

# Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bobzin "Am Klosterbach"

## 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 19.05.2011. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.6.2011 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Hagenow-Land, erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPIG M-V beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.05.2011 beschlossen, den Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.6.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 10.6.2011 bis 23.6.2011 im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 10.6.2011 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Hagenow-Land mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und das nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, bekannt gemacht worden.  
Bobzin, 2.11.2011  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 23.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.  
Bobzin, 2.11.2011  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 19.08.11 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.  
Schwerin, 05.10.2011  
öffentlich bestellter Vermesser
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgesetzt.  
Bobzin, 2.11.2011  
Der Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 10.6.2011 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Hagenow-Land, Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.11.2011 in Kraft getreten.
- Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.  
Bobzin, 2.11.2011  
Der Bürgermeister

### TEIL A - PLANZEICHNUNG

#### Präambel

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.11.2011 folgende Satzung der Gemeinde Bobzin über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Am Klosterbach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Bobzin, 2.11.2011

Der Bürgermeister



Folgende Hinweise werden neu aufgenommen:

- Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915, sind bei Bauarbeiten innerhalb des Gebietes in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Neben den in 2.6 festgelegten Pflanzqualitäten werden für die geplanten Pflanzungen folgende Pflegemaßnahmen und Termine festgelegt:
  - Die Pflanzungen sind als Verdunstungsschutz zu mulchen (abgelagertes Material)
  - Die Pflanzungen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Herbstpflanzperiode zu realisieren, drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit bedarfsweise ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
  - Auf Böden mit wenig Wasserspeichervermögen ist bei der Pflanzung ein Bodenhilfsstoff zur Verbesserung der Wasserspeicherung (z.B. Stockosorb) einzusetzen. Der Herstellerhinweis (Dosierung / Einarbeitung) ist zu beachten!
  - Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist einzuplanen. (Hecken Vorzugsweise Wildschutzzäune)
  - Die Pflanzungen sind im Sinne der Fertigstellungspflege nach der DIN 189163 herzustellen. Es ist zu gewährleisten, dass die Gehölze danach normgerecht im Sinne der Entwicklungspflege nach der DIN 18919 gepflegt werden, bis sie in einem funktionsfähigen Zustand sind. Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen.
  - Die Fertigstellung von Gehölzanzpflanzungen erfolgt bis zum abnahmefähigen Zustand durch die Fertigstellungspflege (DIN 18916). Sie umfasst alle Leistungen, die jeweils zur Erzielung eines abnahmefähigen Zustandes erforderlich sind. Abnahmefähig sind Gehölzanzpflanzungen zu dem Zeitpunkt, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht. Bei Gehölzanzpflanzungen ist der Anwuchserfolg im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni am Durchtrieb zu erkennen.
  - Die Entwicklungspflege (DIN 18919) dient der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Gehölze. Sie schließt sich an die Fertigstellungspflege an.
  - Der Beginn der Pflanzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorab mitzuteilen. Nach der Pflanzung, nach einem Jahr Standzeit und 3 Monate vor Ablauf der Gewährleistung sind im Beisein der unteren Naturschutzbehörde Abnahmen und Kontrollen durchzuführen.
- Im Geltungsbereich sind bei Rodung oder aus Verkehrssicherungspflichten zu rodende Bäume nach Antrag und Genehmigung durch die Gemeinde (vorbehaltlich § 18 NatSchAG M-V greift nicht!) für den zu rodenden Baum einfacher Ersatz in der Qualität 2x verpflanzt STU 14-16 cm, norddeutscher Provenienz zu leisten. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Regelungen des § 18 NatSchAG M-V, für Bäume mit einem StU über 1,0 m in 1,3 m Höhe, bleiben hiervon unberührt. (Genehmigung des Landkreises erforderlich!)
- Innerhalb und am Rande des Plangebietes grenzen Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen an das Baufeld, die zu berücksichtigen sind.
- Für die Außenbeleuchtung ist auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langweiligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.

### Übersichtsplan



### FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E Einzelhäuser

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Verkehrsflächen (Privatstraße)

O Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "sonstiger öffentlicher Weg"

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

P1 - P6 private Grünfläche 1 - 6

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

MH 1 - MH 3 Maßnahme Hecken 1 - 3

MS 1 - MS 4 Maßnahme Streuobstwiese 1 - 4

MW Maßnahme Grünland / Weide

FLÄCHEN FÜR LANSWIRTSCHAFT UND FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Rodung von Bäumen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze der 1. vereinfachten Änderung (identisch mit dem rechtsgültigen Plan von 1996 des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB))

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - ungefährender Verlauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohngebäude / Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter

WA Bauweise

Baufeld 0,25 I Geschossigkeit

Grundflächenzahl

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - werden für die 1. vereinfachte Änderung folgende Punkte im Teil B Text festgesetzt:

### Planungrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung Nr. 2 zu Nebenanlagen erhält folgende Fassung:  
2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 Abs. 1 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen privaten Planstraße und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

Die gründerischen Festsetzungen Nr. 5 sind vollständig überarbeitet worden. Sie werden wie folgt neu gefasst. Maßnahmen außerhalb des Planungsbereiches sind nicht mehr erforderlich.  
5.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB

5.1.1 Die Grünfläche P1 ist im Bestand zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

5.1.2 Die Grünflächen P2 / P3 sind als Rasenfläche mit Gehölzen aus dem Bestand zu entwickeln. Langlebige Gehölze sind zu fördern. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Die Flächen sind max. 4x im Jahr zu mähen. Als Ersatz für Baumrodungen sind 2 Stk. Winter-Linde als Hochstamm 3xv. STU 16-18cm zur Ergänzung der Reihe im Bereich der abgenommenen Pappeln zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.3 Die Grünflächen P4 / P5 ist als Rasenflächen mit Baumreihen zu pflegen und zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Die Flächen sind max. 4x im Jahr zu mähen.

5.1.4 Die Grünfläche P6 ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Landschaftsarchitektonische Einbauten wie z.B. Teiche, offener Pavillon sind zulässig.

5.1.5 Als Maßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft sind an der nördlichen Grenze zum Ackerland auf den Flächen MH 1 mit 309 m² und MH 2 mit 452 m² jeweils eine 2-reihige Staudhecke mit 2,0 m Reihen- und 1,5 m Pflanzabstand in der Qualität 2xv. Höhe 60-100cm, in 5 m Breite anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Als Ersatz für Baumrodungen sind in der MH 2 als Hochstamm 3xv. STU 16-18cm 10 Stk. Sand-Birke in die Hecke (Pflanzabstand 8m) zu integrieren und auf Dauer zu erhalten.

5.1.6 Als Maßnahmen für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Fläche MS 1 mit 3958 m² (20 Stück Obstgehölze), MS 2 mit 980 m² (5 Stück Obstgehölze); MS 3 mit 263 m² (2 Stück Obstgehölze), MS 4 mit 895 m² (5 Stück Obstgehölze) jeweils als Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu erhalten und max. 2x im Jahr zu mähen oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes zu beweidern. Es sind insgesamt mind. 32 Stück Obstgehölze in der Qualität Hochstamm STU 10-12 cm auf den Flächen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.7 Als Ersatz für Baumrodungen sind in der Fläche MW 9 Stk. Stiel- Eiche als Hochstamm 3xv. STU 16-18cm innerhalb der Fläche als dreier Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.8 Vorschlag für die Pflanzenliste:  
Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen  
Bei armen Böden bevorzugt zu verwenden:  
Apfel: Alkmene, Biesterfelder Renette, Brettacher Gewürzappel, Purpurroter Cousinot, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel, Engelsberger Renette, Grünapfel, Harbets Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Luxemburger Renette, Mauzenapfel, Riesenboiken, Rubinette, Rheinische Schafsnase, Wiesenapfel, Roter Wintercalville  
Birne: Neue Poiteau, Sievericher Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle  
Sauerkirsche: Gerema, Kelleris 14  
Pflaume: Ontariopflaume  
Ergänzungen um alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.

Sträucher: Verbißschutz ist vorzusehen  
Amelanchier lamarkii Felsenbirne  
Rosa canina Hundrose  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Prunus spinosa Schlehe  
Cornus mas Kornelkirsche  
Corylus avellana Haselnuss  
Rosa arvensis Kriechrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Heister oder Hochstamm Verbißschutz ist vorzusehen  
Betula pendula Sand-Birke  
Quercus robur Stiel- Eiche  
Tilia cordata Winter- Linde

### 5.2 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

5.2.1 Als Maßnahme für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft MW ist für die vereinfachten Änderungen der B-Pläne Nr. 1 und Nr. 4 der Gemeinde Bobzin „Gewerbegebiet Hundekamp“ / „Erweiterung Hundekamp“ für die zusätzliche Flächenversiegelung des Metallbaubetriebes Kähler auf einer Fläche von 1.578 m² Grünland über Sukzession (Fläche im Herbst eggen und liegen lassen) anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung zu erhalten und 1x im Jahr nach dem 15. Juni zu mähen oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweidern. Im ersten Jahr ist die Mahd mit Abtransport des Mahdgutes erst im Oktober zulässig. Die Baumpflanzungen sind zu beachten.

5.2.2 Als Maßnahme für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft MH 3 ist für die vereinfachten Änderungen der B-Pläne Nr. 1 und Nr. 4 der Gemeinde Bobzin „Gewerbegebiet Hundekamp“ / „Erweiterung Hundekamp“ für die zusätzliche Flächenversiegelung des Metallbaubetriebes Kähler an der nördlichen Grenze zum Ackerland auf einer Fläche von 717 m² eine 5-reihige Staudhecke mit 2,0 m Reihen- und 1,5 m Pflanzabstand in der Qualität 2xv. Höhe 60-100cm, in 14 m Breite anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind in der Mittelreihe 6 Sträucher zugunsten je einer Heister in der Qualität 2xv. Höhe 125 / 150 cm zu ersetzen. (Arten siehe Pflanzenliste)

Die Festsetzung Nr. 6 zur Örtlichen Bauvorschrift entfällt. Es werden keine gestalterische Vorschriften gem. § 86 LBauO M-V getroffen.

Die Festsetzungen Nr. 1; Nr. 3 und Nr. 4 des Ursprungsplanes (Stand 24.12.1996) gelten weiterhin unverändert.

Ausfertigung:	Original
genehmigungsfähige Planfassung:	September 2011
Entwurf:	Mai 2011
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

### Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bobzin "Am Klosterbach" 1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Kartengrundlage: Vermessung Stand März 2011	Vermessungsbüro Bannischer & Meißner Örtlich bestellte Vermessungsgeometrie Beratende Ingenieure Gewerbegebiet Nordring 15a, 19073 Wittenborn Telefon: 03863 44 100 E-Mail: schubert@vermessungsbuero.de	Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung Ulrich Wittenborn Telefon: 03863 44 100 E-Mail: ulrich.wittenborn@bobzin.de	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orstl Bürgermeisterin Stadt- und Landschaftsplanung Ulrich Wittenborn Telefon: 03863 44 100 E-Mail: ulrich.wittenborn@bobzin.de
Maßstab 1: 1000			