind in der Anlage 5 nicht aufgeführt, sodass in diesem Fall auf den Vorhabentyp „Sport- und Freizeitanlagen“ zurückgegriffen wird. Dabei werden die Wirkbereiche I und II mit 50 m und 200 m angegeben.

Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob die Berechnung der Wirkzonen als ausreichend an-

gesehen werden kann oder ob ein Biotopverlust und demnach ein Ausnahmeantrag für die Beseitigung des Biotopes NWM16786 erstellt werden muss.

Für die weiteren Biotope, die sich im Umfeld des Betrachtungsgebietes befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Geschützte Bäume und Alleen gemäß § 18/19 NatSchAG M-V

Am westlichen und südlichen Rand des Flurstückes 110/35 befinden sich einige Bäume. Ebenso sind zwischen den Gebäuden Gehölzpflanzungen vorhanden. Bei einer geplanten Umnutzung der Fläche, sind gegebenenfalls einige Bäume nicht sinnvoll zu erhalten. Dafür ist ein Baumfällantrag zu erarbeiten und Ausgleichspflanzungen zu tätigen. Diese könnten auf den freien Flächen des Flurstücks 110/35 gepflanzt werden.

In Kapitel 2.4, sowie Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) wird auf die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen) von Vorhaben eingegangen. Kommunale Zentren (Schule, Kindergarten etc.) sind in der Anlage 5 nicht aufgeführt, so dass in diesem Fall auf den Vorhabentyp „Sport- und Freizeitanlagen“ zurückgegriffen wird. Dabei werden die Wirkungsbereiche I und II mit 50 m und 200 m angegeben.

Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ob die Berechnung der Wirkzonen als ausreichend angesehen werden kann oder ob ein Biotopverlust und demnach ein Ausnahmeantrag für die Beseitigung des Biotopes NWM16786 erstellt werden muss.

Für die weiteren Biotope, die sich im Umfeld des Betrachtungsgebietes befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen könnten zumindest teilweise auch auf dem Flurstück 110/35 umgesetzt werden.

4.2 Erforderliche Maßnahmen im Bereich Städtebau

Zur Umsetzung eines kommunalen Zentrums ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 8 und § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB erforderlich. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist voraussichtlich nicht notwendig. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich des Flurstücks 110/35 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Schule“ dargestellt.

Im Vorzug einer Bauleitplanung oder mindestens parallel sind die genauen Bedarfe für einen Neubau der Freiwilligen Feuerwehr sowie für einen Neubau einer Sporthalle zu ermitteln, so dass die Bauleitplanung auf die spätere Hochbauplanung abgestimmt werden kann.

Es sind die folgenden Fachgutachten im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen:

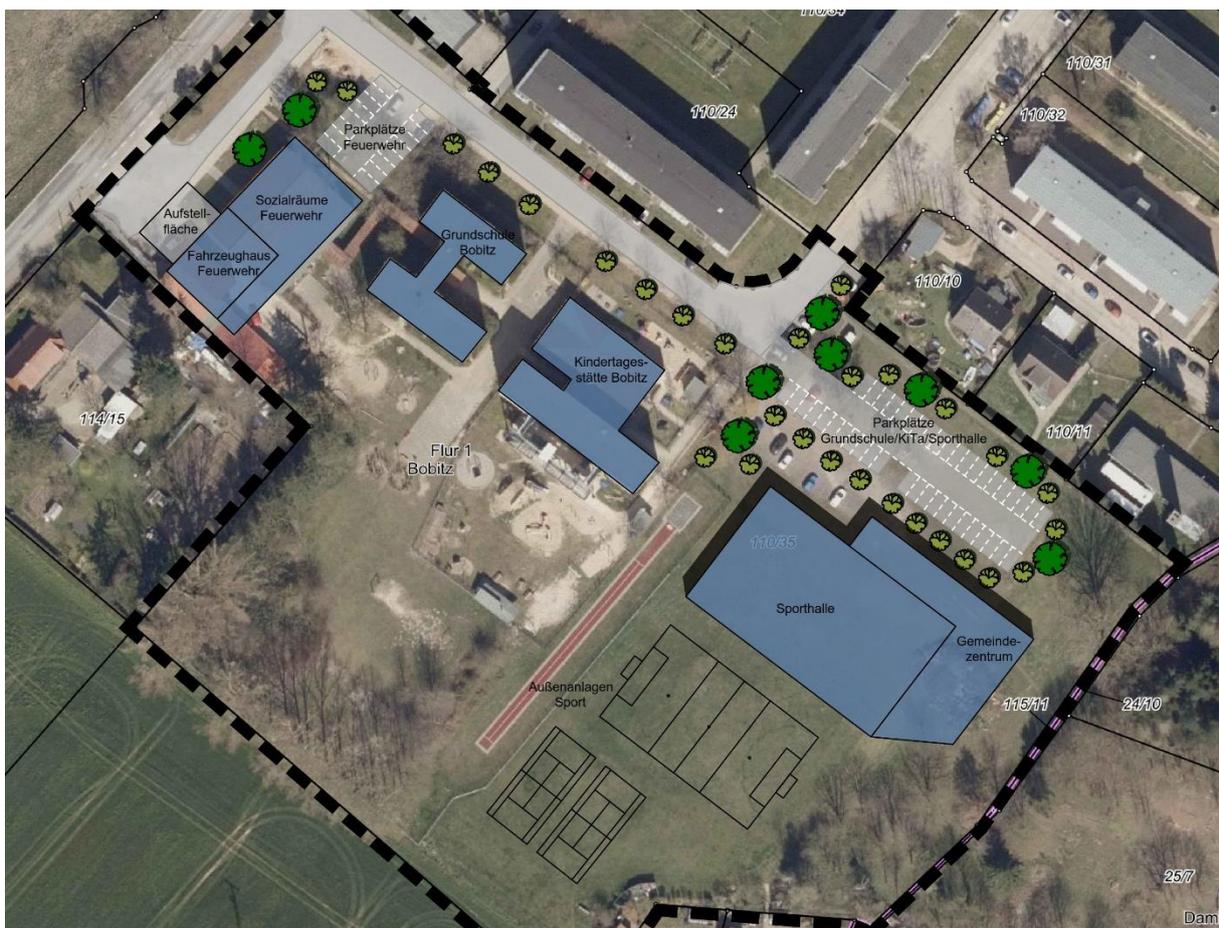
- Schalltechnische Untersuchung für die Feuerwehr sowie für den Lärm der Sportanlagen
- Baugrunduntersuchung/Nachweis Versickerungsfähigkeit
- Niederschlagswasserkonzept

5. Handlungsempfehlungen für die Gemeinde Bobitz

Das hier untersuchte Flurstück 110/35 eignet sich für die Erweiterung und den Ausbau des bisherigen Standortes der Grundschule Bobitz, der Kindertagesstätte Bobitz sowie der Freiwilligen Feuerwehr Bobitz. Folgende Empfehlungen werden der Gemeinde hinsichtlich der Etablierung eines kommunalen Zentrums für Schule, KiTa und Feuerwehr gegeben:

1. Neubau eines Feuerwehrgerätehauses entsprechend der DIN 14092
2. Neubau einer größeren Sporthalle, um auf die wachsende Nachfrage durch Schulsport und Vereine zu reagieren
3. Neubau eines Gemeindezentrums mit Versammlungs-/Veranstaltungsräumen
4. Errichtung eines befestigten Parkplatzes für Grundschule, KiTa und Sporthalle zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs
5. Erweiterung der Außenanlagen für die Grundschule und die KiTa um bspw. ein Fußballfeld oder Anlagen für die Leichtathletik

Es wird folgendes exemplarisches Städtebauliches Konzept für das Flurstück 110/35 vorgeschlagen.



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Konzept

Das dargestellte Städtebauliche Konzept beinhaltet die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und soll beispielhaft eine Umsetzung des kommunalen Zentrums illustrieren. Es dient damit als Anstoß für eine weitere Konkretisierung der Entwicklung der betrachteten Fläche.

Mit der Umsetzung eines kommunalen Zentrums könnte sich die Gemeinde Bobitz in den Bereichen Kinderbetreuung, Bildung, Freiwillige Feuerwehr und Vereinssport langfristig für zukünftige Entwicklungen aufstellen und die kommenden Bedarfe vollumfänglich bedienen.

Bobitz, den

Homann-Triebs, Bürgermeisterin

Anlage:

Städtebauliches Konzept zur Machbarkeitsstudie kommunales Zentrum Bobitz (A3-Format)