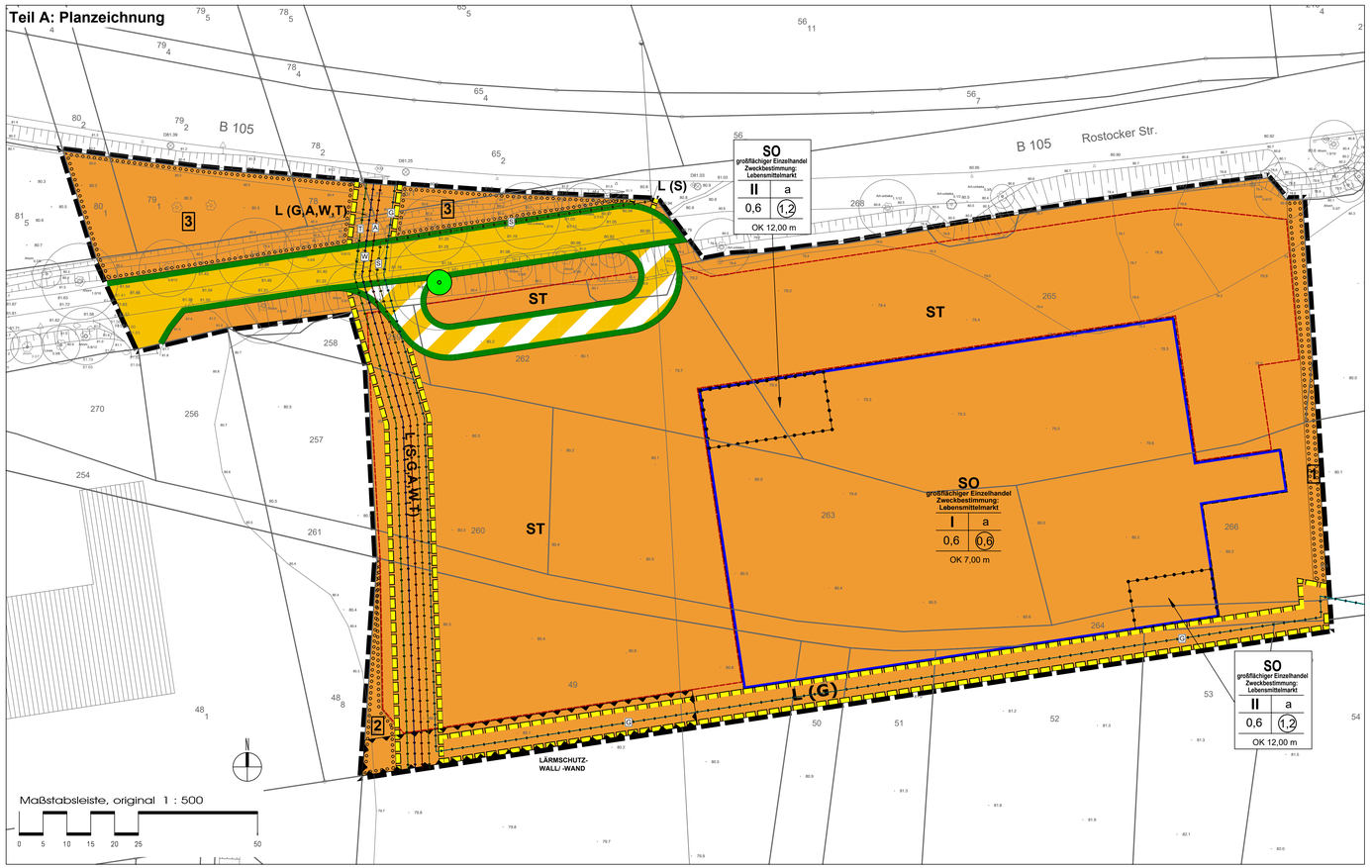
Stadt Kröpelin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße"

Teil A: Planzeichnung



B. Textliche Festsetzungen

TF 1: Art der baulichen Nutzung

1. Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt" dient überwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes.

2. Aus den nachfolgenden Festsetzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. der aufschiebenden Bedingung des § 9 Abs. 2 BauGB im Falle einer Änderung des Durchführungsvertrages).

3. Im „SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt" sind zulässig:
- Großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.500 m².
  Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 3.500 m² sind folgende Sortimente zulässig:
  - max. 2.775 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke,
  - max. 336 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren,
  - max. 389 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente,
  - Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente.
- kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 130 m²,
- Mall und Windfangbereich bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

TF 2: Maß der baulichen Nutzung
Im SO-Gebiet kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie z.B. Entlüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

TF 3: Bauweise
Im SO-Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

TF 4: Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

TF 5: Grünordnung
Auf den mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen, sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, sind Bepflanzungen gemäß folgender Aufstellung vorzunehmen.

Grünflächen 1 und 2 sowie in den mit dem Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Pflanzinseln

Botanischer Name	Deutscher Name
Platanus x hispanica mit StU 16/18 mDB, fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten	Ahornblättrige Platane

Grünflächen 3
Niedrige heimische standortgerechte Sträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Ungefüllte Rosenarten und -sorten	

Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne Chanticleer

fachgerecht pflanzen und dauerhaft zu erhalten

TF 6: Fassadenbegrünung
Die Fassadenflächen der südlichen Rückseite ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Campsis radicans	Trompetenblume
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera heckrottii	Geißblattlinge
Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis-Hybriden	Waldrebe
Ungefüllte Arten und Sorten	Kletterrosen

TF 7: Feldhecke an der Südseite des Geltungsbereichs

Botanischer Name	Deutscher Name
Rubus fruticosus agg.	Brombeeren
Rosa multiflora	Büschelrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Crataegus	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Die Gehölze werden fachgerecht gepflanzt, dauerhaft gepflegt bzw. nach Abgang ersetzt (§ 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB).
Sie sind gegen Wind zu sichern, mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen und sinnvollerweise in Reihen zu pflanzen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt
In der Anlage der Planbegründung ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beigefügt (Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, 17121 Görmin, Datum 27.06.2023).
Daraus abgeleitet werden verschiedene Maßnahmen, zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Planvorhaben.
Es wird unterschieden zwischen
a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
b) CEF-Maßnahmen
Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss unterzeichnet sein muss, verbindlich zwischen der Stadt Kröpelin und dem Vorhabenträger vereinbart. Sie erscheinen daher nicht als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter anderem auch aus Gründen des Mangels an bodenrechtlicher Relevanz) sondern werden als Hinweise auf dem Plandokument und in der Planbegründung wie folgt wiedergegeben:

VM1 Bauzeitenregelung – Gehölzrodungen
Gehölzrodungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt (Zeitraum 1.Oktober bis 1.März), um Verletzungen und Tötungen von Freibrütern zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von 5 Tagen abgefahren, um Kletterer keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben.

VM2 Offenhalten der Planfläche / Vergrämung von Kleintieren
Die Freifläche wird nach der Ernte als Schwarzbrache offengehalten, um Bodenbrütern keine Nistmöglichkeiten zu bieten (fehlende Deckung) und Reptilien und andere Kleintiere zu vergrämen.

VM3 Vermeidung der Einwanderung von Amphibien/Reptilien und Kleintierfallen
Zur Verhinderung der Tötung und Verletzung von Amphibien, Reptilien und anderen Kleintieren durch temporäre Fallenwirkung wird während der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein mobiler Schutzzaun errichtet, um die Einwanderung ins Plangebiet zu vermeiden.
Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von max. 3 mm, Amphibiec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Begrenzungen werden ausschließlich Flachborde oder Borde mit Lücken eingesetzt.

VM4 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z.B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollen deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung außeinander abstimmen (keine Mehrfachbeleuchtung)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen.
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional Notwendige beschränken
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtimpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche richten, Leuchten sorgfältig ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten.

VM5 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%.
Zudem werden möglichst Fenstern mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet.

CEF1 Anlage von Ersatzhabitaten durch Pflanzungen und angepaste Flächenpflege auf den privaten Grünflächen im Süden und Südosten des geplanten Marktes
Die geplanten Grünflächen / Flächen mit Pflanzgebot am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes werden locker mit heimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzt. Die Freiflächen werden extensiv gepflegt, d.h. max. zweimal jährlich gemäht. Die Mahd erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik.
Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät.
Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tiefem Schnitt.
Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

CEF2 Ersatzhabitate für Offenlandarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze, etc.) auf externen Flächen im Umfeld
Als Bruthabitat für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze und als Nahrungshabitat für weitere Vogelarten (Greifvögel, Halboffenlandarten) wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld (max. 2 km, Abstand zu den Vertikalstrukturen mind. 100 m) eine streifenförmige Brache in einem intensiv bewirtschafteten Acker angelegt (Selbstbegrünung, breite mind. 10 m, Flächengröße 0,25 ha) und dauerhaft erhalten z.B. Erneuerung durch grubbern im Zeitraum August bis Mitte März.

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

Präambel

Die Stadt Kröpelin hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am _____ die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbauordnung - LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 ((GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB (Zeichenerklärung)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO – großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt: Sonstiges Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I – Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, gem. § 16 BauNVO

0,6 – Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO

(1,2) – Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 20 BauNVO

OK 12,00 m / OK 7,00 m – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß der Oberkante Gebäude über Bezugspunkt 80,0 m NHN (DHHN 2016), gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a – abweichende Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO

Baugrenze, gem. § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: private Straßenverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Pflanzgebot: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

L (S,G,A,W,T) – Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe
(S) = Strom
(G) = Gas
(A) = Abwasser
(W) = TrinkWasser
(T) = Telekommunikation

ST – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Zweckbestimmung: Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmissionen).

LÄRMSCHUTZ-WALL/ -WAND – In der als Schutzfläche gegen Straßenlärm mit dem oben stehenden Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist mit einer Erdaufschüttung als Lärmschutzwall bzw. einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m ü DHHN, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der südlichen Parkplatzreihe zu versehen und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

80.50 – Geländehöhenpunkt in m ü. NHN (DHHN 2016)

Böschung

1246 – Flurstücknummer

W – Unterirdische Haupttrinkwasserleitungen

A – Unterirdische Hauptabwasserleitungen

G – Unterirdische Hauptgasleitungen

T – Unterirdische Hauptkommunikationsleitungen

OL – Unterirdische Überlandleitung KV 40

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat am ___.___._____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am ___.___.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am _____ durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom ___.___._____ bis ___.___._____ in Form einer Auslegung statt.
Mit Schreiben vom ___.___._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Text und Begründung in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____ zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Offenlegung wurde am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom ___.___._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ___.___._____ als Satzung beschlossen worden.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung mit Textlichen Festsetzungen, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am ___.___._____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Übereinstimmungsbescheinigung
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster überein.
Kröpelin , den ___.___._____
(Siegel) Stadtbürgermeister

Übersichtsplan

Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.: 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße"

Vorentwurf

Stand: 03-2025 M 1 : 500

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Boddenstraße 64 - 18528 Lietzow (Rügen)
Tel.: 030 - 843718-401 - Fax: 030 - 843718-148
E-Mail: h.anker@newtown.berlin

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de
HORSTMANN UND HOFFMANN