



Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
6. Geh- und Fahrrechte
7. Altlasten / Abfallwirtschaft
8. Gewässerschutz
9. Immissionsschutz

Teil II

ANLAGE 1
ANLAGE 2
ANLAGE 3

Umweltbericht
Fachbeitrag Artenschutz
Schallschutztechnische Untersuchung vom Juni 2012

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Bobitz, südlich der Landesstraße L031 in Richtung Groß Krankow. Langfristig ist geplant, diese Straße als Zubringer zur Autobahn A20 auszubauen. Die verkehrliche Anbindung bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes.

Dem Planungsziel entsprechend wurde für den nördlichen Bereich entlang der Landesstraße bereits ein entsprechender Bebauungsplan erarbeitet, der seit dem 28. Juni 2006 rechtskräftig ist.

Die Gemeinde möchte diese Entwicklung weiter fördern. Mit der Ansiedelung neuer gewerblicher Unternehmen in der Gemeinde können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes zwischen dem Klärwerk des Zweckverbandes und einer Autowerkstatt südlich der Straße beschlossen.

Diese Fläche wurde über Jahre als Lagerplatz genutzt, was bereits einem gewerblichen Nutzungscharakter entsprach. Da die Nutzung des Grundstücks ohne größeren Erschließungsaufwand möglich ist, bietet sie, auch auf Grund der Lagegunst, gerade Kleinunternehmen die Möglichkeit zur Gewerbeansiedelung. Auch eine Nutzung durch den vorhandenen Gewerbebetrieb ist denkbar.

Das gegenüberliegende Gewerbegebiet kann nicht als Alternativstandort angesehen werden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes setzt das Interesse von Großbetrieben zur Ansiedelung in Bobitz voraus, was nicht abzusehen ist aber eine Grundvoraussetzung zur Erschließung des ca. 7 ha großen Gebietes wäre.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bebaubare Fläche (Fläche innerhalb der Baugrenze)	5.133,00	56,51
2.	Nicht bebaubare Flächen / Grünflächen	3.784,00	41,65
3.	Verkehrsfläche (Zufahrt Baugebiet und Kleingärten)	167,00	1,84
Gesamtfläche des Plangebietes		9.084,00	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetztes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage sind der Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet	:	Gemeinde	Bobitz
		Gemarkung	Groß Krankow
Plangeltungsbereich	:	Flurstück Nr.	130/27 (Teilfl.)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.084 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Nordenwesten	:	durch das Gelände der Kläranlage des Zweckverbandes
im Südwesten	:	im Wesentlichen durch eine Kleingartenanlage und durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen
im Südosten	:	Wohngrundstücke mit dazugehörigen Grünflächen
im Nordosten	:	im Wesentlichen durch die Landesstraße L 031.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet befindet sich in der Randlage der Ortslage Bobitz an der Straße nach Groß Krankow. Südöstlich an das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung des Ortes Bobitz an. Im Plangebiet sind deshalb nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig.

Auf Grund des Schutzbedürfnisses angrenzender Nutzungen wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

*Einschränkungen allgemein zulässiger Nutzungen gem. §1 Abs. 5 BauNVO
Ausnahmeweise zulässig sind*

- Tankstellen im Sinne des §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des §8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Ausschluss von Ausnahmen gem. §1 Abs. 6 BauNVO

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des §8 Abs. 3 Nr.2 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen geben nur den max. zulässigen Rahmen der weiteren Planungen an, um die Vielzahl der möglichen Nutzungen und die dadurch bedingten Gestaltungsmöglichkeiten nicht schon im Vorfeld zu stark einzugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes der L031 festgesetzt.

als oberer Bezugspunkt: Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der nach Bauordnung geforderten Grenzabstände sind deshalb auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Landesstraße L 031, Bobitz-Groß Krankow. Die vorhandene Zufahrt für das Grundstück wird dabei weiter genutzt.

Trinkwasserversorgung

Nördlich der Landesstraße L031 befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (d 180 PE), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Die Leitung ist im Plan gekennzeichnet.

Eine ehemalige Wasserversorgungsleitung für die Kleingartenanlage wurde zwischenzeitlich stillgelegt.

Schmutzwasserableitung

Entlang der Landesstraße verläuft im Randbereich des Plangebietes ein Schmutzwasserkanal (DN 200 StZ). Die Lage des Kanals ist im Plan gekennzeichnet. Die Trasse ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar gesichert.

Für die geplante Bebauung besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Niederschlagswasserableitung

Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 500 B) abzuleiten. Der Kanal befindet sich ebenfalls im nordöstlichen Planbereich und ist im Plan gekennzeichnet.

Fernwärmeversorgung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung des Fernwärmenetzes des Zweckverbandes. Ein eventueller Anschluss des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Generell gilt, dass alle erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zwischen dem Bauherren und den Zweckverband abzustimmen sind.

Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungs- und Anlagen der E.ON edis. Die Lage des Niederspannungskabels im nordöstlichen Planbereich ist im Plan gekennzeichnet. Eine Umverlegung des Kabels aus dem Baufeld ist wahrscheinlich notwendig. Hierzu ist eine genaue Lagebestimmung erforderlich.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch die örtliche Feuerwehr gewährleistet werden. Im 100-m – Bereich zum Plangebiet befindet sich ein Hydrant, der zur Löschwasserentnahme genutzt werden kann. Für die Erstbrandbekämpfung besitzt die Feuerwehr ein Tankfahrzeug mit 2000 Liter Löschwasser.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Dreiseitig vom Plangebiet umschlossen befindet sich südwestlich eine Kleingartenanlage. Diese wird zur Zeit über einen Weg erschlossen, der sich teilweise im südlichen Bereich des Flurstück 130/27 befindet. Auf Grund der örtlichen Grundstücks- und Wegesituation ist eine alternative Erschließung der Kleingartenanlage nicht möglich.

Um die Zuwegung zu den Kleingärten auch weiterhin rechtlich zu sichern, wird im Plan die Fläche des Weges mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger (Kleingärtner) ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Leitungen des Zweckverband Wismar. Zu rechtlichen Sicherung dieser Leitungen wird für die gekennzeichnete Fläche ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar festgesetzt.

7. Altlasten / Abfallwirtschaft

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Im Bereich der Zufahrt wird an der öffentlichen Straße ein Sammelplatz für Abfallbehälter ausgewiesen.

8. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“
der Gemeinde Bobitz**

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

9. Immissionsschutz

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Im geplanten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691/12.06 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 01	61	46
TF 02	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691 / 12.06, Abschnitt 5.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Baufelder des eingeschränkten Gewerbegebietes müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen (hier LP IV) nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich IV [L_a 66 – 70 dB(A)] folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Wohnräume:	$R'_{w,res}$	= 40 dB(A)
Büroräume:	$R'_{w,res}$	= 35 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den zur L 031 ausgerichteten Umfassungsbauteilen (Fassaden) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die das Schalldämm-Maß des Fensters nicht verschlechtern.

Beträgt der Abstand der Fassade mindestens 25 m zur straßenseitigen Baugrenze ist eine schalldämmte Lüftung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind bei allen weiterführenden Planungen die Hinweise und Auflagen der Schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2012 zu berücksichtigen.

Gebilligt durch die GV am:18.02.2013.....

Ausgefertigt am:

22.2.13



Bürgermeister