

| | |
|---|---|
| Beschlussvorlage Gemeinde Groß Stieten | Vorlage-Nr: VO/GV03/2009-062 Status: öffentlich Aktenzeichen: |
| Federführend: Bauamt | Datum: 12.05.2009 Einreicher: Bürgermeisterin |
| Stellungnahme zum B-Plan Nr. 8 "Gewerbegebiet Glashagen" der Gemeinde Bobitz | |
| Beratungsfolge: | |
| Beratung Ö / N | Datum |
| Ö | 27.05.2009 |
| Gremium | |
| Gemeindevertretung Groß Stieten | |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Groß Stieten stimmt dem Entwurf des B-Planes Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“ der Gemeinde Bobitz zu

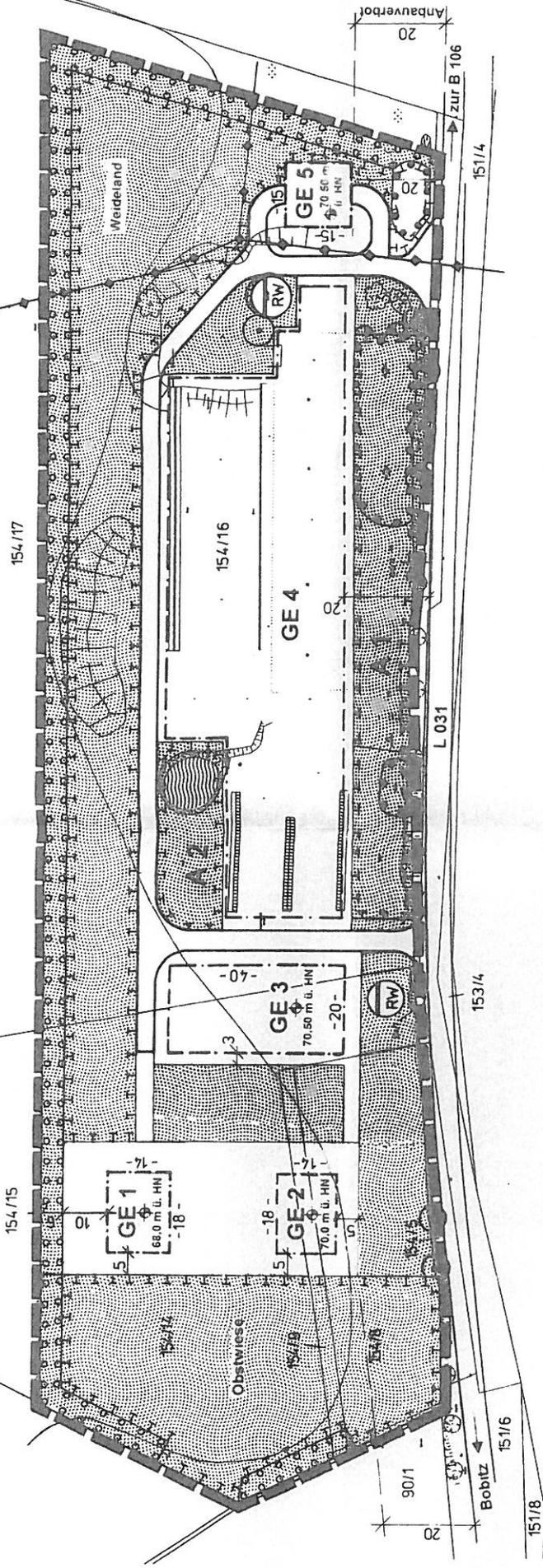
Sachverhalt:

Die Gemeinde Groß Stieten hat die Möglichkeit als Nachbargemeinde Stellung zum oben genannten B-Plan der Gemeinde Bobitz zu nehmen.

Anlage/n:

Auszug aus dem Entwurf und der Begründung

| | |
|--|--|
| 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 | |



Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|---|
| Grundfläche | |
| Bauweise | Dachform Traufhöhe Firsthöhe Dachneigung |

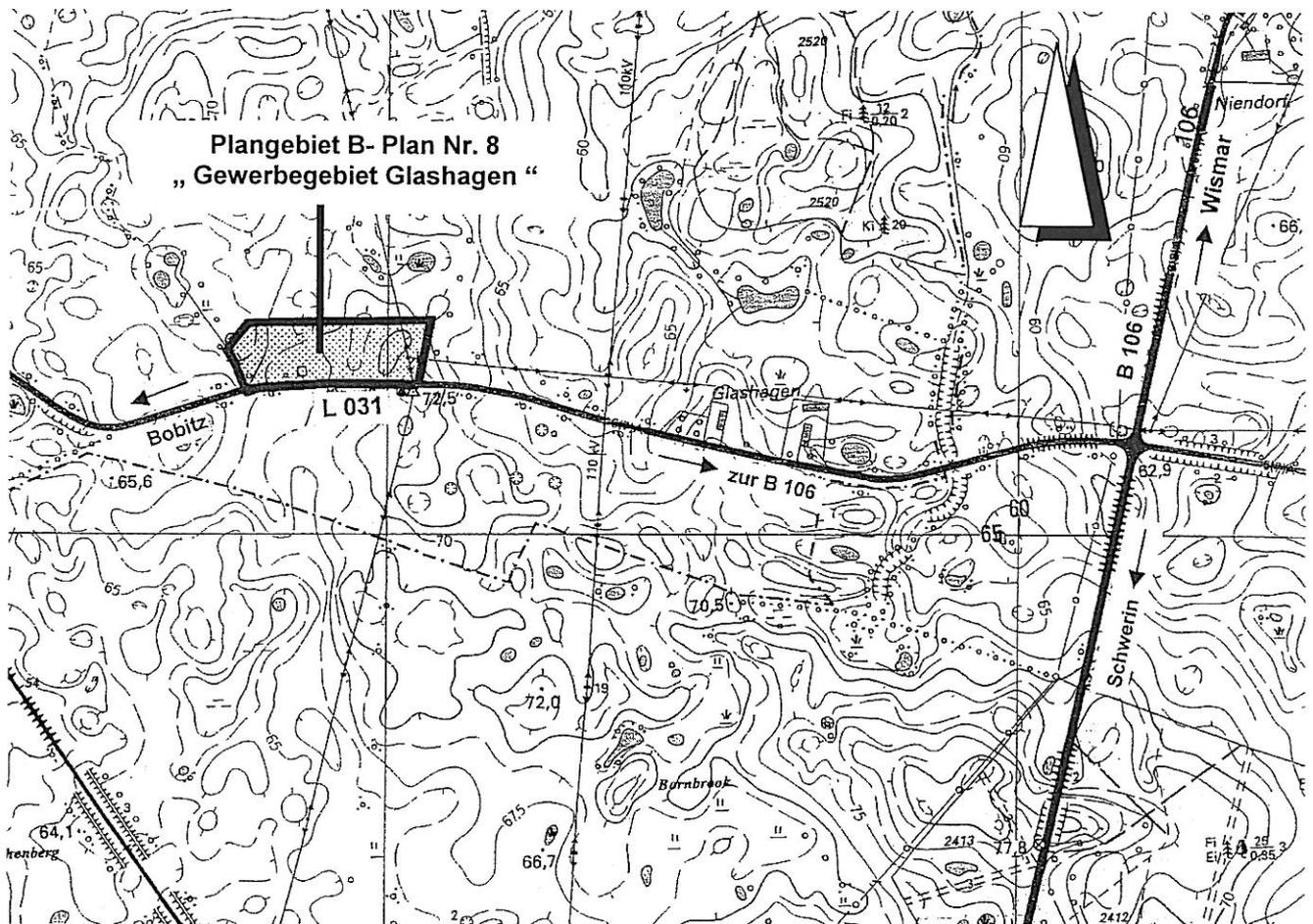
| | | | |
|---|---|----------------------------|--|
| GE 1, 2 Wohnen/Büro/Ausstellung | I | GE 4 Lagerfläche | |
| GR 200 m ² | | GR 5 000 m ² | |
| o | SD, KWD, MD TH = 4,50 m FH = 9,50 m DNG 30° - 50° | | |
| GE 3 Werkhalle | I | GE 5 Schafstall | I |
| GR 600 m ² | | GR 160 m ² | |
| o | SD, PD TH = 6,00 m FH = 10,00 m DNG 12° - 22° | o | ZD TH = 4,00 m FH = 7,00 m DNG 20° - 25° |

TEXTLICHE HINWEISE

- Eventuell anliegender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
 - abartiger Geruch,
 - anormale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 8 „ Gewerbegebiet Glashagen “



Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Bobitz hat in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 19.06.2006 beschlossen, für das Gelände der ehemaligen Futtermittellagerstätte bei Glashagen der Gemarkung Rastorf, Flur 1 an der Landesstraße L 031 den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Glashagen“ aufzustellen. Das Gebiet ist derzeit durch die Verwilderung der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Umfeld sowie durch Müllablagerungen jeglicher Art geprägt.

Mit der Überplanung sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Siloanlage geschaffen werden.

Geplant ist die Errichtung einer Werkhalle mit ca. 400 m² Nutzfläche zur Natursteinverarbeitung, die Lagerung und Sortierung von Fertigprodukten und Findlingen in den vorhandenen Siloanlagen sowie die Errichtung von zwei Gebäuden mit Ausstellungs- und Büroräumen und max. eine Wohnung für Betriebsangehörige. In einem geplanten Nebengebäude ist die Unterbringung von Nutztieren (Schafe) vorgesehen.

Mit dem Betriebskonzept kann eine sinnvolle Nachnutzung der baulichen Anlagen erreicht und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Weitere Betriebserweiterungen sind an diesem Standort ausgeschlossen.

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich das gesamte Plangebiet im Außenbereich. Im Zuge einer F-Plan-Änderung sind die Planungen in Übereinstimmung zu bringen.

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. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102)

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bobitz
Gemarkung Rastorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Flurstücke –Nr. 154/8, 154/9, 154/14, 154/16

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 26.650 m².

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" ausgewiesen worden. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

Im GE 1 und 2

- Die Errichtung eines Gebäudes mit Ausstellungs- und Büroräumen sowie einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind. Die Zahl der Betriebswohnungen ist auf eine beschränkt.

Im GE 3

- Die Errichtung einer Werkhalle zur Natursteinverarbeitung

Im GE 4

- Lagerfläche zur Sortierung von Fertigprodukten und Findlingen sowie Stellfläche für Sanitär- und Bürocontainer

Im GE 5

- die Errichtung eines Schafstalles zur gewerblichen Tierhaltung

Eine Betriebserweiterung darüber hinaus an diesem Standort wird ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt, die im Plan festgesetzten Geländeoberflächen in m über HN, **die oberen Bezugspunkte**, als Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches) Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist durch den Anschluss an die Landesstraße L 031 gewährleistet. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Umfahrt geplant.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° **Trinkwasserversorgung**

Südlich der Landesstraße L 031 verläuft eine Transportleitung Trinkwasser (DN 200 GGG), an die Anschlussmöglichkeit für das Vorhaben besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System und notwendige Erweiterungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem innerhalb des Plangebietes vorhandenen Löschwasserteich gegeben.

Die erforderliche Löschwassermenge sowie die Feuerwehrezufahrt sind zu gewährleisten.

Abwasserentsorgung

° **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird erfasst und dem vorhandenen Löschwasserteich auf dem Grundstück zugeführt.

Dafür wird im Rahmen der Erschließungsplanung die wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Regenwasser der befestigten Freiflächen zu sammeln und in die vorhandenen Regenwasserbehälter zu leiten.

° **Schmutzwasserableitung**

Im Bereich des Bebauungsplanes betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen.

Somit ist auch für geplante Neubebauung auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über eine private Kleinkläranlage zu orientieren. Hierfür wird durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. Der Anschluss an eine zentrale Anlage ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht möglich und auch wirtschaftlich nicht vertretbar.

Energie

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

Fernmeldetechnische Versorgung

Notwendigen Maßnahmen zur fernmeldetechnischen Versorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Unternehmen abzustimmen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

7. **Immissionsschutz**

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Da es sich bei dem Vorhaben um die gewerbliche Nutzung des Geländes einer ehemaligen Siloanlage handelt, in dessen Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden können, bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Planungsanforderungen.

8. **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.)

Die ordnungsgemäße Beseitigung vorhandener Müllablagerungen wurde vertraglich geregelt. Die Pflicht zur Entsorgung obliegt dem Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen.

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