



Entwurf

## Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bobitz

Begründung

Genehmigungsantrag  
Eingang: 28.03.1994

## 1. Allgemeines

### 1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortes Bobitz an der Straße in Richtung Dambeck und westlich der vorhandenen Kindereinrichtung der Gemeinde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt etwa 6000 qm. Im Norden grenzt das Plangebiet an Hausgärten und dem Schulgelände, im Osten liegen die Kindereinrichtung des Ortes und kleinsiedlerische Wohnbebauungen, im Süden liegt eine Kleingartenanlage und im Westen schließt sich eine Grün-/Weidefläche an.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Bobitz für ca. sechs Familien Baurecht schaffen. Auf Grund des dringenden Wohnbedarfs wurde hier das verkürzte Verfahren gem. Investitions- und Erleichterungsgesetz gewählt. Eine bereits in der Vergangenheit in Angriff genommene Planung scheiterte an den unzumutbaren Lärmimmissionen an der Bundesstraße 208. Der ausgewiesene Standort mit seinem Bezug zur vorhandenen kleinsiedlerischen Bebauung rundet die Ortslage in diesem Bereich ab.

## 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Es ist vorgesehen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die vorliegende Planung wird darin Eingang finden, so daß hier von einem vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB gesprochen werden kann.

Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von Wohnbauland soll der Bebauungsplan beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden.

Gegenwärtig wird das private Grundstück 23/11 landwirtschaftlich genutzt, d.h., eine Herbstbestellung wurde noch durch den verkaufsbereiten Eigentümer durchgeführt. Die restlichen Flächen gehören der Gemeinde.

## 3. Städtebauliche Konzeption

Der vorhandene Weg, der bisher der Erschließung der südlich gelegenen Kleingärten diene, soll ebenfalls für die Erschließung der Baugrundstücke genutzt werden. Aus der Lage dieses Weges und der Grundstückszuschnitte ergab sich zwangsläufig der vorliegende Bauungsvorschlag. Dabei war darauf zu achten, daß der verrohrte Graben, dessen Lage nicht exakt ermittelt werden konnte, nicht überbaut wird.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der Nutzung

Das nach § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bleibt vorrangig Wohngebäuden vorbehalten. Trotzdem wurden vorsorglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit der gewählten Form der Erschließung und einer möglichen Grundstücksfläche von 600 bis 800 qm wird eine wirtschaftliche und für die Bauherren leichter finanziell tragbare Bebauung erreicht.

### 4.2 Sonstige Festsetzungen innerhalb der Baugebiete

Auf umfangreiche sonstige Festsetzungen wurde bewußt verzichtet, um damit den Bauherren einen relativ großen Spielraum zur Umsetzung ihrer Wünsche zu geben und auf Grund der doch verhältnismäßig abseits gelegenen Lage für nicht erforderlich gehalten werden.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes und des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern gilt die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft. Entsprechend der dort vorhandenen Bestimmungen sind derartige Eingriffe so auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet wird.

### 5.2 Bestandsbewertung

Die Planbereichsfläche wird z.Zt. als Acker bzw. als Weide-/Grünland und ein Teil als Schulgelände genutzt. Auf Grund der Nutzung der vorhandenen Erschließung, der derzeitigen Nutzung und der beabsichtigten Bebauung wird dieser Bereich der Gemeinde eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Darüber hinaus tendieren die Bauflächen zum unbeplanten Innenbereich.

### 5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Auf Grund der zuvor geschilderten Situation sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht zu erwarten. Daher wurden auch keine zusätzlichen diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Im übrigen sind gem. BauO nicht überbaute Flächen gärtnerisch bzw. grünordnerisch zu gestalten.

## 6. Verkehrserschließung

Durch die vorhandene Wegeführung zu den Kleingärten ist das Baugebiet an die übergeordnete Straße in Richtung Dambeck verkehrstechnisch angebunden. Der vorgenannte unbefestigte Weg muß ausgebaut werden. Da hier lediglich sechs Wohnhäuser anliegen, sollte auf eine wasserdurchlässige Bauweise orientiert werden.

## 7. Technische Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasser und Abwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes gewährleistet.

Das Plangebiet kann, davon ist zunächst auszugehen, an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die konkreten Anschlußpunkte werden noch im Verfahren ermittelt.

## 7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Energieversorgung Wemag aus dem westlich des Plangebietes vorhandenen Trafo sichergestellt.

## 7.3 Sonstiges

Der Anschluß an das Fernsprechnet der Telekom soll möglichst kurzfristig erfolgen. Die notwendigen Vorbereitungen für das Kabelnetz sollen bei der Konzeption der Erschließungsanlagen gleich mit vorgesehen werden. Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Müllentsorgung übernimmt das lokale Müllentsorgungsunternehmen.

Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit der örtlichen freiwilligen Feuerwehr sicherzustellen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen.

## 8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 9. Kosten für die Gemeinde Bobitz

Die für die geplante Erschließung entstehenden Kosten sind zu 90 % umlagefähig, so daß der Eigenanteil der Gemeinde lediglich 10 % beträgt. Die erforderlichen Mittel werden im Investitionshaushalt zur Verfügung gestellt.

Bobitz, d. 8.11.1993

  
.....  
Dr. Walter  
(Bürgermeister)

Planverfasser: Planungsgruppe Blanck, Architektur Stadtplanung Landespflege Verkehrswesen  
Breite Straße 20, 23966 Wismar, Tel. (03841) 61 18 36  
Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund, Tel. (03831) 280522