STADT KRÖPELIN

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock - Wismar und südlich der Wismarschen Straße

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbauung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lw — Begrenzung des flächenbezogenen Schallleistungspegels gemäß Bebauungsplan Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen gemäß Flurkarte vom 09.07.2013

sonstige bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

69/11 — Flurstücksnummern

4,0 — Bemaßung in m

Böschung

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW IIIB — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Trinkwasserschutzzone IIIB

4. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung ohne Normcharakter

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, Zahl der Vollgeschosse) sowie der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereichs.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Kröpelin vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest", gelegen östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, umfassend die Flurstücke 69/10 (teilw.), 69/11 (teilw.), 69/14 (teilw.), 105/5 (teilw.), 106/4 (teilw.), 119/12, 119/14, 119/15 und 119/16 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzungen gelten alle übrigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung unverändert weiter fort.

1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19, 20 BauNVO)
1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf innerhalb des Änderungsbereichs für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
1.2 Eine zulässige Abweichung der in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximalen Zahl von einem Vollgeschoss ist im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenzen im südwestlichen Änderungsbereich, die als „Überbauung“ festgesetzt sind, sind zum Schutz des Böschungsbereiches und der vorhandenen Gehölze Fundamente und eine Bodenversiegelung unzulässig. Das Erdgeschoss ist in diesem Bereich nur als Überbauung bzw. Auskragung in einer Tiefe bis zu 2,0 m über dem unversiegelt zu belassenden Erdboden zulässig.

3. **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Zusammenhang mit Pkt. 1.1 dieser 3. Änderung entfällt der Abs. 2 der „Festsetzungen, private Grundstücke betreffend“ aus der Ursprungsplanung: „Es ist dafür Sorge zu tragen, dass mindestens 20% der Fläche der einzelnen Baufelder dauernd begrünt werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist der Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen, der o.g. Forderung anteilmäßig gewährleistet.“

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Flurkartenauszug M 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, 09.07.2013; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.02.2014 bis zum 25.04.2014 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 28.02.2014 erfolgt.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

2. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 25.04.2014 während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Kröpelin nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.02.2014 bis zum 25.04.2014 und durch Bekanntmachung im Internet am 28.02.2014 unter www.stadt-kroepelin.de bekannt gemacht worden.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 12.6.14 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bad Doberan, den 02.07.2014 (Siegel)

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.05.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 15.05.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Kröpelin, den 23.06.2014 (Siegel) Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

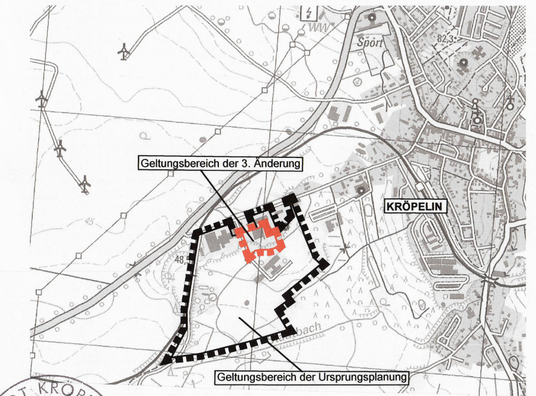
8. Die Genehmigung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr, 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 16.7.2014, Az.: 61.1.10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Kröpelin, den 23.4.2014 (Siegel) Kropp, 1. stellv. Bürgermeisterin

9. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
Kröpelin, den 23.4.2014 (Siegel) Kropp, 1. stellv. Bürgermeisterin

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Kröpelin, den 23.4.2014 (Siegel) Kropp, 1. stellv. Bürgermeisterin

11. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.2.14 bis zum 25.4.14 und durch Bekanntmachung im Internet unter www.stadt-kroepelin.de am 28.4.14 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.4.14 in Kraft getreten.
Kröpelin, den 23.4.2014 (Siegel) Kropp, 1. stellv. Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Satzungsexemplar

endgültig ausgefertigtes Exemplar

STADT KRÖPELIN

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

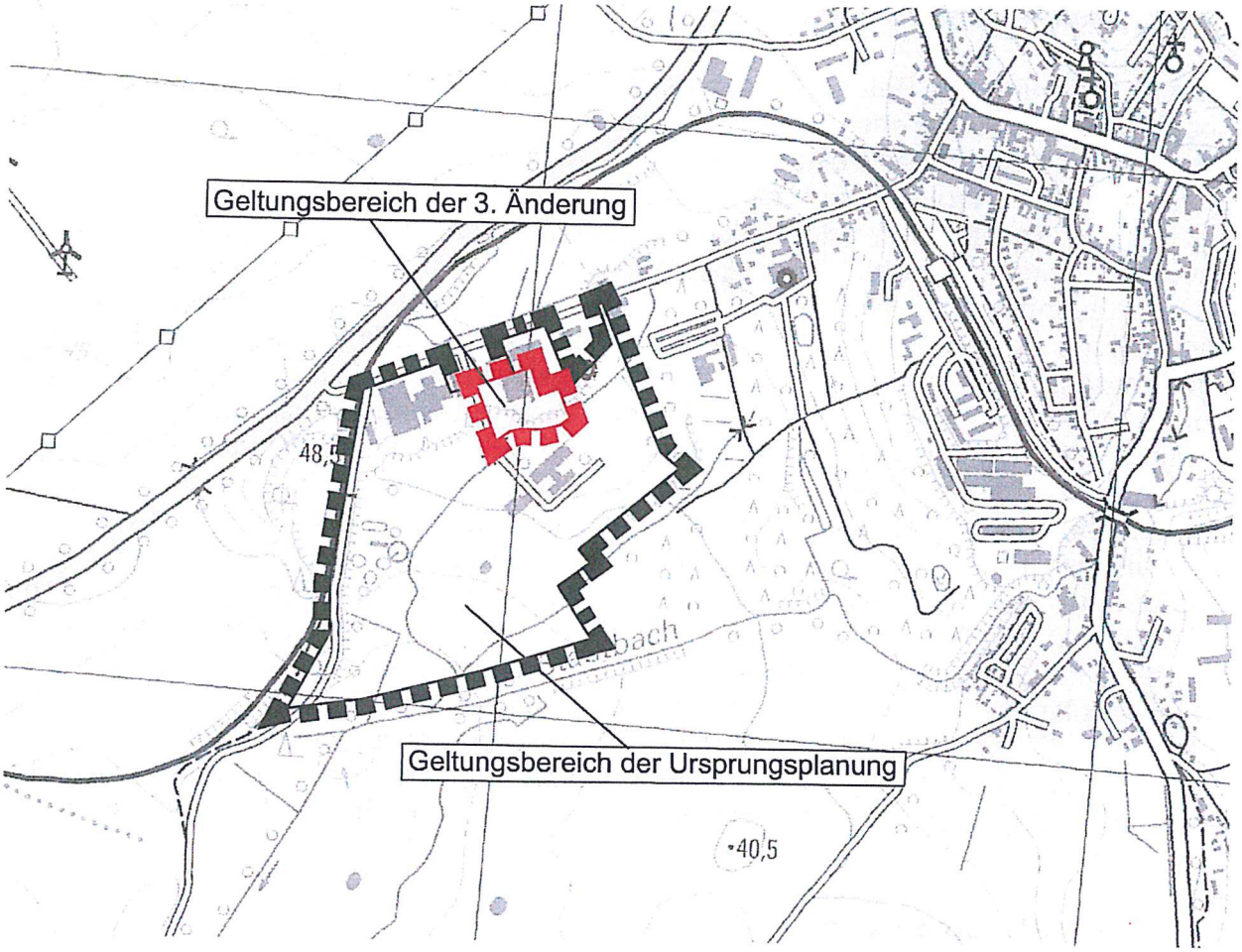
östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße

für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, umfassend die Flurstücke 69/10 (teilw.), 69/11 (teilw.), 69/14 (teilw.), 105/5 (teilw.), 106/4 (teilw.), 119/12, 119/14, 119/15 und 119/16 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

SATZUNGSBESCHLUSS

15.05.2014

Übersichtsplan



STADT KRÖPELIN

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest"

östlich der Bahnstrecke Rostock – Wismar und südlich der Wismarschen Straße

für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5, umfassend die Flurstücke 69/10 (teilw.), 69/11 (teilw.), 69/14 (teilw.), 105/5 (teilw.), 106/4 (teilw.), 119/12, 119/14, 119/15 und 119/16 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

15.05.2014

Anschlussbeiträge durch den Zweckverband Kühlung den realen Umständen gerecht wurde.

Nachdem der südwestliche Teil des Gewerbegebietes 15 Jahre lang für eine Gewerbeansiedlung vorgehalten wurde, wurden 2011 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Solarparks auf den noch unerschlossenen Flächen geschaffen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 3. Änderungssatzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt der Stadt Kröpelin derzeit nicht vor. Daher ist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Genehmigung durch den Landkreis Rostock zu beantragen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
Bei der Art und der Größe der im Rahmen der B-Plan-Änderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/gaia MV, der Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock, Bad Doberan, 09.07.2013 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt. Da in der Regel nicht alle vorhandenen Gebäude und Anlagen katastermäßig erfasst sind, wurde der tatsächliche Bestand aus Luftbildern und Bauanträgen ergänzt. Die Ergänzungen nehmen nicht Teil an der Bestätigung des katastermäßigen Bestandes, sondern dienen einem verbesserten Informationsgehalt der Planung und ggf. als Grundlage für neue Festsetzungen.

4. Bestand und Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst lediglich eine kleine Fläche im Norden des ursprünglichen Bebauungsplangebietes. Sie befindet sich zwischen der Haupt-

Folgende Festsetzungen bzw. Änderung resultieren daraus:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 betrifft die Verschiebung der westlichen Baugrenze um 6,0 m in Richtung Straße „Am Stadtbach", so dass der ursprünglich Abstand von 10,0 m auf 4,0 m reduziert wird. Die südliche Baugrenze wird unter Beachtung der o.g. Abstimmungen in Richtung Böschung verschoben. Innerhalb der Baugrenzen im südwestlichen Änderungsbereich, die als „Überbauung" festgesetzt sind, sind zum Schutz des Böschungsbereiches und der vorhandenen Gehölze Fundamente und eine Bodenversiegelung unzulässig. Das Erdgeschoss ist in diesem Bereich nur als Überbauung bzw. Auskragung in einer Tiefe bis zu 2,0 m über dem unversiegelt zu belassenden Erdboden zulässig.

Es bleibt bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das geplante zweigeschossige Bürogebäude von I auf II geändert. Aufgrund des o.g. Platzbedarfs ist hier die Errichtung eines Zweigeschossers sinnvoll und städtebaulich verträglich. Die Gebäudehöhe wird nicht über den eingeschossigen Hallen liegen; sie ist im Ursprungsplan mit 7,0 m festgesetzt.

Während die mit der 1. Änderung auf 0,5 reduzierte GRZ für den vorhandenen und geplanten Gebäudebestand ausreicht, ist die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, insbesondere Zufahrten, Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,9 erforderlich (statt bis zu 0,75 bei einer GRZ von 0,5). Mit der geringfügigen Überschreitung bis zu 0,9 im Rahmen der 3. Änderung müssen die naturgemäß hohen Versiegelungsgrade entsprechend der benötigten Lager- und Logistikflächen berücksichtigt werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Der südlich der Bauflächen gelegene Niederungsbereich des Grabens einschließlich der Böschung verbleibt als öffentliche Grünfläche mit der Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen sollen dadurch vermieden werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bestand:
Der Standort für den Neubau des Bürogebäudes befindet sich im „Gewerbegebiet Südwest" der Stadt Kröpelin. In nördlicher und nordöstlicher Richtung schließen sich Gewerbegebäude eines Getränkemarktes und eines Holzbaubetriebes mit dazugehörigen Zuwegungen und Lagerflächen (OIG – Bezeichnung nach Kartierschlüssel gemäß Biotop-Kartieranleitung MV) an. Südlich /südöstlich fällt das Gelände ab und bildet die Böschung eines Grabens (FGN). An der Böschungsoberkante ist eine Baumreihe aus überwiegend Eberesche (Sorbus aucuparia) vorhanden, die den Gewerbestandort von dem Grabenbereich abgrenzt. Die Böschung selbst ist mit Sträu-

weitere großflächige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (Flächen-Extensivierungen, Anlage naturnaher Kleingewässer), die alle auf Basis der damaligen Festsetzungen des B-Plans und der entsprechenden Ausgleichsberechnung im Grünordnungsplan festgelegt wurden.
Im Ursprungsplan wurde dazu als Maß der Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 zu Grunde gelegt. Diese Festsetzung machte eine außerordentlich hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich. Durch die vorhandenen Gebäude und Anlagen und die seit der Planaufstellung entstandene Bebauung wurde diese mögliche Ausnutzung jedoch bei weitem nicht erreicht. Daher erfolgte mit der 1. Änderung 2009 eine Reduzierung der GRZ auf 0,5. Mit der 2. Änderung wurde ein großer Teil des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für Photovoltaikanlagen umgewidmet und die dort ursprünglich vorgesehene Verkehrsfläche ist völlig entfallen, wodurch sich die tatsächliche Versiegelung weiter erheblich verringert hat.
Die Ausgleichsmaßnahen für das Gewerbegebiet wurden jedoch, wie oben bereits genannt, Ende der 1990er Jahre auf Basis der Ursprungsplanung mit einem Ausgleichsvolumen für eine GRZ von 0,8 und für alle ehemals geplanten Straßenverkehrsflächen realisiert. Dadurch ist - bezogen auf die heutigen Bebauungsmöglichkeiten bei einer GRZ von 0,5 - eine deutliche Überkompensation erfolgt.
Vor diesem Hintergrund verzichtet die Stadt auf die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für das Gebiet der 3. Änderung. Hier verbleibt es zwar ebenfalls bei einer GRZ von 0,5, allerdings wird für die Nebenanlagen (Zufahrten, Lager- und Rangierflächen) eine GRZ-Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Aus o.g. Gründen kann aus Sicht der Stadt jedoch die Überschreitung der GRZ um 0,1 in dem begrenzten Raum der 3. Änderung durch die Realisierung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen als bereits vollständig kompensiert angesehen werden.

Im Zusammenhang mit dem Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzung dieser 3. Änderung: *„Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf innerhalb des Änderungsbereichs für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Rangier- und Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden."*
entfällt demzufolge der Abs. 2 der *„Festsetzungen, private Grundstücke betreffend"* aus der Ursprungsplanung: „Es ist dafür Sorge zu tragen, dass mindestens 20% der Fläche der einzelnen Baufelder dauernd begrünt werden. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist der Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen, der o.g. Forderung anteilmäßig gewährleistet."

Schutzgebiete und als Lebensräume geschützte Landschaftsbestandteile nach § 20 NatSchAG M-V - Biotope - sind von der Planung nicht betroffen.
Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt nach Kenntnisstand der Stadt Kröpelin nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.
Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass eine Bebauung und dauerhafte Nutzung bereits vorhanden ist. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der damit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf die mögliche Betroffenheit geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der vorliegenden Änderungsplanung. Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planung nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung ver-

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Stadt Kröpelin, den 23.06.2014

STADT KRÖPELIN 2 LANDKREIS ROSTOCK

.....
Erdmann, 1. stellv. Bürgermeisterin

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de