

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2/91
der Gemeinde Groß Krankow

"Gewerbegebiet 2 bei Bobitz"

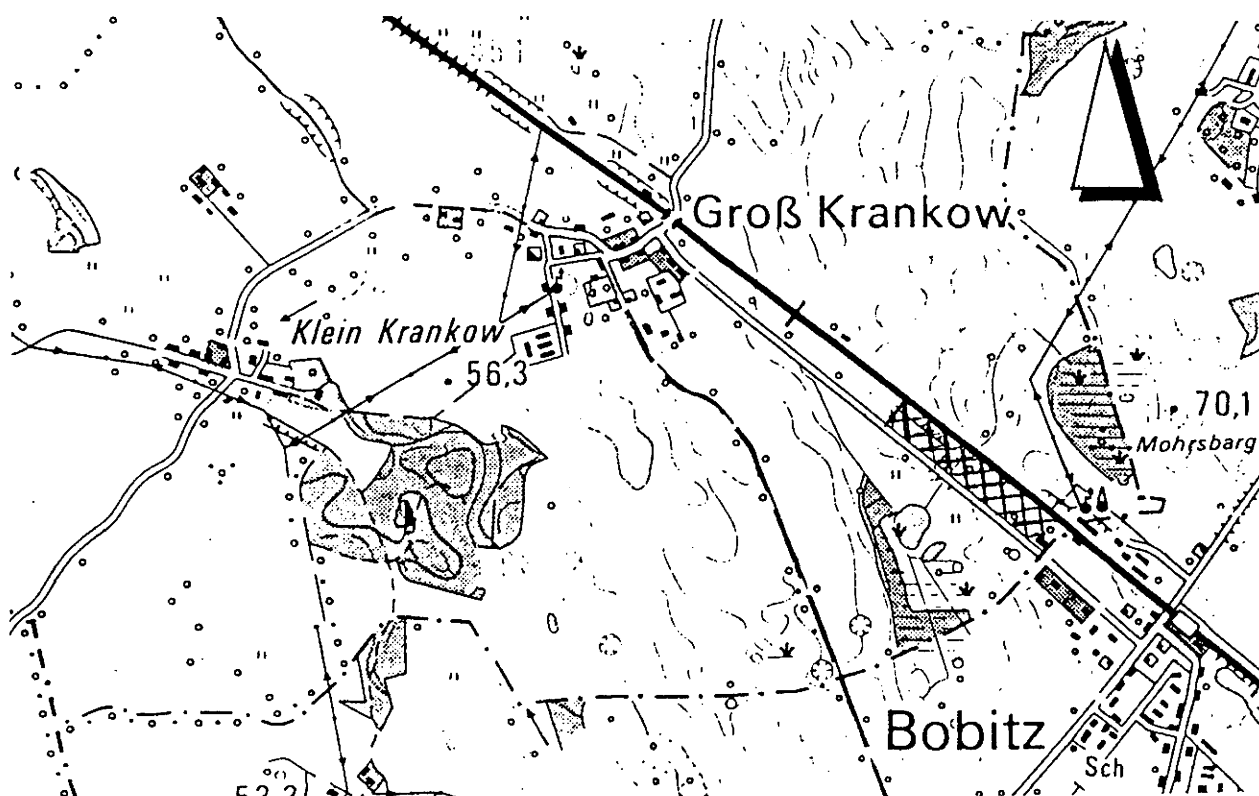
Im Ergebnis der Abwägung mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.11 1993 (Beschluß -Nr. 1-11/93) wurde der Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt.

Groß Krankow, den 17.01.95

Der Bürgermeister

Die Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen:

1. Änderung des zulässigen Schallpegels zum Mischgebiet auf tags 60 dB und nachts 45 dB
2. allseitige Schließung der Signatur " zum Schutz und zur Pflege der Natur...."für den Bachbereich nördlich und südlich der Straße
3. Einarbeitung des Bezugs auf die 4. Verordnung zum BImSchG
4. Ergänzung der fehlenden Grundstücksnummern



— Übersichtsplan —

Rechtsgrundlagen der Planung

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das ~~Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz~~ vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) *Art. 2 Magnetfeldgesetz planungsrecht*
23. Nov. 1994
- die 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)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

Gemeinde Groß Krankow
Bebauungsplan Nr. 2/91
Gewerbegebiet 2 bei Bobitz
(zwischen Bahnlinie und Straße)

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Groß Krankow plant an der Landstraße nach Bobitz den Aufschluß eines Gewerbegebietes. Dieses soll sich zwischen der Landstraße und dem vorhandenen Reichsbahngelände erstrecken. Die Ausdehnung in nordwestlicher Richtung soll ca. 500 m vom Bach betragen. In südöstliche Richtung wird das Gebiet bis an den Dorfrand geführt. Die gesamte überplante Fläche beträgt ca. 8,5 ha, die Nettobaufläche wird, wenn alle 3 Bauabschnitte realisiert sind, 6,1 ha zählen. Das Gewerbegebiet gewinnt insofern an Wert, als daß die geplante Bundesautobahn A 20 - Wismar hier dicht vorbeiführt. Die genauen Abfahrten sind zur Zeit noch nicht bekannt. Fest steht nur, daß eine Anbindung an die Gadebuscher Landstraße auf dem Wege von Bobitz nach Wismar erfolgen soll.

und mit einer Anschlußstelle im Raum Groß Krankow/Bobitz an das überörtliche Straßennetz anbindet. Die Verkehrslösung ist so konzipiert, daß die Anschlußstelle vorrangig auf die B 208 orientiert. Damit werden gleichzeitig gute Voraussetzungen für die Erschließung des Gewerbegebietes geschaffen. Über die parallel zur Eisenbahn verlaufende Verbindungsstraße B 208 - B 106 besteht eine gute Anbindung auch des Raumes Bad Kleinen.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das überplante Gebiet existiert ein genehmigter Flächennutzungsplan. Im Zuge dieses Verfahrens sind Festlegungen und Empfehlungen durch die Träger öffentlicher Belange getroffen worden, die auch die vorliegende Planung beeinflussen. Im folgenden werden die Hinweise stichpunktartig aufgezählt:

Landesamt für Umwelt und Natur:

- Abstandsliste beachten
- keine genehmigungsbedürftigen Anlagen ansiedeln
- TA Lärm beachten

Landesamt, Gewässeraufsicht:

- Leitung aus Groß Krankow ist eine Abwasserdruckrohrleitung
- Mühlenteiche haben einen kleineren Einzugsbereich - die Güteklasse dieses Fließgewässers soll erhalten bleiben
- für den Ausbaugrad der Kläranlage zeigen sich Grenzen auf
- Niederschlagswasser möglichst am Ort versickern lassen (wenig Befestigung, Versickerungen bei Dachentwässerung, Rückhaltung zur Brauchwassernutzung)
- abfließendes Regenwasser in Oberflächenwasser muß frei von wassergefährdenden Stoffen sein
- Rückhalte- und Reinigungsanlagen vorsehen
- Rückhaltekapazität hängt von der Leistungsfähigkeit der Gewässer ab

Straßenbauamt:

- Landstraße II O R 9
- für das gesamte Gewerbegebiet werden drei Anbindungen an die Landstraße gestattet
- bis 20 m vom festen Fahrbahnrand sind Hochbauten nicht erlaubt. In diesem Bereich sind aber Geh- und Radwege, Begrünungen und Parkplätze erlaubt

3. GELÄNDEBESCHREIBUNG

Das Gelände ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Vom Schienenstrang fällt das Gelände zur Straße ab. Die Gleisstrasse ist teilweise in den Hang gegraben oder besitzt gegenüber dem umliegenden Gelände eine geringste Böschung. Der Bach, der den I. und II. BA trennt, hat sich tiefer in das Gelände eingegraben. Er wird durch die Straße und den Bahndamm verrohrt geführt. Der Höhenunterschied von Straßenoberkante und Bachsohle beträgt ca. 4,5 m. Das nordwestliche Geländestück des I. BA und besonders der südöstliche Teil des II. BA (Regenwasserrückhaltebecken) fallen zum Bach hin stark ab. Der I. BA ist insgesamt eben, der II. BA ist im Bereich der Anschlußstraße und nordwestlich davon ebenfalls gut bebaubar. Zum Rückhaltebecken fällt das Gelände stark ab. Der Bereich zwischen II. und III. BA besitzt mittig eine leichte Mulde. Diese fängt das Wasser der Hänge auf und führt es bis an die Straße. Da das Wasser nicht ablaufen kann, ist die Stelle mehr und mehr vernäßt. Beim III. BA ist das Gelände um die Anschlußstraße gut bebaubar, erst in nordwestliche Richtung fällt das Gelände bis zum geplanten Regenwasserrückhaltebecken leicht ab.

4. KONZEPTION

Das lange und schmale Gelände wird in 3 Bauabschnitte geteilt. Vom ersten Bauabschnitt wird erwartet, daß dieser schnell angenommen und belegt wird. Als Bauwillige werden Gewerbetreibende erwartet, die Flächenansprüche von ca. 2000 m² haben. Dieses Gebiet wird mit einem hohen Aufwand erschlossen (Wendehammer, großer Straßenanteil, Parkplätze), so daß beste Bedingungen für einen Start des gesamten Gewerbegebietes geschaffen werden. Jeder BA ist durch eine eigene Zufahrt an die Landstraße angeschlossen und damit eigenständig. Der I. und II. BA ist durch das gemeinsame Regenwasserrückhaltebecken aneinander gebunden. Die vorfinanzierten Leistungen beim II. BA sind deutlich geringer als beim I. BA. Trotzdem läßt die Geometrie des Gewerbegebietes die Ansiedlung größerer und kleinerer Gewerbetreibender zu. Der III. BA ist für eventuelle größere Betriebe und einen Anteil kleinerer Gewerbetreibender konzipiert worden. Durch das separate Regenwasserrückhaltebecken und das erforderliche Pumpen des Schmutzwassers aus dem tiefer gelegenen Teil, ist der III. BA vom übrigen Gebiet funktionell und auch räumlich abgekoppelt.

5. BEBAUUNGSGRENZE

Parallel zur Straße wird, gemessen vom festen Fahrbahnrand, das Gelände von der Bebauung freigehalten. Die Bebauungsgrenzen sind so gelegt, daß Böschungen, die aus dem Verlauf der Straße und der Einbettung der Gleise in die Landschaft resultieren, aus dem Geltungsbereich ausgeklammert sind. Lediglich die Anbindungen der Zufahrtsstraßen an die Landstraße sind in den B-Plan mit einbezogen worden. Das überplante Land reicht von den Grundstücksgrenzen des Reichsbahngeländes bis zu denen der Landstraße.

Flur 124 II. und III. BA
Flur 132 ehemaliger Feldweg am Bach
Flur 133 Bachbett selbst
Flur 134 I. BA, vom Bach bis Dorfrand
Flur 130/10 vernähte Wiese

6. STRASSEN- UND WEGEKONZEPTION

Jeder BA erhält eine Zufahrt. Die Straßen werden 6 m und die Fußgängerwege 1,50 m breit geplant. Die Straßen werden asphaltiert und die Fußwege und Parkplätze werden mit Verbundsteinen gepflastert.

Jeder BA besitzt öffentliche Parkplätze. Diese sind für PKW's und parallel zur Straße für LKW's vorgesehen. Einseitig an den Straßen werden Fußgängerwege angeordnet (auch für Wartende zur An- und Abfahrt).

Der 1. BA erhält eine Gehwegverbindung nach Bobitz. Diese wird zuerst auf dem unbebauten 15 m Streifen geführt und muß dann im Bereich der Autoscheune auf der anderen Straßenseite an das dörfliche Fußwegenetz angeschlossen werden.

Für die drei BA untereinander wird geplant, parallel zur Straße diesen Weg weiterzuführen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Tatsache, daß die Schulkinder aus Groß Krankow in Bobitz zur Schule gehen und zur Zeit auf der Straße laufen müssen.

Für die Ausbildung des Weges im Bachbereich und zur Führung der Schmutzwasserdruckleitung muß hier ein ca. 6 m langer Abschnitt verrohrt werden. Vom nordwestlichen Wendehammer des 1. BA führt eine Vorbehaltstrasse zum Regenwasserrückhaltebecken. Dieser wird oberirdisch als befahrbarer befestigter Weg für die Wasserwirtschaft ausgebaut und dient dem Bach- und Bahnzugang.

6.1. ANSCHLUSS DER ZUFAHRTEN AN DIE LANDSTRASSE

Das an die Straße angrenzende Gelände schließt teilweise mit starken Böschungen an. Weiterhin ist bei der Wahl der Zufahrt zu beachten, daß möglichst keine Alleeabäume gefällt werden müssen. Diese besitzen Stammdurchmesser von 30 - 70 cm und befinden sich in einem guten Zustand. Es treten hauptsächlich Ahornbäume und Plantanen auf.

Für die Anbindung der Gewerbeflächen ist es vorteilhaft, wenn die Zufahrtsstraßen mittig in sie hineinführen.

Beim I. BA stimmen die Höhenlage der Straße und die im geplanten Bereich der Zufahrt annähernd überein.

Im II. BA müssen um den Preis einer mittigen Flächenerschließung Geländeregulierungsmaßnahmen erfolgen. Die Böschung ist hier ca.

1,50 m hoch. Nicht nur der Zufahrtbereich, sondern auch die benachbarte östliche Kuppe muß ca. 1,0 - 1,2 m abgetragen werden, um eine Kontrollsicht auf die Landstraße zu ermöglichen. Die zu planierenden Erdmassen können östlich und westlich in den Niederungen abgelagert werden und tragen hier zur Geländeregulierung bei. Die Zufahrtsstraße muß ca. 70 cm mit Böschung in das Gelände gebaut werden (unmittelbar an Straße). Sie steigt in Richtung Gleis DR an.

Für den III. BA wurde die Zufahrtstraße so gelegt, daß an das höhengleiche benachbarte Gelände angeschlossen werden kann. Hier sind keine Bäume zu fällen. Alle Zufahrten gewährleisten, daß der aus dem Gewerbegebiet kommende Fahrer, Fahrzeuge auf der Landstraße mit ausreichender Sichtweite erkennen kann. Die Fahrzeuge der Landstraße tauchen nicht unmittelbar vor den Einmündungen in Senken.

Nur beim II. BA muß ein Baum gefällt werden, ansonsten werden die Zufahrten zwischen den Bäumen angeordnet.
Für Linksabbiegespuren auf der Landstraße ist wegen des geringen Verkehrsaufkommens keine Notwendigkeit gegeben. Sie könnten auch nur um den Preis vieler abzuholzender Allee-bäume angelegt werden.

7. BEBAUUNG

Die Baugrenzen verlaufen parallel der Landstraße im 20 m Abstand. Der gleiche Abstand wurde von Achse Gleis gewählt. Der hier zwischen der Bau- und Grundstücksgrenze liegende Landstreifen kann für Lagerflächen, Parkplätze oder auch Leitungsführungen genutzt werden. Werden Hochbauten an der Grenze zu anderen Grundstücken errichtet, gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise lt. Bauordnung. Ansonsten beträgt der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie und von den Grünstreifen 5 m.

8. KENNZAHLEN

Das Bebauungsgebiet ist als Gewerbegebiet geplant. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

GRZ - die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. In die Grundfläche sind die Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke mit einzurechnen.

- GFZ - die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen und Garagen unberücksichtigt.

Die Traufhöhe wird mit max. 9 m zugelassen. Für die zulässigen Dachneigungen werden keine Festsetzungen getroffen. Für Produktions- und Lagergebäude werden lt. Festsetzungen Teil B auf der Planzeichnung Ausnahmen zugelassen. Die Einhaltung der GRZ und GFZ ist meist nur bei kleineren Grundstücken gefährdet. Bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 2000 m² (40 x 50 m) im I. BA ist folgender Fall denkbar:

zul. bebaute Fläche 1 600 m² bei GRZ 0,8
zul. Geschoßfläche 3 000 m² bei GFZ 1,5

Daraus folgt eine Gebäudegrundfläche von ca. 1 500 m² (38 x 38 m) bei zul. 2. Geschossen, bis zur zul. Grenze von 1 600 m² können noch 100 m² für Sonstiges verbaut werden.

Eine Erhöhung der GFZ ist nur sinnvoll, wenn die zulässige Geschossigkeit erhöht wird. Diese wird für das gesamte Gewerbegebiet auf 2 zulässige Geschosse festgelegt. Bei der Konzeption für das Grundstück sind immer die Parameter zuerst zu beachten, die durch die vorgegebenen Grenzen zuerst erreicht werden.

9. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN INFOLGE DER TRINKWASSER-SCHUTZZONE III

Für den Bereich der Trinkwasserschutzzone III gelten Forderungen, die das Errichten von bestimmten Anlagen ausschließen. Dies sind z. B.:

- Tanklager für Wasserschadstoffe
- Betriebe mit Giftstoffen
- Abwässerverseuchung

In der TWSZ III.1¹ ((10 Jahres Isochrom) sind z. B. verboten:

- | | |
|--|----|
| - Fahrzeugwaschanlagen | v |
| - Neuanlage von Tanklagern | v |
| - Flüssigchemikalien Umgang | b |
| - Holzschutzmittel, Lagerung u. Verarbeitung | b |
| - Anfall infektiöser Abwässer | vb |
| - Gasleitungen unterirdisch | b |

- | | |
|---------------------------------|----|
| - Umgang mit Mineralölprodukten | b |
| - Ablagerung von Müll, Schutt | b |
| - Kohlelagerplätze | b |
| - Abwasserbehandlungsanlagen | vb |
| - Grundwasserabsenkung | b |
| - Beladeplätze von ACZ | |

v - verboten

b - beschränkt erlaubt, Erlaubnis durch Schutzgebietskommission

Die aufgeführten Nutzungsbeschränkungen betreffen fast den gesamten Bereich des I. BA.

10. ABSTANDSERLASS

Die eingetragenen Nutzungsbeschränkungen bezüglich der Betriebsarten, resultieren aus dem Vorhandensein zweier Wohnhäuser am Ortsrand von Bobitz. Es gilt der Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 8. 5.1990. Danach sind folgende Betriebsarten der Abstandsklasse VII und die der Abstandsklasse VI bis I im 100 m Abstand zur Wohnbebauung nicht zulässig.

Schlossereien, Schleifereien, Schweißereien, Autolackierereien, Tischlereien, Kompostieranlagen, Kleiderfabriken, chemische Reinigungsanlagen, Bauhof, Runderneuerung von Reifen und KFZ-Werkstätten.

Im Bereich der Abstandsklasse VII sind nur die hierfür aufgeführten Betriebsarten einschließlich der lt. Pkt. 2.225 getroffenen Regelung zulässig (sh. Anlage zur Begründung).

11. SCHMUTZWASSERABLEITUNG

11.1. ALLGEMEINE SITUATION

Die ABA Bobitz hat aufgrund einer durch das ITS Wismar, Dr.-Leber-Str. 19 angefertigten Studie eine Kapazität von 750 EGW.

Angeschlossen sind zur Zeit:

Bobitz mit	543 EGW
Groß Krankow	180 EGW
Groß Krankow Fitneßzentrum	15 EGW
Groß Krankow Schule	188 EGW

	920 EGW
	=====

Die Kapazität der Anlage ist somit ausgelastet. Sie könnte erhöht werden, wenn die Nachklärbecken erweitert würden.
Das Gewerbegebiet als Ganzes entspräche bei 7,5 ha Nettofläche ca. 630 EGW.

Für die Perspektive ist geplant, auch das Abwasser der Bobitzer Anlage nach Dorf Mecklenburg zu pumpen und dort zentral zu klären. Bis zur Realisierung dieser Planung werden noch Jahre vergehen. Das Prinzip der Abwasserführung wird immer so geartet sein, daß die Abwässer der umliegenden Dörfer hier in Bobitz gesammelt und ab hier zur zentralen Anlage gepumpt werden.

Um das Gewerbegebiet wenigstens des 1. BA funktionsfähig zu machen, muß die vorh. Anlage in ihrer Kapazität erweitert werden. Der II. und III. BA kann dann eventuell bereits an die Anlage in Mecklenburg angeschlossen werden, ohne zusätzliche Kosten in die dann überholte Anlage zu stecken.

11.2. SCHMUTZWASSERABLEITUNG AUS DEM GEWERBEGEBIET

Beim I. BA wird das Schmutzwasser in den Leitungen des Straßenkörpers gesammelt und mit einer separaten Leitung zur ABA zum Einleitpunkt geführt. Die hierfür notwendige Vorbehaltstrasse liegt neben der vorh. Regenwasserleitung auf dem potentiellen Erweiterungsgelände der ABA.

Für die Leitungsführung muß die Straße durchörtert werden. Die Notwendigkeit einer Pumpstation muß untersucht werden.

Die Schmutzwasserableitung des II. und III. BA kann wahrscheinlich nicht unter Nutzung der vorh. Abwasserdruckleitung südlich der Landstraße erfolgen. Für diesen Fall müßte die Druckleitung jeweils mit Schächten unterbrochen werden. Wahrscheinlicher ist, daß in die geplante Vorbehaltstrasse nördlich der Landstraße eine neue Druckrohrleitung entsprechender Dimension gelegt wird. Hier wird dann mit Pumpstationen angeschlossen.

In den tiefer gelegenen Geländeabschnitten muß das Schmutzwasser gegebenenfalls bis zum Sammler in der Straße gepumpt werden. Die neue Druckrohrleitung muß dann im Bereich der Planstraße "A" an die zu diesem Zeitpunkt vorh. Leitungsführung anschließen. Ein kritischer Punkt der Leitungsführung stellt der sich tief in das Gelände eingeschnittene Bach dar. Hier muß das neu zu verrohrende Stück genutzt werden.

12. REGENWASSERABLEITUNG

Der I. und II. BA haben im Bereich des Baches ein gemeinsames Regenwasserrückhaltebecken. Hier befindet sich gleichzeitig ein Tiefpunkt im Gelände. Zwischem Becken und dem Bachverlauf muß ein Damm gebaut werden. Zwischen Becken und der Landstraße muß das Gelände aufgefüllt werden. Diese Maßnahmen dienen der Erhöhung der Kapazität des Beckens und der Sicherheit der Landstraße. Zwischen dem südlichen Rand des Normalwasserspiegels und dem Straßenrand muß ein Abstand von 15 m gewährleistet sein. Durch die Staustufe darf dieses Maß nicht unterschritten werden. Vom I. BA führt eine Vorbehaltstrasse durch das Gewerbegebiet über den verrohrten Teil des Baches hin zum Becken. Die Trasse muß befahrbar gestaltet werden, um auch Wartungsarbeiten am Becken ausführen zu können. Der Weg stellt die einzige Verbindung zum Becken dar. Für die meisten Grundstücke müßte ein Anschluß im freien Gefälle an die Regenwasserleitung in den Vorbehaltstrassen und in den Straßen möglich sein. Lediglich im südwestlichen Teil des II. BA könnte es Schwierigkeiten geben. Der Bach fließt über eine Verrohrung, Durchmesser 400, durch die Straße. Das Gräbenwasser fließt in einem recht starken Gefälle in eine sumpfige Niederung zu einem Tümpel. Dieser wirkt als Puffer, bevor das Wasser an den Hauptgraben (aus dem Mühlenteichgelände) abgegeben wird. Südlich der Landstraße mündet in den Bach die Regenwasserleitung aus Bobitz. Diese dient gleichzeitig als Überlauf für die ABA.

Das Wasser aus dem Regenwasserrückhaltebecken wird nicht in den Bach geleitet. Es wird dazu verwandt, die Wiese unterhalb der Landstraße zu vernässen. Dazu wird eine Rohrleitung neben der Landstraße in östliche Richtung gelegt. Diese durchquert die Landstraße im Bereich der starken Böschung (Durchörterung) und kreuzt die vorh. Versorgungsleitungen. Ab hier wird eine Rigole ausgebildet, an deren Ende das Wasser austritt und in die Wiese fließen kann.

Der Rigolenquerschnitt gestattet eine gute Pufferung, Versickerung und bei Starkregen ein sanftes Überlaufen und verteilen.

Der III. BA besitzt ein separates Becken am nördwestlichen Rand des Gewerbegebietes.

Dieses ist dort angelegt, wo bereits jetzt eine Senke besteht. Hier befindet sich eine Wassersammelstelle vom Acker. Diese wird über einen Abfluß durch die Straße zum nahegelegenen Bach entwässert.

Die vorh. Leitungsführung sollte für den Ablauf des Regenwasserrückhaltebeckens weiter genutzt werden. Das Regenwasserrückhaltebecken im III. BA wird 20 m vom Rand der Straße angelegt. Durch entsprechende Maßnahmen muß gewährleistet werden, daß das ein- und ausfließende Wasser nicht im unmittelbaren Kreislauf abfließt. Die Reinigungs- und Absetzfunktion muß gewährleistet sein.

Die vorh. Straßengräben entlang der Landstraße müssen erhalten bleiben.

13. FRISCH- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Entlang der Straße existieren zwei Frischwassertransportleitungen. Eine verläuft südlich und eine nördlich der Straße. Die südliche wurde gebaut, um die in Groß Krankow aufgebaute Milchverarbeitung stabil mit Wasser zu versorgen. Die Milchverarbeitungsanlage existiert in der Zwischenzeit nicht mehr, so daß sich hier eine ungenutzte Reserve auftut. Der Zweckverband empfiehlt für den I. BA die Leitung zur Nordkorn GmbH zu nutzen. Diese kreuzt den I. BA, wird aber nicht umverlegt, da die Leitungsführung in dem nicht von Hochbaukörpern bebauten Streifen liegt. Hier wird ein Leitungsrecht vorbehalten. Für den II. und III. BA muß geprüft werden, welche der beiden Leitungen am günstigsten genutzt werden kann, um auch die Lösungwasserversorgung zu realisieren. Die Leitung nördlich der Straße besitzt die Dimension DN 80 PE. Sie ist nicht für die Löschwasserversorgung nutzbar.

Lt. dem Brandschutzamt ist für das gesamte Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von ca. 192 m³/h bereitzuhalten, um den Grundsatz zu gewährleisten.

Im Bereich der neuen Zufahrten im II. und III. BA muß wahrscheinlich in Abhängigkeit von der Tiefenlage die Trinkwasserleitung DN 80 PE tiefer gelegt werden, da das Gelände hier reguliert wird.

14. GASVERSORGUNG

Für das gesamte Gebiet ist lt. der Gasversorgung Wismar Land GmbH keine Gasversorgung geplant.

15. TELEFONVERSORGUNG

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.
Für die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, daß der Beginn und Ablauf dem Fernmeldeamt in Rampe mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt wird.
Zur Zeit wird parallel zur Straße oberhalb der Straßenböschung eine Telefonleitung als Hochleitung geführt. Für die Nutzung der Zufahrten muß diese erdverlegt werden.

16. ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Seitens der HEVAG bestehen keine Einwände.
Die notwendige Erschließungskonzeption wird durch die HEVAG über den Erschließungsträger erarbeitet. Die Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsgesetz ist mind. 29 Wochen vor der gewünschten Inbetriebnahme einzureichen.

Die Erschließungsausführung wird nach erfolgter Auftragserteilung durch die HEVAG ausgeführt.
Der Fuß- und Radweg im I. BA und alle Zufahrtsstraßen in das Gewerbegebiet erhalten eine Straßenbeleuchtung.

17. GRÜNORDNUNG

Diese ist durch den B-Plan bereits weitestgehend festgelegt.
Dazu gehören:

- ° Bachbereich - Schutz und Pflege
- ° I. BA nordöstlicher Bereich - Bindung für Bepflanzung und Erhaltung
- ° Grünstreifen nördlich Landstraße
- ° Schutzstreifen im II. und III. BA - Anpflanzgebot

Zum Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde gefolgt und die Wiese oberhalb des Erlenbruchs wieder vernäßt (Maßnahmen sh. Regenwasserableitung). Durch das Abzweigen von Wasser soll auch der stark entwässerte Erlenbruch wieder aufgewertet werden. Die zu vernässende Fläche befindet sich in Gemeindeeigentum.

Die Alleen und vorh. Bäume sind zu schützen. Beschädigung oder Veränderungen sind verboten. Sollte aus Gründen des Allgemeinwohles das Fällen von Bäumen speziell im Anschlußbereich der Zufahrtsstraßen notwendig werden, sind beim zuständigen Landrat schriftliche Anträge zu stellen. Dieser ordnet Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

Als öffentlich zu pflegende oder zu beaufsichtigende Flächen treten auf:

- Landstreifen nördlich, parallel der Landstraße
- Fläche um Bach nördlich der Landstraße
- Bachlauf südlich der Landstraße und Bereich der zu vernässenden Wiese

Als privat zu pflegende Flächen treten auf:

- Pflanzstreifen zwischen II. und III. BA
- Pflanzstreifen als Abschluß des III. BA (Westbegrenzung)
- Pflanzstreifen als Abgrenzung zur Wohnbebauung nach Bobitz

18. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
 BELANGE (AUSWAHL)

1. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Wismar:

- Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone einhalten
- Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes ist erst nach der Kapazitätserweiterung der vorh. Anlage möglich
- Niederschlagswasser:
 Reduzierung des abzuleitenden Wassers durch Versickerung, -
 hydraulischer Nachweis der Bachverrohrung und Ableitung, die
 Straßenplanung muß der "Richtlinie ... in Wassergewinnungsge-
 bieten" entsprechen,
 Vorplanung der Ableitung sind mit der Wasserbehörde abzustim-
 men,
- Abfallwirtschaft:
 keine Bedenken

2. Telekom:

- es müssen neue Leitungen verlegt werden

3. Straßenbauamt:

- keine Bedenken
- das im III. BA gelegene Regenwasserrückhaltebecken muß einen Abstand von 20 m zur Landstraße haben. Durchfeuchtungen des Straßenkörpers sind auszuschließen.

4. Kreisverwaltung:

4.1. Hygiene:

Einverständnis

4.2. Untere Naturschutzbehörde:

sh. Pkt. 17

4.3. Immissionsschutz:

der vom Gewerbegebiet ausgehende Schallpegel ist für das angrenzende Haus auf tags 60 dB und nachts 45 dB durch Betriebsbeschränkungen einzuhalten.

4.4. Untere Wasserbehörde:

Abwasser

- die Einleitwerte sind in Abhängigkeit der Gewässergüte des Vorfluters einzuhalten
- behördliche Genehmigung für das Einleiten von Stoffen in oberirdische Gewässer

Niederschlag:

- Niederschlags- und Schmutzwasser getrennt abführen
- bei Versickerung darf das Oberflächenwasser nicht mit Schadstoffen belastet sein
- Minimierung der Ableitung durch:
Versickerung, durchlässige Befestigungen, Brauchwassernutzung

4.5. Wirtschaftsförderung:

ohne Bedenken (o.B.)

4.6. Kommunalaufsicht:

o.B.

4.7. Verkehrsabteilung:

o.B.

4.8. Tiefbauamt:

- zur straßenmäßigen Erschließung keine Einwände

4.9. Bauordnungsamt:

o.B.

- 4.10. Brandschutzamt:
 - ° es ist eine Löschwasserversorgung erforderlich - die diesbezügliche Aufarbeitung des Problems erfolgt durch den Planer
- 4.11. Kulturamt:
 - o.B.
- 4.12. Bauplanungsamt:
 - ° grundsätzliche Zustimmung
 - ° die zeitgleiche Erschließung des I. und II. BA ist ratsam
 - ° die Hinweise zur Darstellung und zum Text wurden eingearbeitet
- 5. HEVAG:
 - ° keine Einwände
 - ° sh. Pkt. 16 Elektroenergieversorgung
- 6. IHK Rostock:
 - o.B.
- 7. Zweckverband Wismar:
 - ° sh. Pkt. 11.2 Schmutzwasserableitung
 - ° sh. Pkt. 12. Regenwasserableitung
 - ° sh. Pkt. 13. Frischwasserversorgungunter Beachtung der Hinweise erfolgt Zustimmung
- 9. Deutsche Reichsbahn:
 - ° keine grundsätzlichen Einwände
 - ° 20 m Landstreifen von Gebäuden freihalten
- 11. Gemeinde Beidendorf:
 - keine Einwände
- 14. Gemeinde Bobitz:
 - keine Einwände
- 16. Gemeinde Plüschow:
 - keine Einwände
- 19. Polizeiinspektion Wismar Land:
 - keine Einwände
- 20. Gasversorgung Land:
 - ° für das Gewerbegebiet ist keine Gasversorgung geplant
- 21. Staatl. Amt für Umwelt und Natur Schwerin:
 - ° es dürfen nur Anlagen errichtet werden, die lt. BImSchG nicht genehmigungsbedürftig sind
 - ° die Abfälle der Betriebe müssen ordnungsgemäß entsorgt werden

- kurzzeitige Geräuschspitzen von mehr als 30 dB über den zul. 65 dB tags und mehr als 20 dB über den zul. 50 dB nachts, müssen vermieden werden
- für Heizung nur Gas oder Heizöl zulassen

Groß Krankow , den 17.01.95


Der Bürgermeister



Hans Kreher, Bürgermeister