

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV01/2009-236 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 19.08.2009 Einreicher: Bürgermeister						
Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz								
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Beratung Ö / N</td> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>16.09.2009</td> <td>Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg</td> </tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	16.09.2009	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg
Beratung Ö / N	Datum	Gremium						
Ö	16.09.2009	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg						

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Vorentwurf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Seit dem 13. Juni 2004 bilden die Gemeinden Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow gemeinsam die Gemeinde Bobitz. Alle drei haben einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die durch die Zusammenlegung zu Teilflächennutzungsplänen geworden sind. Im Vorentwurf des F-Planes wurden die Teilflächennutzungspläne zusammengeführt und die bisherige Entwicklung sowie die zukünftigen Entwicklungsziele der Gemeinde Bobitz eingearbeitet.

Anlage/n:

Auszug aus dem Vorentwurf
 Auszug aus dem F-Plan Blatt 1 bis 16

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	

TEIL 1

1. Allgemeines

1.1 Aufgabe und Inhalte der Planung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Bodennutzung in der Gemeinde vorzubereiten und für die kommenden 10-15 Jahre zu leiten. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Plangebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dabei sollen alle zu beachtenden Einflussgrößen, wie beispielsweise Infrastruktur, räumliche Gegebenheiten, besondere Schutzgebiete, raumordnerische Ziele, Planungen übergeordneter Fachbehörden usw. berücksichtigt werden sowie ihre Aus- und Wechselwirkungen in die Gesamtplanung einfließen.

Seit dem 13. Juni 2004 bilden die Gemeinden Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow gemeinsam die Gemeinde Bobitz. Jede dieser Gemeinden hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, die mit der Zusammenlegung der Gemeinden zu Teilflächennutzungsplänen geworden sind. Die vorliegende Planung ist eine Zusammenführung der vorhandenen Teilflächennutzungspläne unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und mit Anpassung an die sich daraus ergebenden Entwicklungsziele der Gemeinde.

1.2 Rechtsgrundlagen / Plangrundlagen

Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) in der Fassung vom 15.10.1996
- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 30.05.2005

Planungsgrundlagen

Folgende Pläne wurden als Grundlage für die Erarbeitung des FNP genutzt:

- digitale Topographische Karte (ATKIS® DTK 10 vom 24.04.2008) im Maßstab 1:10 000 vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern
- Pläne aus dem Kommunalen Geographischen Informationssystem (KGIS)
- Rechtskräftige Teilflächennutzungspläne der ehemals eigenständigen Gemeinden
- Rechtskräftige und in der Bearbeitung befindliche weiterführende Bauleitplanungen, wie Bebauungspläne, Ergänzungssatzungen, Außenbereichssatzungen usw.
- Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) von 2007 (2009)

1.3 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Bobitz liegt in einem Grundmoränengebiet zwischen dem Schweriner See, der Kreisstadt Grevesmühlen und der Hansestadt Wismar. Mit einer Fläche von ca. 6.543 ha gehört sie zu den flächenmäßig größten Gemeinden des Landkreises.

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Bobitz. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Entsprechend dem Entwurf des RREP WM (2009) wird die Gemeinde dem Nahbereich mit dem Grundzentrum Bad Kleinen zugeordnet.

Räumlich gesehen befindet sich die Gemeinde Bobitz im mittleren Kreisgebiet und wird durch folgende Gemeindegebiete begrenzt:

- im Norden durch die Gemeinden Gägelow, Barnekow, Metelsdorf, Dorf Mecklenburg
- im Westen durch Groß Stieten, Bad Kleinen
- im Süden durch Zickhusen, Alt Meteln
- im Osten durch Testorf-Steinfurt, Plüschow

Seit dem 13. Juni 2004 bilden die Gemeinden Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow gemeinsam die Gemeinde Bobitz. Neben den ehemaligen Hauptorten Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow gehören zur Gemeinde noch die Ortsteile Dalliendorf, Dambeck, Grapen Stieten, Käselow, Klein Krankow, Köchelsdorf, Lutterstorf, Naudin, Neuhoof, Petersdorf, Quaal, Rastorf, Saunstorf, Scharfstorf, Tressow und Tressow Dorf. Außerdem befinden sich im Gemeindegebiet noch Splittersiedlungen, Einzelgehöfte und Hofstellen.

Verwaltungstechnisch gehört die Gemeinde Bobitz zum Amtsbereich Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen mit Sitz in Dorf Mecklenburg.

Die Gemeinde liegt im Bereich der im LEP ausgewiesenen großräumigen, von West nach Ost verlaufenden, europäischen Entwicklungsachse (Hamburg-Stettin). Sie schafft Verbindungen über Rostock auch in den baltischen Raum. Eine Anschlussstelle an die Autobahn A24 befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet. Dieser wirtschaftliche Standortvorteil sollte bei allen langfristigen Planungen berücksichtigt und intensiver genutzt werden.

Die B 208 als regionale Verkehrsachse von Wismar nach Gadebusch ist für die Gemeinde eine der wichtigsten Verkehrswege, verbindet sie doch die Hauptorte mit dem Mittelzentrum Wismar.

Durch das Gemeindegebiet verläuft ebenfalls die Bahnstrecke Bad Kleinen-Lübeck. Der Haltepunkt der Deutschen Bahn AG befindet sich im Hauptort Bobitz.

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) und dem Entwurf zum „Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“ (RREP WM, 2009) gehört die Gemeinde zum Mittelbereich Wismar. In allen Entwicklungsprogrammen ist die Gemeinde als Ländlicher Raum ausgewiesen, wobei Bobitz im RROP WM noch als Siedlungsschwerpunkt eingestuft wurde. Entsprechend den Zielen der Raumordnung sind die Ländlichen Räume unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so zu stärken und zu entwickeln, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. Eine grundlegende Voraussetzung dafür ist eine langfristige Entwicklungsplanung, zu der auch der Flächennutzungsplan gehört.

1.4 Infrastruktur

Obwohl einige Einrichtungen in den letzten Jahren geschlossen wurden (Kindergarten in Groß Krankow, Haupt- und Realschule in Bobitz), verfügt die Gemeinde noch über nahezu alle wichtigen Einrichtungen der Grundversorgung für die Bevölkerung.

Dazu gehören unter anderem die Kindergärten in Tressow und Bobitz, die Grundschule in Bobitz, das Jugendfreizeitzentrum, der Seniorenclub und eine Sozialstation. Neben Einzelhandels-einrichtungen gibt es in der Gemeinde noch eine Filiale der Volks- und Raiffeisenbank, eine Poststelle sowie einige Gaststätten.

Die Dienstleistungs-, Versorgungs- und Sozialeinrichtungen befinden sich hauptsächlich im Zentralort Bobitz. Für die weitergehende Versorgung sind die Bewohner der Gemeinde Bobitz auf die infrastrukturellen Einrichtungen der Nachbargemeinden (z.B. Schule in Dorf Mecklenburg) sowie der Städte Grevesmühlen, Wismar und Schwerin angewiesen. Grundvoraussetzung dafür ist aber die Sicherung und qualitative Verbesserung des öffentlichen Straßen- und Wegenetzes sowie des öffentlichen Personennahverkehrs.

Bobitz gehört mit seinen Ortsteilen zur Kirchengemeinde Dambeck-Beidendorf bzw. zur Kirchgemeinde Gressow-Friedrichshagen. Die evangelisch-luth. Kirchengemeinde Dambeck-Beidendorf untersteht der Propstei Wismar. Sie umfasst ca. 700 evangelisch-luth. Christen und viele kirchlich Verbundene, die in 18 Dörfern und Ortsteilen um Bobitz herum leben. Kirchen stehen in Beidendorf und Dambeck. In Dambeck befindet sich seit der Zusammenlegung der Kirchengemeinden im Jahr 1973 das Pfarrzentrum. Das Gemeindeleben ist von einer lebendigen Volkskirchlichkeit mit schön ausgestalteten Festen im Jahreskreis und vielen aktiven Gruppen geprägt.

Durch die Aktivität zahlreicher Vereine wie z.B. des Sport- und Kulturverein 1950 e.V. wird das sportliche und kulturelle Leben in der Gemeinde wesentlich mitgestaltet.

Freiwillige Ortsfeuerwehren befinden sich in den ehemaligen Hauptorten Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow. Sie sind ebenfalls ein ebenso wichtiger Stützpfeiler des kulturellen Lebens in der Gemeinde.

Die Gemeindevertretung verfügt derzeit über Räumlichkeiten im Gebäude des Kindergartens /Kinderhort an der Dambecker Straße in Bobitz.

1.5 Historische Entwicklung

Das Land um die Gemeinde Bobitz wurde schon sehr früh besiedelt. So wurden bei Bobitz und Groß Krankow Steinwerkzeuge aus der Kulturstufe der Bandkeramik (Jungsteinzeit) gefunden.

Zur Zeit der Völkerwanderung siedelten sich in Mecklenburg slawische Stämme, vor allem der Volksstamm der Obotriten, an und wurden sesshaft. Die Geschichte der Slawen wurde durch die ständigen Auseinandersetzungen mit den Nachbarreichen geprägt. Deutsche Kaiser hatten bereits im 10. und 11. Jahrhundert versucht, die slawischen Stämme zu unterwerfen und zum Christentum zu bekehren. Aber beide Versuche wurden durch die beiden großen Slawenaufstände von 973 und 1060 zunichte gemacht.

Nachdem im Jahre 1160 das deutsche Heer unter Heinrich dem Löwen die Slawen besiegte, geriet das Herrschaftsgebiet der slawischen Fürsten (Könige) zu Mecklenburg zunächst unter den Sachsen in deutschrechtliche Lehnsabhängigkeit. Nach dem Tod seines Vaters, der 1160 im Kampf gegen Heinrich der Löwe, gefallen war, kämpfte Pribislaw weiter gegen Heinrich. Nachdem es Pribislaw 1164 gelungen war, die Burg Mecklenburg und weitere Befestigungen zu erobern, unternahm Heinrich der Löwe einen Feldzug gegen ihn. Pribislaw wurde in den östlichen Teil Mecklenburgs abgedrängt und musste schließlich auf pommersches Gebiet ausweichen. Nach der verlorenen Schlacht bei Verchen unterwarf sich Pribislaw Heinrich dem Löwen. 1167 erhielt Pribislaw sein väterliches Erbe als Lehen Heinrichs des Löwen zurück, allerdings ohne das Gebiet der 1160 eingerichteten Grafschaft Schwerin und nahm den christlichen Glauben an.

Pribislaws Unterwerfung unter den Herzog sicherte das Überleben seiner Dynastie und legte den Grundstein für die Entstehung des Fürstentums Mecklenburg, das bis 1918 von den Nachkommen Niklots und seines Sohnes Pribislaw beherrscht wurde.

Unter dem Schutz der um 1140 neu errichteten Grenzgrafschaft Ratzeburg begann die deutsche Einwanderung. Ca. um 1200 erreichten die deutschen Einwanderer das Gebiet um Bobitz. Durch die bessere Wirtschaftsweise der deutschen Bauern erhoffte sich der Obotritenfürst Heinrich Borwin I. einen wirtschaftlichen Aufschwung. So entstanden neben den vorhandenen slawischen Orten überall neue deutsche Siedlungen. Im Laufe der Jahre fand eine allmähliche Vermischung der beiden Völker statt. Die Ortsnamen haben zum Teil noch einen slawischen Ursprung.

Die ersten gesicherten urkundlichen Erwähnungen von Ortsteilen der Gemeinde Bobitz sind im Zehntenregister der Ratzeburger Bischöfe, das zwischen 1230 und 1234 angelegt wurde, zu finden. So u.a.

- Beidendorf als Kirchdorf mit eigener Kirche (Begenthorp, Beyendorpe, Boygendorpe, Beiendorf, ,)
- Lutterstorf (VillaLutheri, Lutteresdorpe)
- Scharfstorf (Villa Zscarbrz)
- Grapen Stieten (Aliud Stitene)
- Dambeck (Dambeke)
- Saunstorf (Villa Zaniz)
- Groß Krankow (Krankowe)
- Käselow (Coselow)
- Köchelsdorf (Cogchelstorf)
- Quaal (Qval)
- Klein Krankow (Sclanicum Crankowe)
- Tressow (Tressowe)

Weitere Ortsteile wurden

- 27.10.1268 Petersdorf (Peterstorp)
- 21.06.1343 Naudin (Novdyn)
- 09.10.1344 Bobitz (Bobyst)

erstmalig urkundlich erwähnt.

Die adeligen Besitzungen waren zu ihrer Gründungszeit noch klein und ihre Bewirtschaftung sehr mangelhaft. Erst im Laufe der Jahre entwickelten sich die einzelnen Güter mit unterschiedlichem Niveau. Besonders nach dem Dreißigjährigen Krieg wurden durch das Bauernlegen sowie durch Zusammenlegen mehrerer Hofstellen zu Kleingütern die Rittergüter immer größer. Eigenständige Bauernhöfe verschwanden oder ehemals selbständige Bauern wurden umgesiedelt. Die Ackerhufen wurden in der Regel von den Bauern bewirtschaftet. Sie erhielten Ackerland als Erbpacht von den Grundherren. So entstanden in den Ortschaften noch einzelne Bauernstellen. Neben den Bauernstellen siedelten sich auch Büdner (Kleinstbauern) und Kätner an, die oft als Handwerker, Dienstboten oder im Schuldienst arbeiteten.

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region war der Ausbau eines effektiven Wegenetzes von herausragender Bedeutung. Hier wäre unter anderem die Chaussee von Wismar nach Gadebusch zu nennen.

Durch das Gemeindegebiet verläuft von Südosten nach Nordwesten die Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck.

In den 1850er Jahren planten die beiden Großherzogtümer Mecklenburg-Schwerin und Mecklenburg-Strelitz eine Ost-West-Verbindung durch ihre Hoheitsgebiete. Diese sollte in Lübeck anknüpfen, bei Bad Kleinen die Staatsbahnstrecke Hagenow-Wismar kreuzen und unter Nutzung der bereits bestehenden Bahnstrecke Bad Kleinen-Rostock nach Bützow und Güstrow weiter nach Neubrandenburg führen. Von dort aus sollte es über Strasburg über die Landesgrenze nach Stettin gehen. Während der mittlere Abschnitt als Staatsbahnstrecke ausgeführt wurde, sollte der Westabschnitt Lübeck-Bad Kleinen durch eine private Gesellschaft gebaut und betrieben werden. Die dazu neu gegründete Lübeck-Bad Kleiner Eisenbahn-Gesellschaft wurde 1865 mit dem Bau beauftragt. Dieser sollte bis spätestens 1867 abgeschlossen sein. Es kam jedoch zu Verzögerungen im Bau, da die von der Gesellschaft vorgesehene Streckenführung mehrmals abgeändert wurde und diese letztendlich finanziell nicht mehr imstande war, die Strecke zu errichten. Nach ihrer Liquidation übernahm die Friedrich-Franz-Eisenbahn die Führung des Baus und schloss diesen 1870 ab. Am 1. Juli 1870 verkehrte der erste Zug entlang der knapp 60 Kilometer langen Strecke. Im Jahre 1871 erhielt Bobitz einen Anschluss an die Strecke. Die Strecke war zunächst nicht von besonderer Bedeutung. So verkehrten 1885 nur wenige Personenzüge pro Tag in beiden Richtungen. Der Aufschwung kam erst im beginnenden 20. Jahrhundert. Die Konzentration aller Strecken ermöglichte dadurch durchgehende Züge von Hamburg über Lübeck, Bad Kleinen und Neubrandenburg bis nach Stettin. Die Verbindung hatte bis zum Zweiten Weltkrieg als Kursbuchstrecke 118 Bestand. Für den Fährverkehr nach Skandinavien über Warnemünde und Saßnitz hatte sie große Bedeutung.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Entwicklung in der Gemeinde hauptsächlich durch die Landwirtschaft und die sozialistischen Produktionsverhältnisse geprägt. Mit der Bodenreform von 1945/46 wurden die Güter aufgelöst. Neubauern und Umsiedler erhielten Land zur Bearbeitung und für einen wirtschaftlichen Neuanfang. Im Jahre 1952 gründeten 9 Bauern aus Bobitz die erste LPG „Junge Garde“. 1960 hatten sich dann alle Bauern in einer Gemeinde zu einer LPG zusammenge-

schlossen. Im Zuge der weiteren Entwicklung zu einer industriemäßigen Landwirtschaft kam es dann zu weiteren Zusammenschlüssen, zu so genannten Kooperationsgemeinschaften. Die Zusammenarbeit in diesen Kooperationsgemeinschaften gipfelte schließlich darin, dass die Feldwirtschaftsbereiche aus den Agrarbetrieben herausgelöst wurden und sich Kooperative Abteilungen Pflanzenproduktion bildeten (KAP). 1970 wurden in der Gemeinde die KAP „Philipp Müller“ gebildet, in der dann die LPG der Gemeinden Groß Krankow, Beidendorf und Bobitz zusammenarbeiten. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass die ehemaligen Ackergrenzen weitgehend beseitigt wurden.

Im Zuge der politischen und wirtschaftlichen Umstrukturierungen im Rahmen der Vereinigung der beiden deutschen Staaten lösten sich die LPG'n auf. Heute bewirtschaftet unter anderem die daraus entstandene Agrargenossenschaft Bobitz die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Bobitz.

Die Verwaltungsgeschichte der Gemeinden Bobitz und Groß Krankow ist eng miteinander verbunden, denn erst durch die Aufteilung der Gemeinde Groß Krankow im Jahre 1929 ist die Gemeinde Bobitz entstanden.

In den Jahren von 1923 bis 1961 wurden mehrere verwaltungstechnische Umstrukturierungen vorgenommen. Mit den letzten Eingemeindungen am 01.07.1961 entstanden dann die Gemeinden Bobitz, Beidendorf und Groß Krankow.

Seit der Kommunalwahl am 13.Juni 2004 bilden die Gemeinden Bobitz, Groß Krakow und Beidendorf die Gemeinde Bobitz.

1.6 Grundzüge der Entwicklungsplanung

Entsprechend dem RROP und dem Entwurf des LEP ist das oberste Entwicklungsziel für die Region Westmecklenburg, die Wirtschaftskraft unter Beachtung der ökologischen Belange zu stärken und die Arbeitsmarktlage zu verbessern. Dazu sind das produzierende Gewerbe sowie das Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe besonders zu fördern. Ebenso ist die Landwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und weiter zu entwickeln, eine moderne, effiziente Infrastruktur aufzubauen und die Wissenschaftsstruktur in der Region zu stärken. Aber auch die Standortvorteile für attraktives Wohnen sind voll auszuschöpfen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Begründet durch die guten äußeren Bedingungen ist die Landwirtschaft ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde Bobitz. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Zweig der Gesamtwirtschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Zersplitterung der Anbauflächen sollte daher vermieden werden.

Die gesellschaftliche und strukturelle Neuorientierung des ländlichen Raumes muss aber auch den negativen Folgen des Funktionsverlustes Landwirtschaft entgegenwirken. Neben der Landwirtschaft stellt das Dienstleistungs- und mittelständische Gewerbe einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor und eine notwendige Erwerbsquelle dar, die entsprechend dem RROP und dem RREP (Entwurf) zu fördern ist.

Die Stärkung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde ist wesentliche Voraussetzung für die Verbesserung der Lebensqualität in den Dörfern, für die Verbesserung der finanziellen Lage der Kommunen und der Stärkung des Ländlichen Raumes.

Zum Schutz der Freiräume vor einer weiteren Zersiedelung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ist die künftige Entwicklung im Wesentlichen auf die Bestandssicherung, Erneuerung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren.

Zur Gemeinde gehören 18 Ortsteile. Neben dem Hauptort Bobitz sind die Ortsteile Beidendorf, Groß Krankow sowie Dambeck und Tressow von besonderer wirtschaftlicher und kulturhistorischer Bedeutung. Aber auch die anderen kleineren Orte haben sich entsprechend ihren Möglichkeiten entwickelt. Sie sind fester Bestandteil der ländlichen Siedlungsstruktur und prägen das typische Landschaftsbild Westmecklenburgs. Deshalb sind sie in ihrem Bestand zu sichern bzw. wiederherzustellen und zu lebensfähigen Ortsteilen abzurunden.

Die Stärkung der Eigenart und des Eigenwertes jedes einzelnen Ortes ist gleichzeitig eine Voraussetzung zur Förderung der Ortsverbundenheit und der Identifizierung der Einwohner mit ihrem Dorf.

Neben den erwähnten Ortsteilen existieren im Gemeindegebiet noch kleinere Siedlungen, Einzelgehöfe und Hofstellen. Als Zeugnis einer jahrhundertealten Siedlungsgeschichte sind sie ein fester Bestandteil des Landschaftsbildes Westmecklenburgs. Hier wären Jammersdorf, Vierhusen, Glashagen, Tressow Ausbau, die Büdnereien in Dambeck Ausbau, die Moorvilla und andere zu nennen. Diese Kleinsiedlungen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu sichern und so zu entwickeln, dass in ihren historischen Grenzen eine dauerhafte Nutzung und attraktives Wohnen ermöglicht wird.

Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung der Gemeinde ist die Aufgabe der bauvorbereitenden Bauleitplanung – des Flächennutzungsplanes.

Alle dargestellten und geplanten Maßnahmen stellen Entwicklungsschritte zur Verbesserung und Weiterentwicklung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen in der Gemeinde dar und sind im Komplex zu betrachten. Dabei sind zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft alle Planungen und Maßnahmen landschaftsverträglich zu bewerten und einzuordnen sowie die natürlichen Potentiale und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan dienen im Einzelnen:

- der Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen
- der Bereitstellung erforderlicher Bauflächen zur Förderung der Existenzgründung und Ansiedlung von Klein-, Handwerks- und Gewerbebetrieben und somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen
- dem Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur
- der Förderung von Naherholung und Fremdenverkehr auch als zukünftigen Wirtschaftszweig
- der Gestaltung der ortsumgebenen Landschaft
- der Ortsgestaltung
- der Erhalt des eigenständigen dörflichen Charakters und somit der Attraktivität des ländlichen Raumes überhaupt.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

2.1 Art der baulichen Nutzung – Grundsätze

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Gebiete sind nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung wie folgt definiert:

- | | | | |
|--------------------------|------|---|---|
| - Wohnbauflächen | (W) | - | sind Bauflächen für Wohnbebauungen im weitesten Sinn (allg. Art der Nutzung) |
| - Allgemeine Wohngebiete | (WA) | - | dienen vorwiegend dem Wohnen (besondere Art der Nutzung) |
| - Reine Wohngebiete | (WR) | - | dienen dem Wohnen (besondere Art der Nutzung) |
| - Gemischte Bauflächen | (M) | - | sind Bauflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen (allg. Art der Nutzung) |
| - Mischgebiete | (MI) | - | dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (besondere Art der Nutzung) |

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| - Gewerbliche Bauflächen (G) | - | sind Bauflächen, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben dienen
(allg. Art der Nutzung) |
| - Gewerbegebiete (GE) | - | dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben
(besondere Art der Nutzung) |
| - Sonderbaufläche (S) | - | sind Bauflächen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden
(allgemeine Art der Nutzung) |
| - Sonstige Sondergebiete (SO) | - | sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und mit konkreter Zweckbestimmung festgesetzt sind
hier: SO Gut Saunstorf „Ort der Stille“
SO Photovoltaik
SO Biogas |

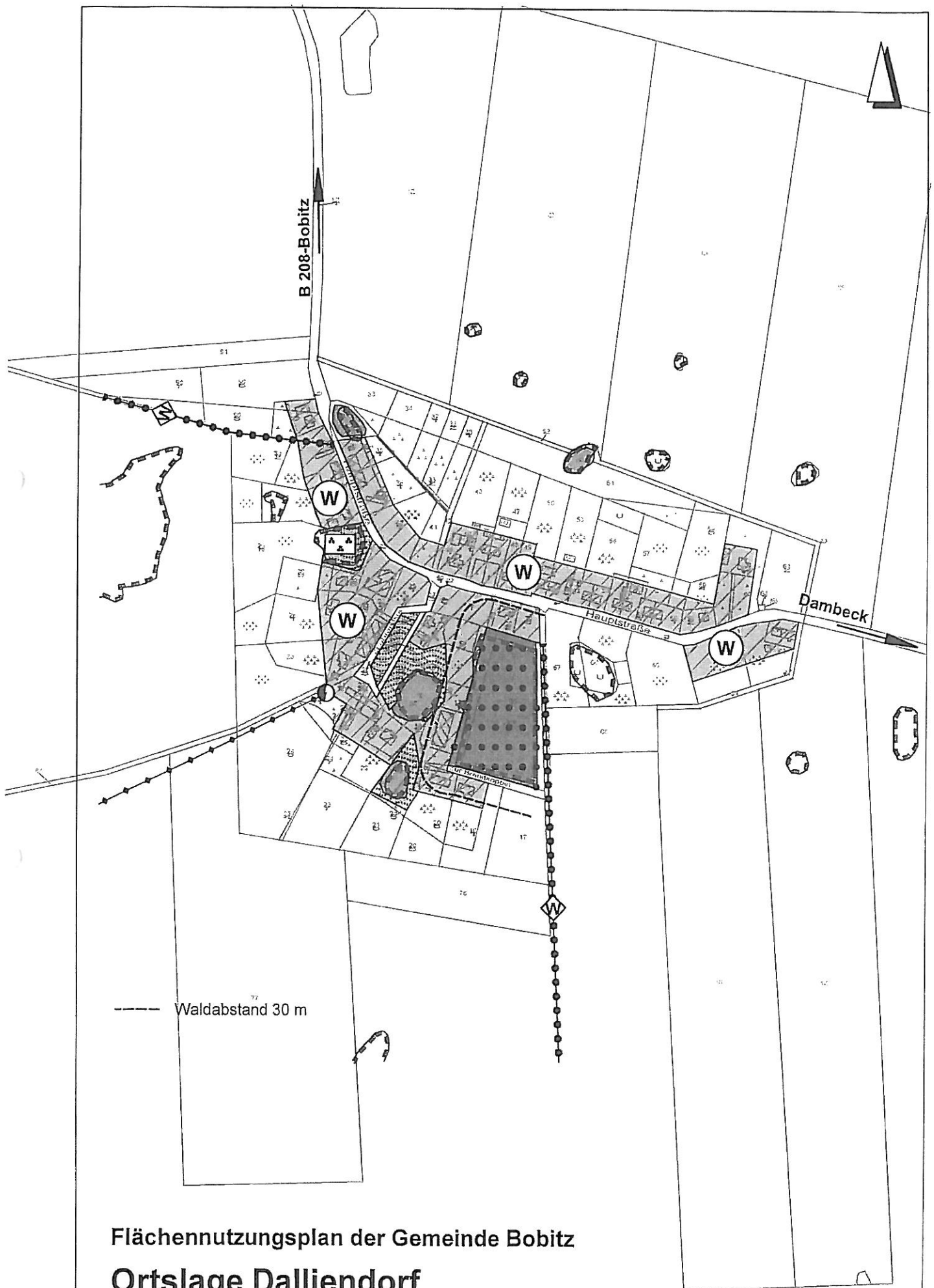
Im Ergebnis der Überlegungen der Gemeinde zur optimalen und sinnvollen Umsetzung der beabsichtigten Planungsziele wurden für Bereiche, wo noch keine Detailplanung vorliegt oder die nicht durch vorzeitige Bebauungspläne bereits bebaut wurden bzw. wo für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das Bauland noch keine konkreteren Planaussagen erforderlich oder möglich sind, die Form der Darstellung nach §5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.1 BauNVO, d.h. die Ausweisung von Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, gewählt. Die Ausweisung von Bauflächen ist hier ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Durch die vorliegende Planung soll die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region erhalten und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaftsstruktur weiterentwickelt werden.

Bei der Siedlungsentwicklung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Siedlungsentwicklung in konzentrierter Form
- Rationale Flächennutzung des Baulandes, flächensparende Erschließung
- Sinnvolle Um- und Nachnutzung ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzter Objekte und Flächen
- Erschließung innerörtlicher Baulandreserven
- Abrunden der bebauten Ortslagen
- Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz
- Erhalt der typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder

Bei der geplanten Entwicklung soll sich der Wohnungsneubau nach dem zu erwartenden Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung orientieren.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

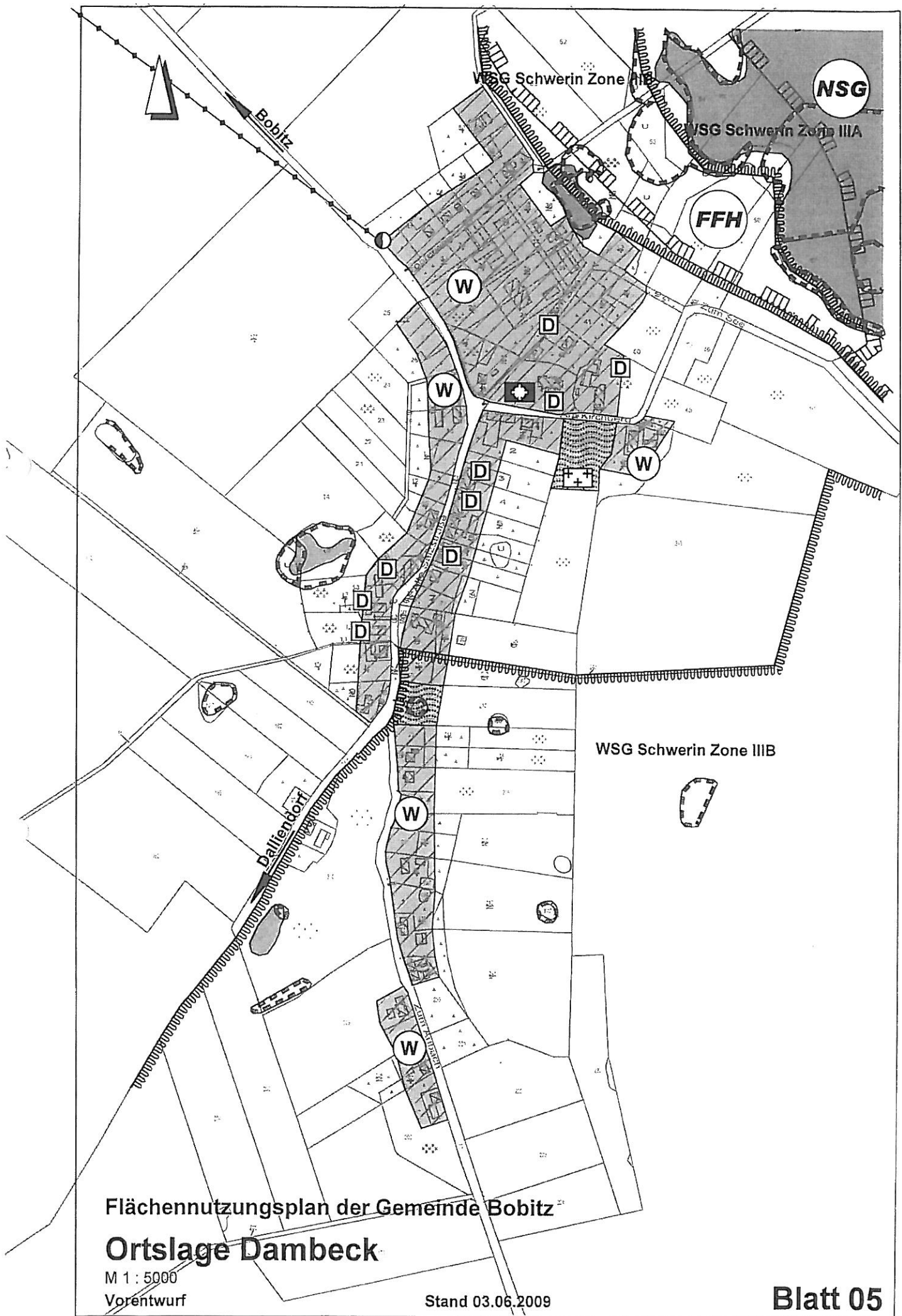
Ortslage Dalliendorf

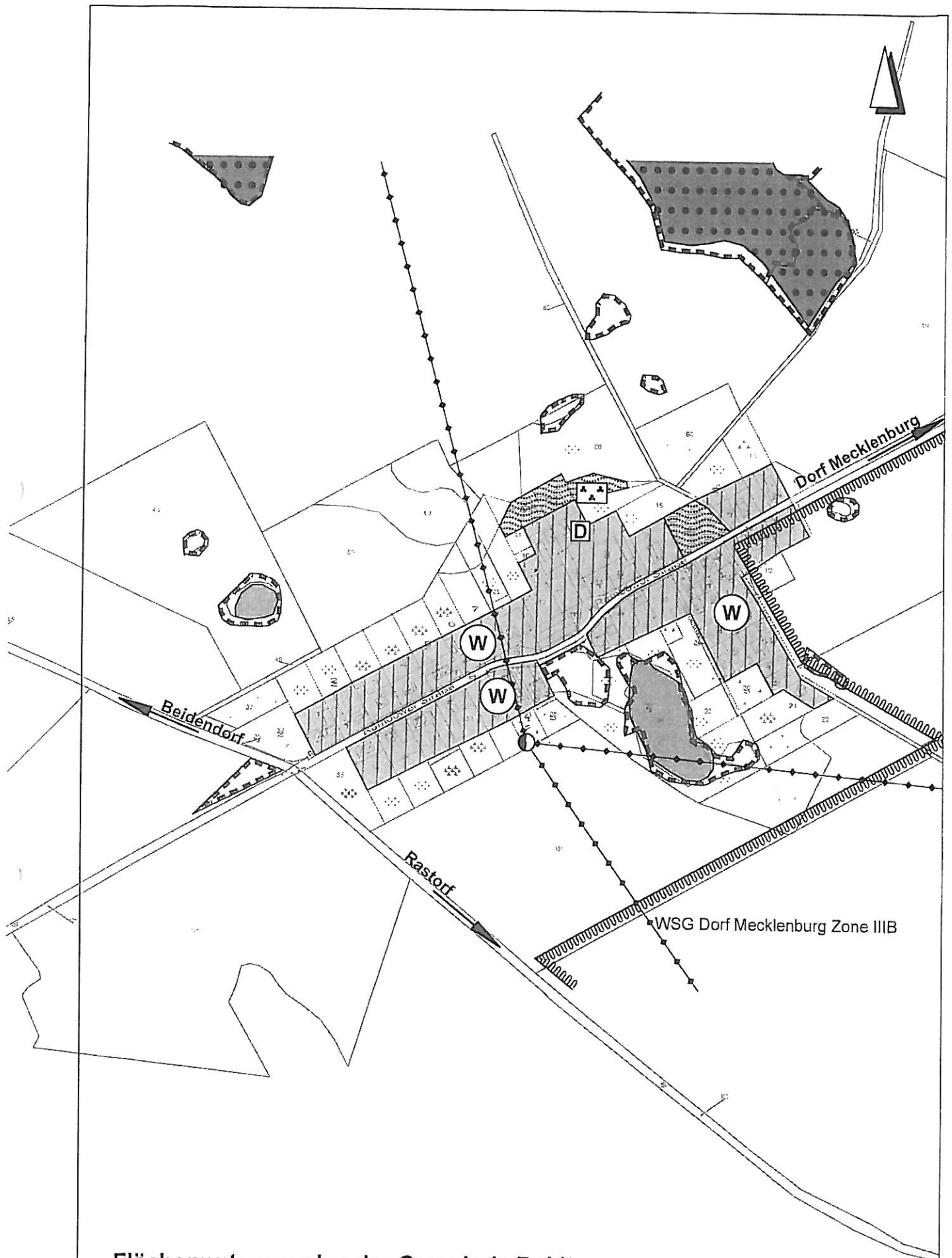
M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 04





Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Ortslage Grapen Stieten

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 06



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

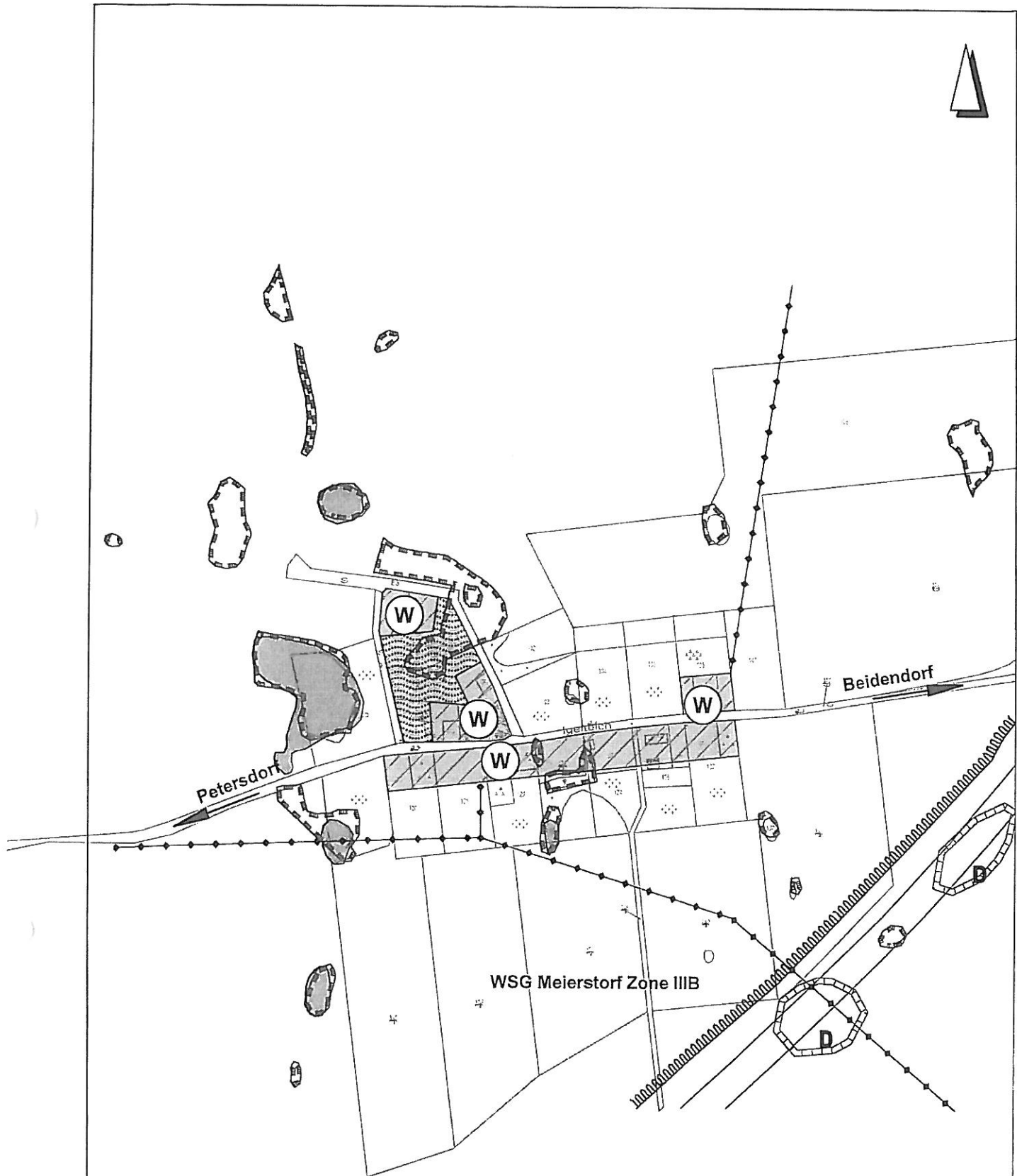
Ortslage Klein Krankow

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 07



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

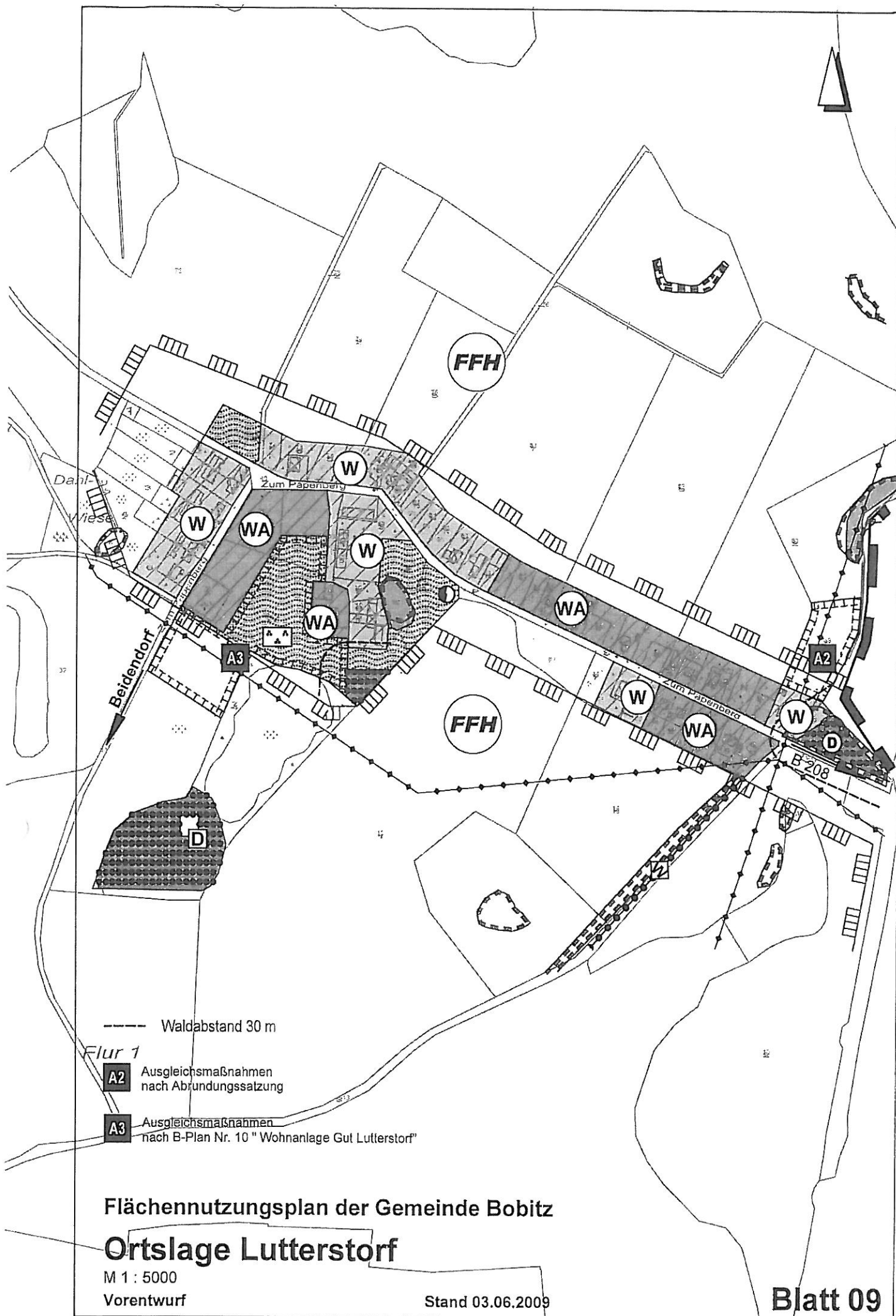
Ortslage Köchelsdorf

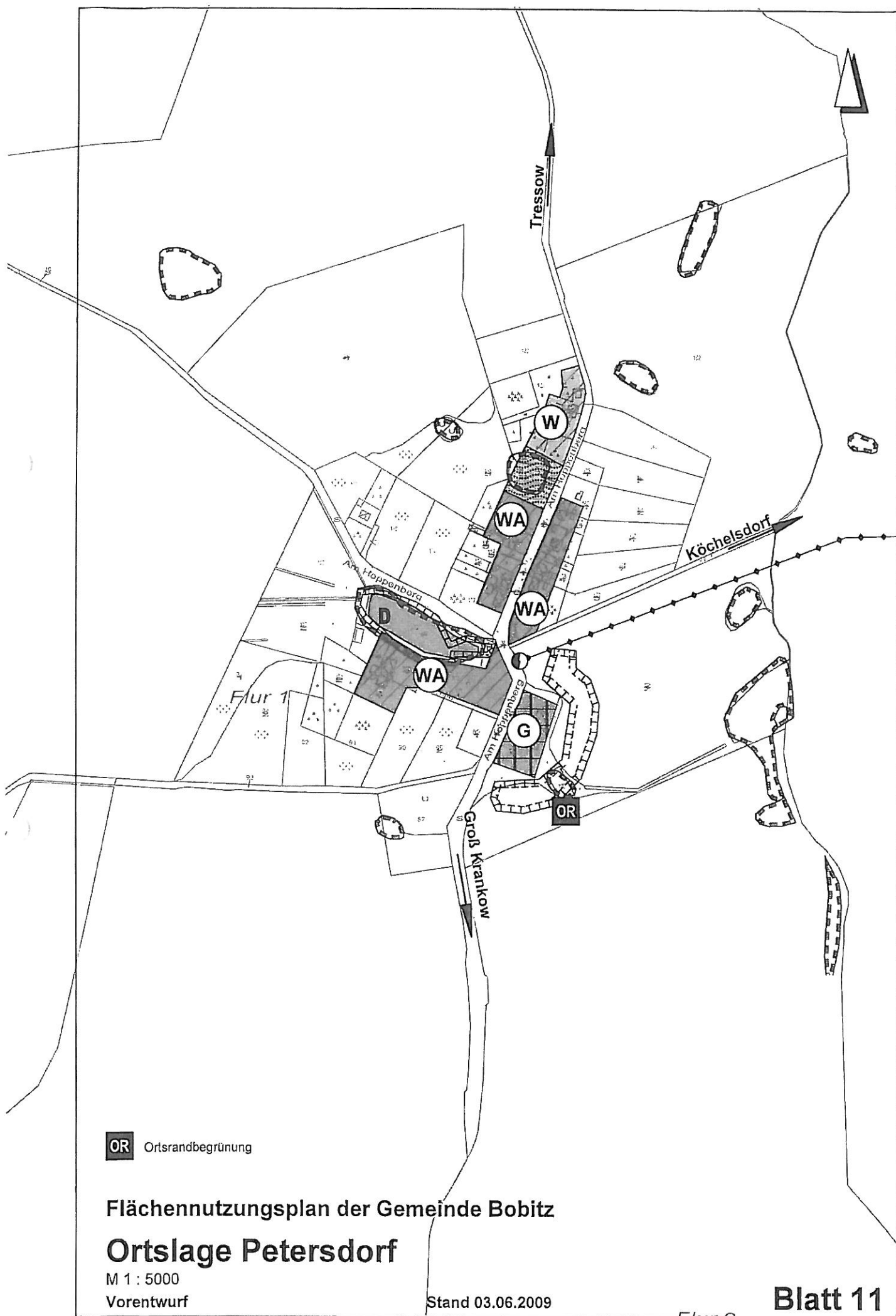
M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 08





OR Ortsrandbegrünung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

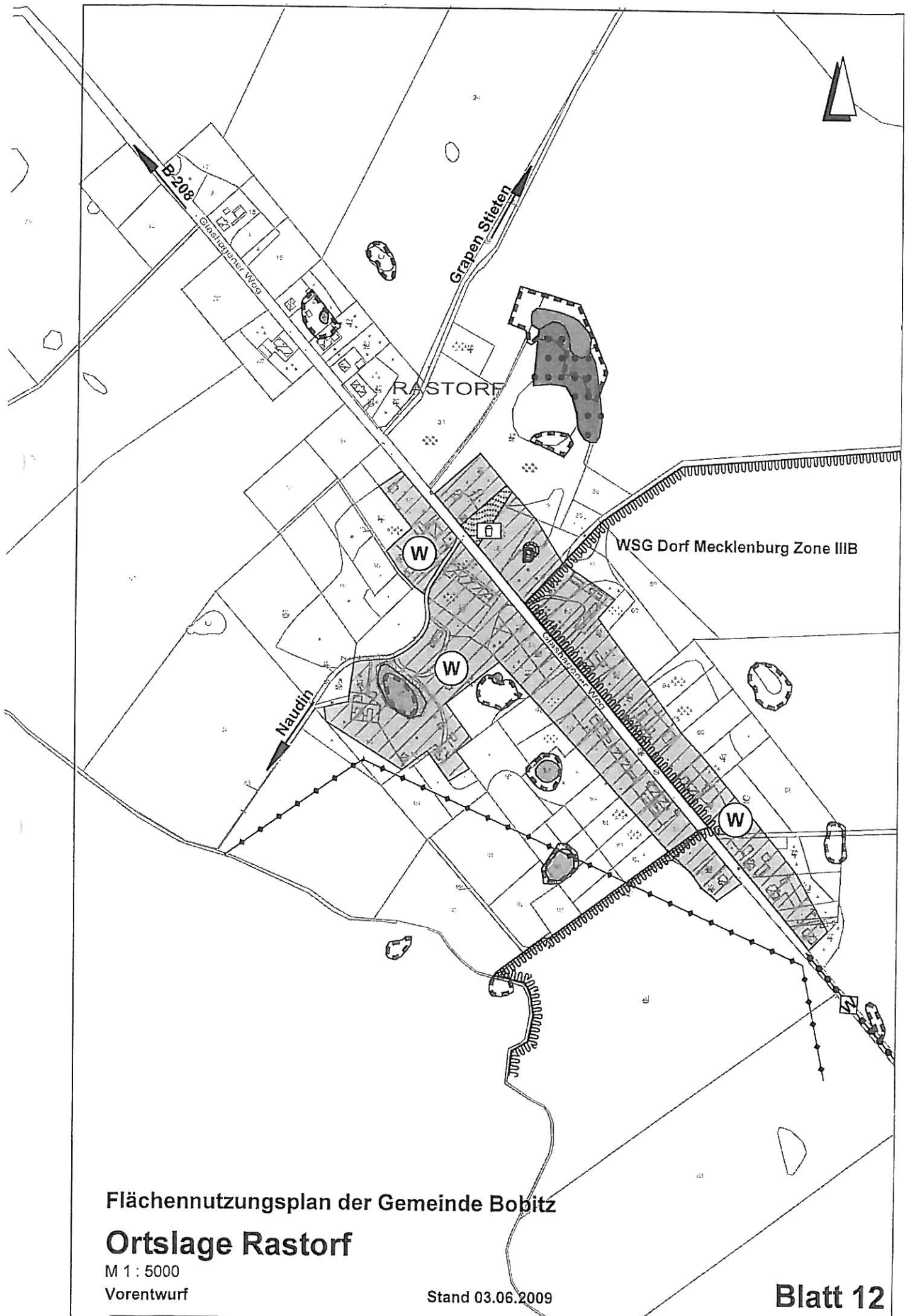
Ortslage Petersdorf

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 11



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Ortslage Rastorf

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 12



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Ortslage Saunstorf

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 13



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

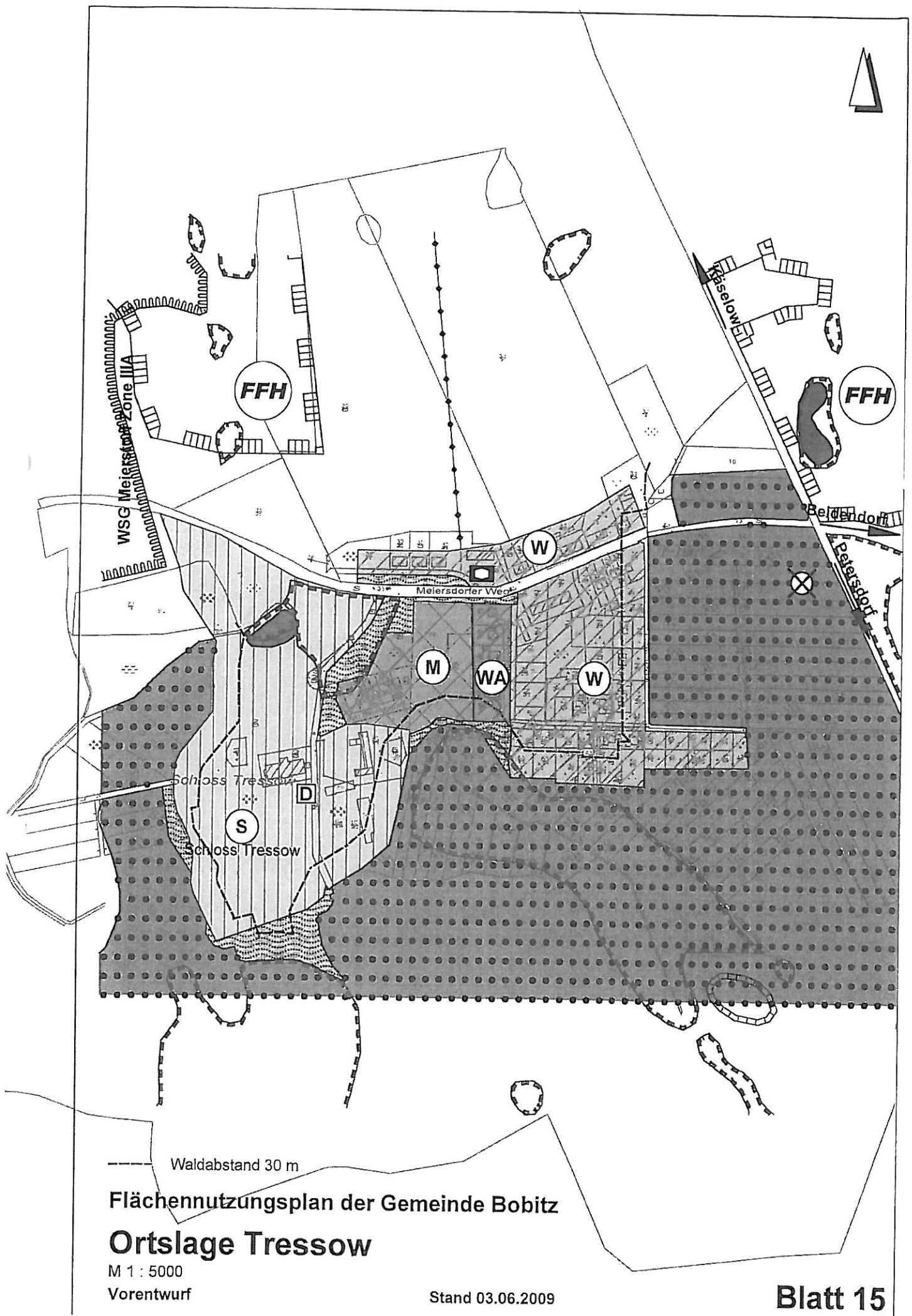
Ortslage Scharfstorf

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 14



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

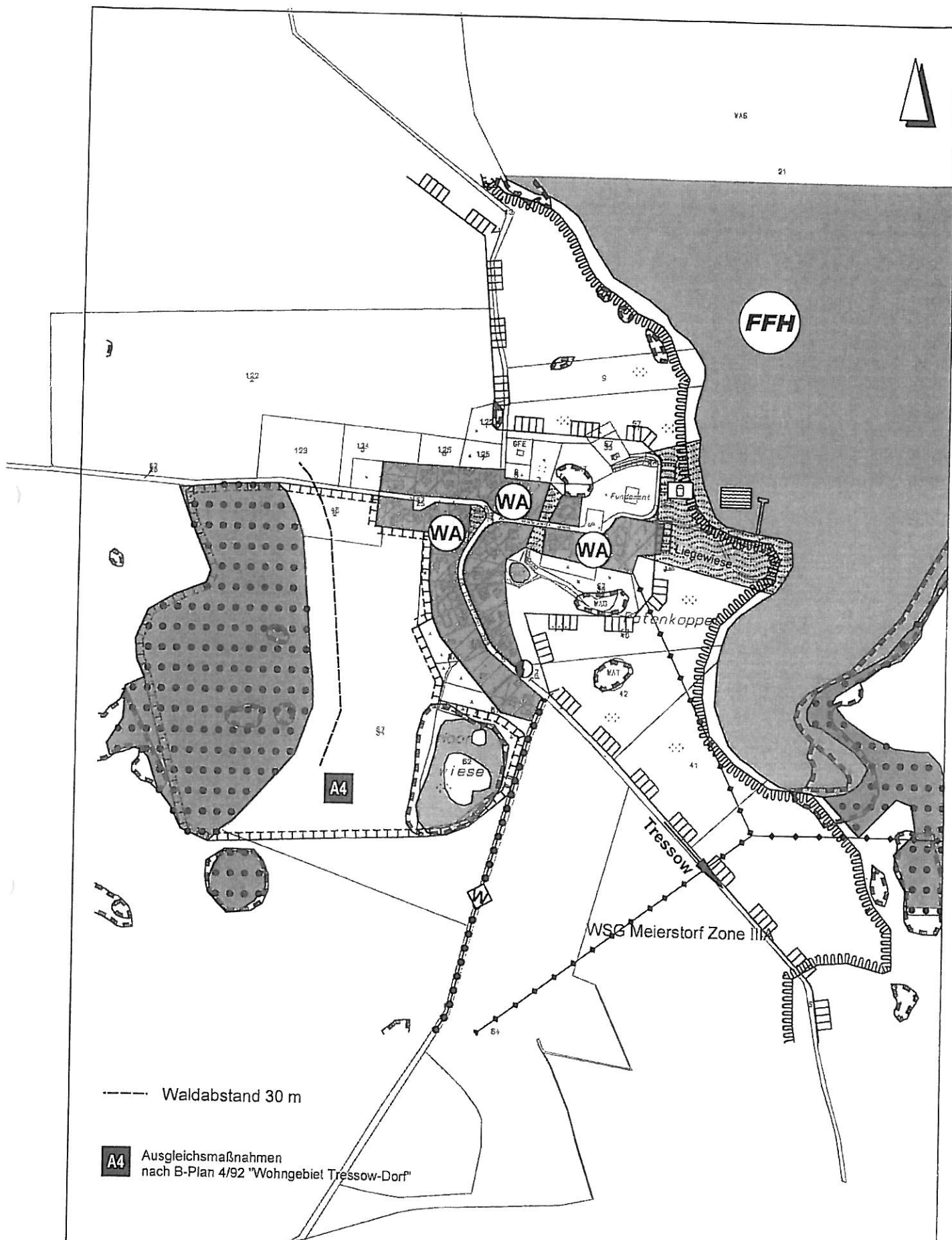
Ortslage Tressow

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 15



Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Ortslage Tressow Dorf

M 1 : 5000

Vorentwurf

Stand 03.06.2009

Blatt 16

