

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2012-492 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 13.01.2012 Einreicher: Bürgermeister	
Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes- Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz" der Gemeinde Bobitz		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.04.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	27.06.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	09.07.2012	Gemeindevertretung Bobitz
Ö	26.09.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	08.10.2012	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes- Nr. 11 „Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz“ für das Gebiet: nordwestliche Ortsrandlage von Bobitz in Richtung Groß Krankow/ Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstücke- Nr. 130/27 (Teilfl.), 130/26 (Teilfl.) und 122 (Teilfl.) und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2011 die Aufstellung des B- Planes beschlossen. Planungsziel ist, im direkten Anschluss an das Firmengelände der „Autoscheune Bobitz“ Bauflächen für eine ergänzende gewerbliche Nutzung bereitzustellen. Der Vorentwurf des B- Planes wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt und die berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 03.11.2011 zugestimmt.

Anlage/n:

Teil A der Satzung
Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	

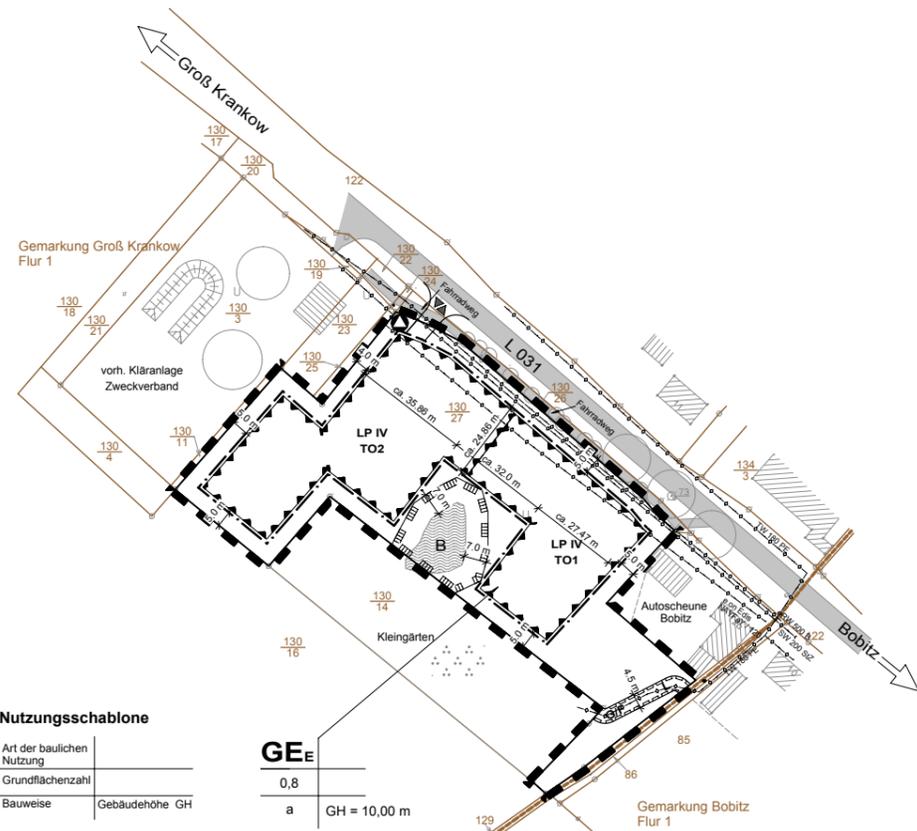
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Satzung Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

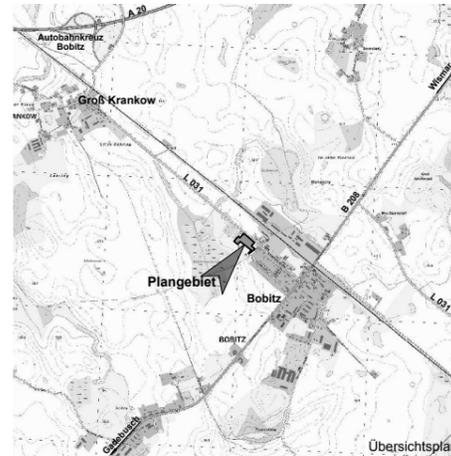
Gemeinde : Bobitz
Gemarkung : Groß Krankow
Flur : 1



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE _E
Grundflächenzahl	0,8
Bauweise	a
Gebäudehöhe GH	GH = 10,00 m

Plangrundlage: Flurkartenauszug und Pläne aus dem GIS



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
GE _E	Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO
0,8	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GH	Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
a	Baugrenze	
▲ ▼ ▲	Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
○	Flächen für Ver- und Entsorgung Stellplatz für Abfallbehälter- / Containerstellplatz	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
— — — — —	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
— — — — —	Unterirdische Leitungen	
■ ■ ■ ■ ■	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
■ ■ ■ ■ ■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
B	Biotop	
■ ■ ■ ■ ■	Sonstige Planzeichen:	
■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
■ ■ ■ ■ ■	Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerbungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich IV	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB (4) BauGB
TO1 / TO2	und Teilflächen 1 und 2	
■ ■ ■ ■ ■	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (Kleingärten)	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
■ ■ ■ ■ ■	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar	

Teil B - Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
GE_E - eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebspersonal und Betriebsinhaber zulässig.
 - Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} 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_{eq} tags L_{eq} nachts
TF 01 61 46
TF 02 66 51
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691/12.06, Abschnitt 5.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turn- und Zeltäckern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Altkä) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenanschnitts.
 - Bauweise § 9 Abs. 1 (2) BauGB**
Im Plangebiet sind unter Einhaltung der nach Bauordnung geforderten Grenzabstände auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.
 - 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 dem ermittelten Lärmpegelbereich 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 folgende Schalldämmmaße aufweisen:
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (dB(A)) Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf R_{w,ext} (dB(A))
IV 66 - 70 40 35
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den zur L 031 ausgerichteten Umfassungsbauteilen (Fassaden) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, die das Schalldämm-Maß des Fensters nicht verschlechtern. Beträgt der Abstand der Fassade mindestens 25 m zur straßenseitigen Baugrenze ist eine schalldämmende Lüftung nicht erforderlich.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
■ ■ ■ ■ ■	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
— — — — —	Gemarkungsgrenze	
— — — — —	Flurstücksgrenzen	
130/13	Nummer des Flurstückes	
○	Baum (Bestand)	
— — — — —	Maßlinie mit Maßangabe	

TEXTLICHE HINWEISE

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Für die Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist das Okokonto SCH-001 "Wiedervermässung Neuenfelder Moor" in Anspruch zu nehmen. Der Kompensationsbedarf beträgt 10.748,5 m² FAQ.
Diese Maßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu sichern.

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutz und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abseitiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angezeigt, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NMM zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486) verpflichtet.

Bodenmerkmale
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO 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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz" für das Gebiet Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstücke 130/27 (Teillf.), bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Vorfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..04.07.2011.....

1.	Bobitz, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ..06.10.2011..... beteiligt worden.	
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom ..07.10.2011..... bis zum ..07.11.2011..... im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..06.10.2011..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendung geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am 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 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
11.	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen wird hiermit am ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12.	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des rechtsverbindlich geworden.	Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz"

Entwurf Stand 26.09.2012

H/B = 510 / 900 (0,46m²)

Gemeinde Bobitz
Gemeindevertreterversammlung vom

Bebauungsplan Nr. 11 " Gewerbegebiet Autoscheune Bobitz "

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 06.10.2011

Stellungnahme von:

Ergebnis der Prüfung :

Trägern öffentlicher Belange

Landkreis NWM

FD Umwelt

Untere Wasserbehörde

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

1. Wasserversorgung

- Bereich des B-Planes berührt keine TWSZ
- Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt.

2. Abwasserentsorgung

- Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden, Pflicht wurde auf den Zweckverband Wismar übertragen

3. Niederschlagswasser

- Anschluss der Niederschlagsentwässerung an das bestehende System der Landesstraße L 031 mit Straßenbaulastträger bzw. Gemeinde abstimmen, privatrechtliche Regelungen vertraglich sichern

- Der Hinweis wird beachtet.

4. Gewässerschutz

- eventuell vorhandene Drainleitungen in Funktionsfähigkeit erhalten und wiederherstellen
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Der Hinweis wird beachtet.

Untere Abfallbehörde

- **keine Bedenken**, -Hinweise:

- es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor; sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren

Die Hinweise werden entspr. beachtet und sind im Plan vermerkt.

Untere Immissionsschutzbehörde

- **keine Bedenken**, -Hinweis und **Anregungen**
- südöstlich des Geltungsbereiches schließt sich immissionsschutzrechtlich schützenswerte Wohnbaufläche an, nordöstlich befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen
- notwendige Einschränkungen im Gewerbegebiet sind gutachterlich zu belegen

- Die Anregungen wurden berücksichtigt.
Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung gem. DIN durchgeführt.
Im Ergebnis des Gutachtens werden flächenbezogene Schalleistungspegel für die künftige Nutzung festgesetzt.

- immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel sind gutachterlich unter Beachtung der Vorbelastung zu bestimmen und festzusetzen
- für abschließende Stellungnahme ist Gutachten nachzureichen

Das Gutachten wird als Anlage zum B-Plan genommen.

Untere Naturschutzbehörde

- **Anregungen** und Hinweise:

1. Biotopschutz

- innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Kleingewässer, welches als geschütztes Biotop den Vorschriften des § 20 NatSchAG M-V Unterliegt
- mit Planung wird Lebensraumfunktion des Kleingewässers erheblich und nachhaltig Beeinträchtigt
- Ausnahmen können nur erteilt werden, wenn Eingriff ausgleichbar ist oder Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist
- es ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermeidbar sind (Verzicht auf Baufläche im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches)

2. Artenschutz

- bei Aufstellung des Planes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten
- LUNG ist für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde

3. Eingriffsregelung

- hinsichtlich der Methodik wird auf die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG verwiesen
- Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist Bestandsaufnahme der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen
- derzeitig vorübergehende Nutzung „Lagerfläche und Baustelleneinrichtung“ kann nicht Grundlage der Eingriffsbewertung sein, der Zustand davor ist für die Eingriffsbewertung heranzuziehen

- Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Anregungen und Hinweise überarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Planungskonzept des B-Planes beibehalten werden kann. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden ebenfalls geprüft. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird durch die Planung ausgeschlossen, sh. Fachbeitrag Artenschutz.

FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr

Untere Straßenaufsichtsbehörde

- keine Einwände

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

- keine Einwände

Straßenbaulastträger

- keine Einwände

GGA der HAST Wismar und des LK NWM

- keine Bedenken

FD Bauordnung und Planung**SG Bauordnung und Bauleitplanung****Brandschutz**

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
- der in der Begründung zum B-Plan geführte Nachweis hinsichtlich Löschwasserversorgung ist unzureichend
- Entnahme aus dem Wassergraben wegen Unbeständigkeit aufgrund natürlicher Einflussgrößen kann nicht als gesichert betrachtet werden
- Möglichkeit der Anstauung ist für den erforderlichen Zweck ungeeignet, auch hinsichtlich Entfernung der nächstgelegenen Entnahmemöglichkeit aus dem Wassergraben (mehr als 400 m)
- begrenzte personelle und materielle Ressourcen der Feuerwehr sind im Brandfall primär auf die Personenrettung und die Brandbekämpfung orientiert, nicht auf den Aufbau von Anstauanlagen

Bauleitplanung**I. Allgemeines**

- dem Entwicklungsgebot aus dem FNP wird Rechnung getragen
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Präambel, Rechtsgrundlagen

- aufgeführte Rechtsgrundlagen in Präambel und Begründung aktualisieren
- Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlagen werden auf den aktuellsten Stand gebracht.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen**Planzeichnung (Teil A)**

- prüfen, ob es sinnvoll ist, den vorhandenen KFZ-Betrieb in den Geltungsbereich einzubeziehen
- Für die Einbeziehung des KFZ-Betriebes besteht keine Notwendigkeit, da es sich hierbei um einen bestandsgeschützten Gewerbebetriebes handelt.
- Radweg darstellen
- wird dargestellt
- Aussagen zur Anbindung an die L 031 erforderlich
- Aussagen zur Anbindung an die L 031 werden in die Begründung aufgenommen.
- dargestellte Aus- und Einfahrt stellt sich gegenwärtig als Provisorium im Zusammenhang mit der derzeitigen Zwischennutzung des Grundstückes als Baustellenzwischenlager dar

Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)**Zu 1.1**

- beabsichtigte Einschränkung des Gewerbegebietes kann nur durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4-10 BauNVO vorgenommen werden
- Die Festsetzungen mit den entsprechenden Rechtsbezügen werden dahingehend überarbeitet.
- max. zulässige schalltechnische Orientierungswerte sind nicht festsetzbar, sondern lediglich unter „Hinweise“ aufzunehmen
- Der Hinweis wird beachtet, gemäß Lärmschutzgutachten wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.
- festsetzbar wäre der „Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP)
- in den textlichen Festsetzungen daher geeignete Formulierungen wählen

- zu 3. *Bauweise* den Rechtsbezug ergänzen
- Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes
- Der Rechtsbezug wird ergänzt.
- Die Sicherstellung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

IV. Begründung

- in der Begründung auf die gegebenen Hinweise abstellen
- lt. Unterlagen des Landkreises ist B-Plan Nr. 2 nie zur Rechtskraft gelangt, andernfalls Bitte um Herreichung der Maßgabenbestätigung, Bekanntmachung und ausgefertigtes Satzungssexemplar
- Löschwasserversorgung mit Ausführungen in Begründung nicht geklärt
- vorhandene Zufahrt
- Geh- und Leitungsrechte
- Angabe der Gründe der Planung
- Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
- sofern eine Abfallentsorgung unmittelbar im Plangebiet erfolgen soll, müsste ein mit 3-Achs-Abfallsammelfahrzeugen erreichbarer Weg sowie eine geeignete Wendeanlage mit entsprechenden Schleppkurven eingeplant werden
- Die Abfallentsorgung soll unmittelbar an der Krankower Straße (L031) erfolgen, so dass eine Wendeanlage nicht erforderlich wird. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

LUNG

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
- eingereichte Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und mögliche Betroffenheit von geschützten Arten
- LUNG prüft aus Kapazitätsgründen nur solche Unterlagen, die eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen enthalten, z.B. „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ im Rahmen des Umweltberichtes
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erarbeitet, der der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung übergeben wird.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

- **keine Bedenken**; - Hinweise:
- im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis zum Verhalten beim Antreffen von Zufallsfunden ist auf dem Plan vermerkt.

Landesamt für innere Verwaltung M-V

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
 - im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
 - Informationen im Merkblatt über Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte beachten
 - die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
-

StALU Westmecklenburg

1. Als Verwalter landeseigener Liegenschaften in M-V

- zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Groß Krankow, Flur 1, Flurstücke 122, 130/26 und 130/27 sind **keine** landeseigenen Liegenschaften betroffen
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Abteilung Landwirtschaft

- **keine Bedenken und Anregungen**

3. Abteilung integrierte ländliche Entwicklung

- Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Bobitz befindet sich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden

4.1 Naturschutz

- von dem Vorhaben sind Belange des StALU nicht betroffen
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.2. Wasser

- gegen das Vorhaben bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken, Gewässer erster Ordnung werden nicht berührt
- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.3. Boden

- Hinweise zum Altlastenkataster für das Land M/V
- bei Feststellung von Altlasten notwendige Maßnahmen mit dem StALU abstimmen
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

- alle Baumaßnahmen so vorbereiten und durchführen, dass von der Baustelle eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entspr. KrW-/AbfG erfolgen kann
- Der Hinweis wird beachtet.

Straßenbauamt Schwerin

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

1. im Plangebiet sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Radweg) in tatsächlicher Lage darstellen
- Der Hinweis wird beachtet.
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer tatsächlichen Lage dargestellt.
2. - geplante Erschließung des B-Plangebietes befindet sich außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt und ist genehmigungsrechtlich wie die Neuherstellung eines Knotenpunktes zu behandeln
- Für die geplante Erschließung wird eine Genehmigung beantragt. Die Ausbildung des Anbindepunktes als Knotenpunkt wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.
3. - es fehlen Angaben zum rechtlichen Status der geplanten Erschließung (Gemeindestraße oder privatrechtliche Zufahrt?)
- Die Anbindung der Zufahrt erfolgt im öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche und wird auf dem privaten Grundstück als private Erschließungsstraße fortgeführt.

4.

- es fehlen Angaben in Bezug auf zu erwartendes Verkehrsaufkommen des B-Plangebietes

- Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird als gering eingeschätzt.

Begründung:

Die zur Bebauung /Nutzung zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 5000 m², die zudem unter Berücksichtigung eines vorhandenen Biotopes im Plangebiet stark gegliedert ist. Hieraus resultiert eine kleinteilige bauliche Nutzung, die gegen ein höheres Verkehrsaufkommen spricht. Für Speditionen, größere Gewerbebetriebe und Einrichtungen mit erhöhtem Fahrverkehr ist das Gebiet nicht geeignet. Geplant ist, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln.

5.

- gemäß § 31 (1) StrWG-MV dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Landesstraßen in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden

- Die Gemeinde beantragt beim Straßenbauamt Schwerin, eine Ausnahme vom Anbauverbot zu erteilen und die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von 10 m zum Fahrbahnrand zuzulassen.

Eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs, der Sichtverhältnisse und der Straßenbaugestaltung ist nicht zu erwarten. Durch die vorhandene Umgebungsbebauung ist das Gebiet zusammenhängend bebaut und stellt sich als geschlossene Ortslage dar. Durch den Baumbestand entlang der Landesstraße werden die Sichtverhältnisse durch eine hinzukommende Bebauung nicht beeinträchtigt.

Wasser- und Bodenverband „Wallenstein-graben- Küste“

- **keine Bedenken**, -Hinweis:
- Anlagen des Verbandes sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IHK

- **keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen**

E.ON edis AG

- **keine Bedenken**, - Hinweise:
- beigefügter Bestandsplan dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten
- vor Beginn der Arbeiten e.dis rechtzeitig informieren und Antrag stellen
- Hinweise zum Freihalten von Leitungstrassen und zu Arbeiten in Kabelnähe

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist durch den Bauherrn zu beantragen, die e.dis wird rechtzeitig vor Baubeginn durch den Erschließungsträger informiert.

Gasversorgung Wismar Land GmbH

- **keine Bedenken**, - Hinweis:

- im genannten Bereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VNG- Verbundnetz Gas AG

- **keine Bedenken**; - Hinweise:

- Vorhaben berührt weder vorhandene Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG
 - bei Änderung des Geltungsbereiches bzw. der Planung die Verbundnetz Gas AG am Verfahren erneut beteiligen

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zweckverband Wismar

- **keine Bedenken**, - Hinweise:

1. Wasserversorgung

- nördlich der L 031 befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (d 180 PE), an die Anschlussmöglichkeit für das geplante Bebauungsgebiet besteht
 - über das Bebauungsgebiet verläuft im Bereich der Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche eine Anschlussleitung zur Kleingartenanlage auf dem Flurstück 130/14
 - die Geh- und Fahrrechte sind für diese Fläche auf ein Leitungsrecht zu erweitern
 - Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht möglich

- Die Hinweise werden beachtet.

- Für diese Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes festgesetzt.

2. Schmutzwasserbeseitigung

- im nordöstlichen Bereich des ausgewiesenen Bebauungsgebietes verläuft die Trasse eines Schmutzwasserkanals (DN 200 Stz) über die 3 o.g. Flurstücke
 - Trasse ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes Wismar gesichert
 - grundsätzlich besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung

- Die Leitungstrasse wird im Plan gekennzeichnet.

3. Niederschlagswasser

- Regenwasserkanal (DN 500 B) befindet sich nicht wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt, im öffentlichen Straßenraum, sondern ebenfalls auf den Grundstücken

- Die Begründung wird korrigiert und die Leitung im Plan gekennzeichnet.

- erforderliche Erschließungsmaßnahmen mit dem Zweckverband Wismar abstimmen

- Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Bauherrn.

Nachbargemeinden

Gemeinde Testorf-Steinfurt	- keine Anregungen
Gemeinde Plüschow	- keine Anregungen
Gemeinde Barnekow	- keine Anregungen
Gemeinde Gägelow	- keine Anregungen
Gemeinde Bad Kleinen	- keine Anregungen

**Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung
Westmecklenburg vom 03.11.2011**

Bewertungsergebnis :

Die Umsetzung des Vorhabens entspricht dem raumordnerischen Erfordernis, die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ansässigen Unternehmen auszurichten. Durch die Umnutzung einer ehemaligen Lagerfläche werden zunächst Standortreserven der Gemeinde Bobitz in Anspruch genommen. Die Planung trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein.

Zustimmung, die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen.
