

Gemeinde Hammer

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 01/08

„Mischgebiet Klein Hammer“

Stand: Mai 2009

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hammer beabsichtigt, für die Grundstücke Klein Hammer 29A, 29B und 31, Flur 11, Flurstücke 60/1 und 79 der Gemarkung Torgelow Baurecht zu schaffen.

Es ist beabsichtigt im Planungsgebiet eine gewerbliche Nutzung vorzusehen, welche nur in einem Mischgebiet möglich ist.

Die Grundstücke befindet sich in einem, dem Charakter nach allgemeinen Wohngebiet mit angrenzenden größeren Grünlandflächen. Nutzungen bzw. Vorhaben entsprechend einem MI-Gebiet sind nach § 34 Abs. 1, 2 und 4 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig.

Einen Flächennutzungsplan besitzt die Gemeinde nicht, jedoch eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, welche jedoch nicht den gesamten Geltungsbereich des Planes umfasst.

Die Möglichkeit, Baurecht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Vorstellungen der Gemeinde zu erlangen, besteht nur über einen Bebauungsplan.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6700 m² (0,67 ha). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Flurstücke 61 und 77 (Grünlandnutzung)
im Westen: durch die nachbarliche Bebauung bzw. Nachbargrundstücke Flurstücke 76, 77 und 78.
im Süden: durch die Straße Klein Hammer sowie Flurstück 80,
im Osten: durch die Straße Klein Hammer.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen und zulässigen Nutzung

Mit der Festsetzung des Planungsgebietes gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet MI soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, Gewerbe errichten zu können welches nicht im Wohngebiet zulässig wäre, sich aber nicht störend und belästigend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirkt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Nr. 5, 7 und 8: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig: Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2, die außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können.

3.2 Maß der baulichen und zulässigen Nutzung, Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB sowie §§ 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II
Offene Bauweise	o

wurde sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, so dass sich die geplante Be-

rekt auf den Grundstücken versickert oder zur eigenen Verwertungen gesammelt werden (vorzugsweise Zuführung zu den Pflanzstandorten).

Die Abfallbehälter und der gelbe Sack sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow bereitzustellen.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigte Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Eigentümer des Flurstückes 60/1 sieht dennoch eine weitere Anpflanzung von 4 kleinkronigen Laub- bzw. Obstbäume auf seinem Grundstück vor.

4.4 Denkmalschutz

Durch das Bauvorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

5. Schallimmissionsprognose

In Vorbereitung zur Prüfung für die Erstellung eines Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben (s. Anlage).

Zum Schutz der Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Der Betrieb von gewerblichen Anlagen ist auf den Zeitraum zwischen 07.00 Uhr – 20.00 Uhr werktags zu beschränken,
- geräuschintensive Arbeiten sind nicht zulässig.

Nach Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Der Bauherr muss beim Einreichen seines gewerblichen Bauantrages nachweisen, dass er die zulässigen Immissionswerte eines MI-Gebietes einhält (siehe Punkt 3.1).

Hammer, den 20. Mai 2009



Werner Schöbel
Bürgermeister

