

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bobitz		Vorlage-Nr: VO/GV09/2011-479
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 28.12.2011
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	01.02.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	13.02.2012	Gemeindevertretung Bobitz

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf zuzustimmen.  
Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Metelsdorf möchte mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 5 das im Ursprungsplan ausgewiesene Regenrückhaltebecken auf die gegenüberliegende Straßenseite, südwestlich der Straßenkreuzung B208/Dammweg, verlagern. Die Gewerbegebietsfläche soll so bis an den Dammweg vergrößert werden, da für diese Fläche Kaufinteresse eines Gewerbetreibenden besteht. Die Gemeinde Bobitz wird als Nachbargemeinde an der Planungsänderung beteiligt.

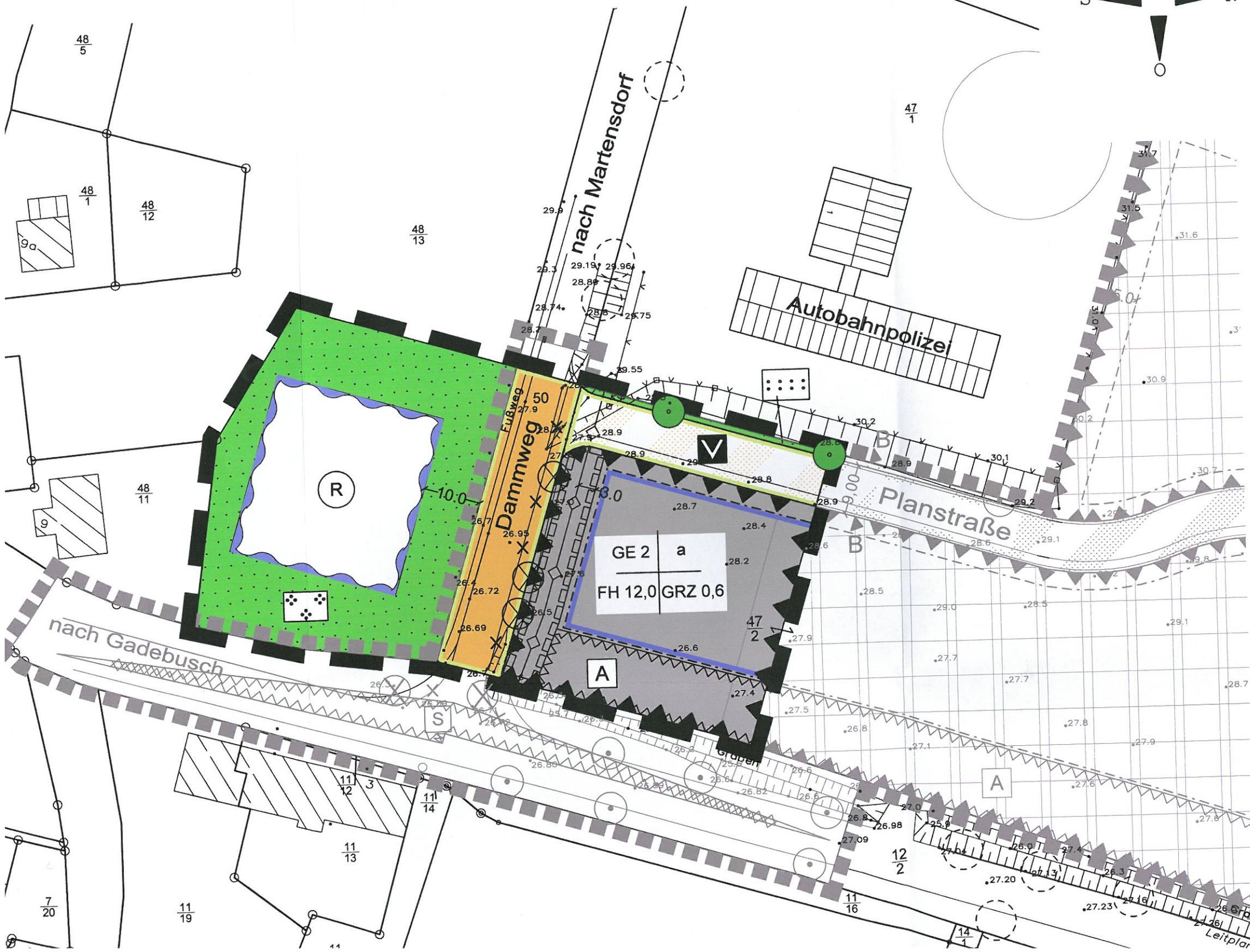
**Anlage/n:**

Auszug B-Plan + Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	

# Gewerbegebiet Metelsdorf

Planung



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2 rechtsgültigen Änderungen sowie nach der Fassung der Bekanntmachung vom ... lich aller rechtsgültigen Änderungen wird devertretung Metelsdorf vom ..... Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 48/13 (teilw.) und 50 (teilw.) der Flur 1, Planzeichnung (Teil A) und dem Text (T

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung i 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt erungs- und Wohnbaulandgesetz vom

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 A

Der Teil B - Text wird um den Pkt. 5. In der Gewerbegebietsfläche 2 dür onswirksamen, flächenbezogenen S und tags 57 dB (A)/m<sup>2</sup> nicht übersch

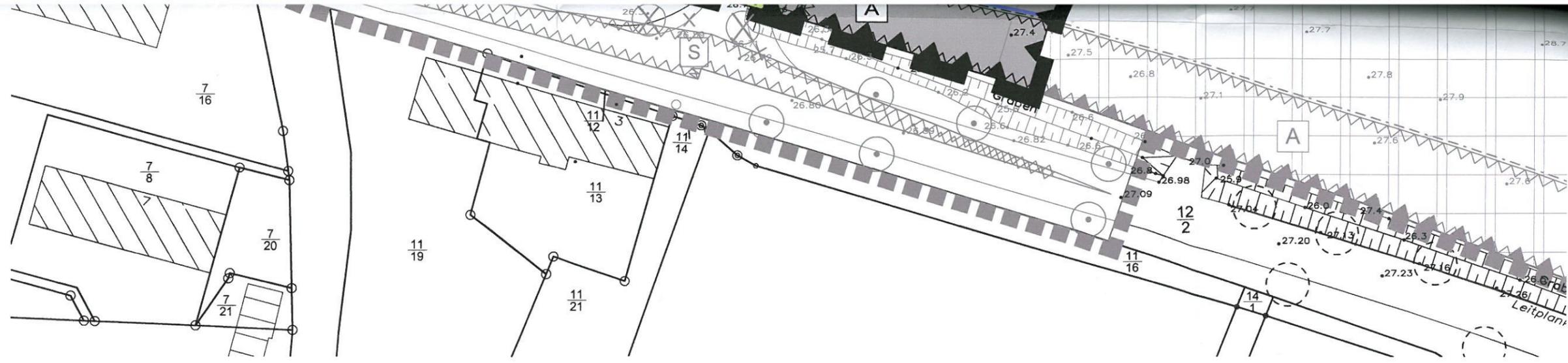
### 2. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des die Festsetzungen zu den örtlicher die 1. Änderung unverändert weiterf

## Hinweise

Alle Aussagen hinsichtlich Bodende hinsichtlich der Realisierung von Pfl: die 1. Änderung und Ergänzung des weiterhin fort.

Der vorliegende Entwurf ist nicht r



### Hinweise

Alle Aussagen hinsichtlich Bodendenk hinsichtlich der Realisierung von Pflanz die 1. Änderung und Ergänzung des Be weiterhin fort.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rech Grundlage dieses Entwurfes getätigt we

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

**GE 2** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ zulässige Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeits-reduzierter Bereich

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

verrohrter Graben - Gewässer Nr. Mar 1

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Landschaftsrasen, öffentlich

**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Anbauverbot (§ 9 FStrG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte
- künftig fortfallend
- Böschung
- Bemaßung

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:1000  
Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft  
Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf

**Stadt- und Regionalplan**

Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hufm  
Dipl.-Ing.  
Lars Fr  
Höfnerstraße  
23965 Ill  
Tel. 03841 470  
Fax 03841 470  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Bisherige Planungen**

#### Bebauungsplan Nr. 5

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Metelsdorf“ der Gemeinde Metelsdorf wurde am 14.05.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat die Gemeinde Metelsdorf die Erschließung eines Gewerbegebietes vorbereitet. Die Gemeinde beabsichtigte schon damals, die hervorragende Anbindung des Gemeindegebietes an die Autobahn A 20 zu nutzen und ein attraktives Gewerbegebiet auszuweisen. Neben der erklärten Absicht, auch neue Firmen für den Standort Metelsdorf zu interessieren, sollten auch für einheimische Gewerbebetriebe Erweiterungsflächen geschaffen werden.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren wird das Planungsziel verfolgt, das im Ursprungsplan ausgewiesene Regenrückhaltebecken auf die gegenüberliegende Straßenseite, südwestlich der Straßenkreuzung B208/Dammweg, zu verlagern. Die Gewerbegebietsfläche soll so bis an den Dammweg vergrößert werden, da für die Fläche das Kaufinteresse eines Gewerbetreibenden besteht.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 5 umfasst einen etwa 0,3 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie einen etwa 0,3 ha großen Ergänzungsbereich südlich des „Dammweg“ am nördlichen Ortseingang von Metelsdorf. Es handelt sich um die Flurstücke 47/2 (teilw.); 48/13 (teilw.) und 50 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Metelsdorf.

### **1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Metelsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung für den Änderungsbereich Gewerbegebietsflächen und im Ergänzungsbereich Flächen für die Landwirtschaft ausweist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 1. Änderung und Ergänzung wurden die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft M-V mit Stand vom 26.07.2006 und der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Metelsdorf verwendet.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Ausgangssituation

#### Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebietes in Metelsdorf geschaffen. Bisher haben sich keine Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt. Dementsprechend sind auch die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt worden.

#### Derzeitiger Bestand im Änderungs- und Ergänzungsbereich

Im Änderungs- und im Ergänzungsbereich befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Blick auf das Plangebiet

### 2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich soll mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Für den Änderungsbereich, für den im Ursprungsplan ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen ist, besteht das Kaufinteresse eines Gewerbetreibenden. Daher wird die vorhandene Gewerbegebietsfläche um diesen Bereich erweitert und mit GE 2 bezeichnet.

Der Kaufinteressent möchte hier eine rund 8 m hohe Halle für die Einlagerung und Montage von Autoreifen errichten. Der Betrieb der Halle wird sich auf den Tageszeitraum beschränken.

Das aktuell an dieser Stelle ausgewiesene Regenrückhaltebecken soll auf die gegenüberliegende Straßenseite, südwestlich der Straßenkreuzung B208/Dammweg, verlagert werden. Aus diesem Grund ist das ursprüngliche Plangebiet in südliche

Richtung zu erweitern. Hier befinden sich gemeindeeigene Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Regenwasserkonzept sah zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor, das im Plangebiet anfallende Regenwasser im Plangebiet zwischen zu speichern und über einen kontrollierten Überlauf in den Wallensteingraben einzuleiten. Dieses Konzept soll nur insofern geändert werden, dass das Regenrückhaltebecken aus dem eigentlichen Gewerbegebiet ausgegliedert werden soll. Die Einleitung in die Vorflut bleibt jedoch unverändert.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

### **2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Die von der Gemeinde erlassenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung innerhalb des GE-Gebietes mit einer städtebaulichen Qualität zu verbinden.

Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Metelsdorf" gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Festsetzungen bzw. Regelungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Auch das Regenwasserkonzept wird nur insofern geändert, dass das Regenrückhaltebecken aus dem eigentlichen Gewerbegebiet ausgegliedert werden soll.

### **4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Planungskosten werden vollständig von der Gemeinde getragen.

### **5. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 gelten unverändert weiter fort. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes umgesetzt, die bis dato noch nicht erfolgt ist.

Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Im Ergebnis der Gesamtbilanzierung des Umweltberichtes ergab sich ein Kompensationsflächenäquivalent-Überschuss von 15.664 Punkten.