STADT KRÖPELIN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „GEWERBEGEBIET KRÖPELIN - SÜDWEST“

ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE ROSTOCK-WISMAR UND SÜDLICH DER WISMARSCHEN STRASSE

Kröpelin

PLANZEICHNUNG TEIL A

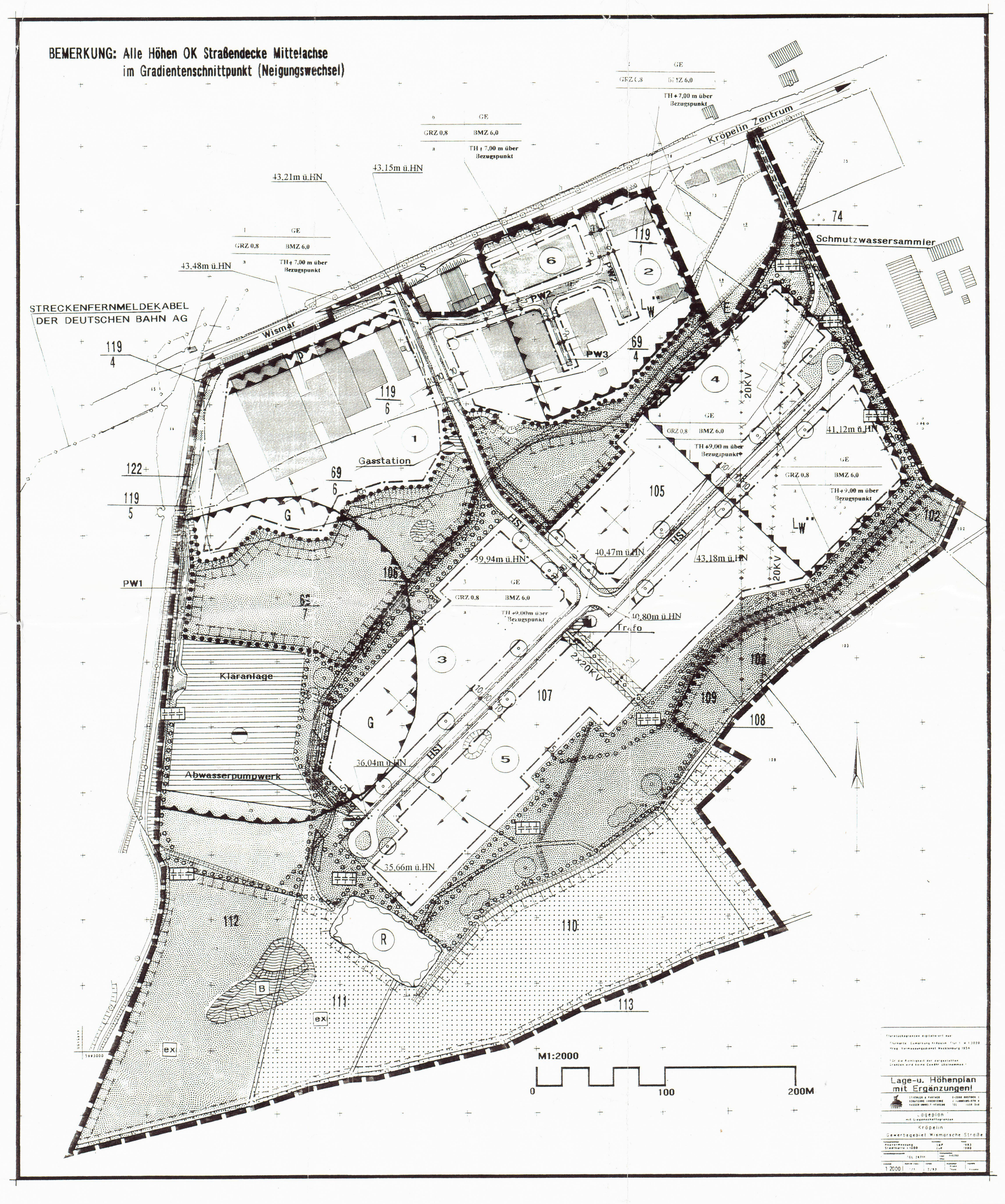
Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

„Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- Planz.V. 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26.4. 1994 (GVOBl. M/V Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordneten vom 17.12.1997 und mit Genehmigung ~~des Landrates des~~ der höheren Verwaltungsbehörde Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kröpelin-Südwest“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den | Der Bürgermeister

Siegel



PLANUNGSSTAND OKTOBER 1997

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998
Planungsstand April 1998

planungsbüro kauffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches- BauGB-, § ~~11~~ 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) *(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß 29.04.1998)*

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GE	- GEWERBEGEBIET -	§ 8, BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 19, Abs. 1, BauNVO
BMZ 6,0	Baumassenzahl	§ 21, Abs. 2 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (Höhe baul. Anlagen in m über Bezugspunkt sh. Text Teil B Pkt. 2	§ 16, Abs. 1, BauNVO

3. BAUWEISE; BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB,§§ 22 und 23, BauNVO)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
a	abweichende Bauweise sh. Text Teil B Pkt. 3	§ 22, Abs. 4, BauNVO
	Baugrenze	§ 23, BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
	Zweckbestimmung: Privatwege zur Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen	
	Einfahrtbereich	

5. FLÄCHENFÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14, BauGB)

Elektrizität
Gas
Abwasser hier: Kläranlage bzw. Abwasserpumpwerk

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN BESTAND (§ 9, Abs. 1, Nr. 13)

unterirdische Leitungen
oberirdische Leitungen
oberirdische Leitung künftig fortfallend
Bezeichnung der Leitungsart sh. Planzeichnung

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)

~~öffentliche Grünflächen~~ *Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998*

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6, BauGB)

Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
Regenrückhaltebecken

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (~~§ 5 Abs. 2, Nr. 9 und Abs. 4;~~ § 9 Abs. 1 Nr 18 und Abs. 6 BauGB) *Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998*

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9, Abs. 1, Nr 18 und Abs. 6 BauGB

10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6, BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen Maßnahmen sh. Text Teil B
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Zweckbestimmung: Schutzgrün
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6, BauGB
	Sichtdreieck	
	mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Begünstigte sh. Text Teil B	§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 6, BauGB
P	passiver Schallschutz	
LW''	Begrenzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels (sh. Text Teil B Pkt. 7) *(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*	
G	Nutzungseinschränkung und Hinweis bezüglich Beeinträchtigung durch Geruchsimmission	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Baugebiet
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Traufhöhe in m über Bezugspunkt

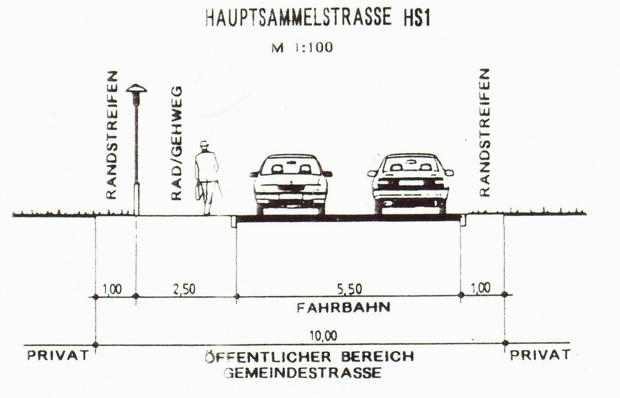
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, Abs. 7, BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
	Gebäudebestand
49,25	vorhandene Höhe nach HN
69/4	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen Bestand
	Böschung
	Hauptfirstrichtung
	Ordnungsnummer der Baufelder
	Wendeschleife
	naturnaher Ausbau eines Fließgewässers
B	Gestaltung eines Gewässerbiotopes
ex	Extensive Nutzung
E	Ersatzmaßnahme zur Grünordnung außerhalb des Planbereiches

ÖFFENTLICHE GEMEINDESTRASSE

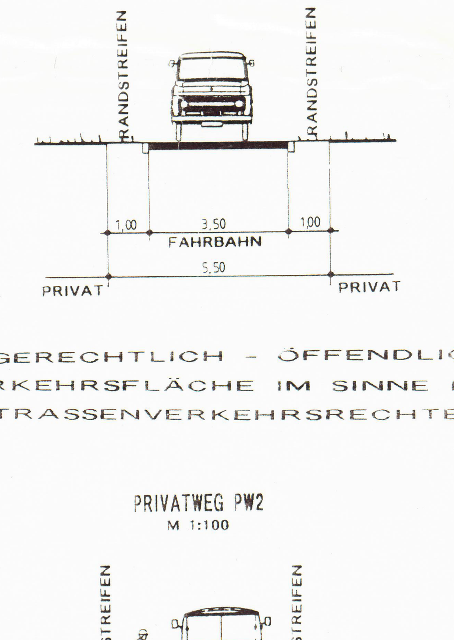
HAUPTSAMMELSTRASSE HS1 M 1:100



PRIVATWEGE

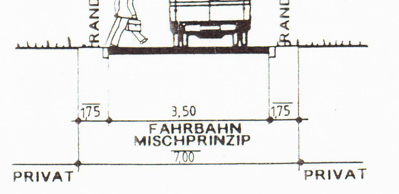
ABGESCHLOSSENER PRIVATWEG DES ZWECKVERBANDES

PRIVATWEG PW1 ZUWEGUNG ZUR KLÄRANLAGE M 1:100

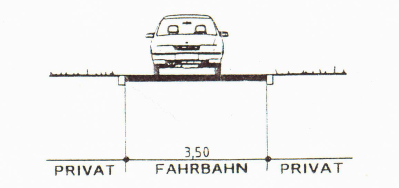


WEGERECHTLICH - ÖFFENDLICHE VERKEHRSFLÄCHE IM SINNE DES STRASSENVERKEHRSRECHTES

PRIVATWEG PW2 M 1:100



PRIVATWEG PW3 GRUNDSTÜCKSANBINDUNG M 1:100



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. Festsetzung nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Ausschluß von Nutzungen entsprechend § 1 Abs. 5-9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind entspr. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden folgende Einschränkungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereiches sind unzulässig. Ausnahme hiervon ist ein Getränkemarkt im Planbereich ~~(max. zul. Verkaufsfläche 1.800 m²)~~ sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von Produkten der heimischen Landwirtschaft stehen. *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Handelssortiment sind unzulässig (dazu gehören Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren, Textilien, Schuhe, Drogerieerzeugnisse). Ausnahmen zu o. g. Einschränkungen können Einzelhandelsbetrieben zur Vermarktung von auf dem gleichen Grundstück produzierten Waren gemäß § 1 (5) BauNVO gewährt werden.

Im übrigen gelten die Beschränkungen entspr. Pkt. 7. Text Teil B

Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch wenn sie nach der Bauordnung genehmigungsfrei sind, und Garagen, nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) bleibt hiervon unberührt.

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

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (BMZ, GRZ, TH) sind Höchstmaße.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH in m über Bezugspunkt) beziehen sich auf die Oberkante Straßendecke Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstückes (Bezugspunkt bzw. Bezugsebene).

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude bis max. 70 m Länge, in den Baufeldern 4 und 5 bis ma. 90 m Länge, in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Eine Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes bis auf 3,00 m (Mindestabstand entspr. § 6 LBauO M/V) ist in allen Baufeldern generell möglich.

Ein Überschreiten von Gebäudeteilen zur festgelegten Baugrenze entspr. § 23 BauNVO ist bis zu 1,5 m zulässig, wenn dieses durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt ist.

4. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die, den Planbereich kreuzenden 20 KV-Freileitungen der HEVAG Rostock wurden als Bestand nachrichtlich übernommen. Im Zuge der Baufreimachung entfallen diese Leitungen im gekennzeichneten Bereich.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurden die erdverlegten 20 KV-Freileitungen zur Trafostation. Im Bereich des Baufeldes 5 wurde für diese Leitungen ein Leitungsrecht eingeräumt und entspr. Festsetzung gesichert, daß dieser Bereich nicht zu überbauen ist.

Das Schmutzwasser wird über ein Leitungsnetz im öffentlichen Bereich der Kläranlage Kröpelin zugeführt, die sich ebenfalls im Planbereich befindet.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptsammelstraße

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine 5,5 m breite Erschließungsstraße, mit einem einseitig straßenbegleitenden Rad- und Gehweg (2,5 m breit).

Der Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erfolgt zwischen den Baufeldern 1 und 2 an die Wismarsche Straße (Gemeindestraße). Notwendige Stellplätze für Kunden und Personal sind jeweils auf den privaten Grundstücken (entsprechend VVBauO) einzuordnen.

Privatwege

Die Privatwege sind private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und als solche festgesetzt. Sie dienen der verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Der Privatweg PW1 dient dem Zweckverband „Kühlung“ als Zufahrt zur Kläranlage. Er ist eingezäunt und abgeschlossen und somit keine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechts.

Die Privatwege PW2 und PW3 dienen der Erschließung von mehreren Baugrundstücken der Baufelder 2 und 6. Da diese Privatwege nicht abgeschlossen und somit jedermann zugänglich sind, sind sie als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des Straßenverkehrsrechtes anzusehen.

Für jedes Grundstück im Gewerbegebiet ist eine Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die Privatwege PW2 und PW3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger, die Stadt und Ver- und Entsorgungsbetriebe und für Rettungsfahrzeuge festgesetzt.
Für die darüber hinaus entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kröpelin und der Versorgungsträger.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte *für die Städtebauliche Planung gemäß DIN 18005* werden folgende Festsetzungen getroffen:
(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Passiver Schallschutz

Infolge der Überschneidung des Verkehrslärmes der Wismarschen Straße und der den Planbereich tangierenden Umgehungsstraße (B105) sowie der daraus resultierenden Überschreitung der schallschutztechn. Orientierungswerte um ca. 5 dB(A), wird für den nördl. Bereich des Baufeldes 1 ein 10 m breiter Streifen parallel zur Wismarschen Straße mit der Festsetzung „Passiver Schallschutz“ festgelegt.

Bei Nutzungänderung oder Neubebauung sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Aussenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) die zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete im Inneren der Gebäude einzuhalten.
(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Kontingentierung der Lärmemission *(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß 29.04.1998)*

Zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete wird eine Kontingentierung der Lärmemissionen durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für einzelne Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Folgende Festsetzungen werden diesbezüglich getroffen:
(Änderungen und Ergänzungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

- ~~Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB(A) als Höchstmaß festgesetzt.~~ *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- ~~Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (Lw'') nicht überschreiten.~~ *(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)*
- In den, in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Bereichen ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachtsüber als Höchstwert festgesetzt.

  In den übrigen Bereichen sind 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber als Höchstgrenze des flächenbezogenen Schalleistungspegels zulässig.

  Bei geringen Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten dB(A)-Werte ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Zulässigkeit, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde möglich.

  Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8, die zulässigen Emissionswerte im Inneren der Gebäude einzuhalten.
  (Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Nutzungseinschränkungen und Hinweise bezüglich Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen

In der mit G gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüssen wird infolge zu erwartender Geruchseinwirkungen, die mehr als 10% der Jahresstunden betragen können, folgende Festsetzungen getroffen.

- Im mit „G“ gekennzeichneten Bereich können keine Gebäude errichtet werden, in denen sich feste Arbeitsplätze befinden und sich Menschen nicht nur vorübergehen aufhalte.
- Des weiteren sind im gekennzeichneten Bereich keine lebensmittelverarbeitenden Betriebe zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8. Auf Grundlage des § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 10. 1. 1992 (GVOBl. M/V S. 3) i. V. m. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich auf Flächen innerhalb des Planbereiches

Naturhaushalt (§ 1/5/Nr. 7)

Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung vorhandener Strukturen
Mit Ausnahme der im Bereich des Baufeldes 5 gelegenen Ackerhohlformen sind alle aufgeführten Feuchtareale nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten.

Alle vorhandenen Gehölzstrukturen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten. Die Böschung südlich der Baufelder 1 und 2 ist in der jetzigen unregelmäßigen Form zu erhalten. Weitere Schüttungen zu unzulässig.

Für die Querung des Grabens durch die Hauptsammelstraße ist zur Aufrechterhaltung wichtiger Verbundfunktionen ein großvolumiger Durchlaß einzusetzen.

~~Die Anwendung von Tausalzen bzw. chemischen Auftaumitteln sowie die Anwendung von Herbiziden und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmen genehmigt die zuständige Behörde.~~
(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Festsetzungen landschaftspflegerischer Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Der nördlich des Baufeldes 3 gelegene Graben ist in dem Bereich zwischen Hauptsammelstraße und Ausgleichsflächen zu einem naturnahen Fließgewässer inklusive einer partiellen Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

Die Fläche zwischen dem naturnah auszubauenden Graben und den geplanten Baufeldern ist mit einem gewässerbegleitenden Erlen-Eschen-Wald zu bepflanzen [Heister 2 x verpflanzt].

Am südlichen und westlichen Rand des Kläranlagenstandortes sowie östlich und südlich der neu anzulegenden Baufelder ist eine Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB) [6-reihige Hecke, Heister, Pflanzabstand 1 x 1 m].

Die durch den Auftraggeber bereits veranlaßte Bepflanzung der Böschung südlich der Baufelder 1 und 2 mit heimischen Gehölzen ist dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Im südlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches werden Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

a) In den gekennzeichneten Bereichen der Ausgleichsflächen erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). ~~Diese Flächen dürfen weder umgebrochen und neu angesät werden, noch darf eine Bodenbearbeitung im Sinne von Schleppen bzw. Walzen erfolgen. Die Düngung ist untersagt. Die Mahd ist ab 1. 7. des laufenden Jahres möglich. Vom 1. 6. Bis 30. 11. eines jeden Jahres kann eine Beweidung mit 0,5 - 1,5 Rindern/ha erfolgen.~~
(Streichung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

b) Südlich des geplanten Kläranlagenstandortes wird ein naturnahes Kleingewässer angelegt und so gestaltet, daß es Biotopcharakter erhält (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Die Größe dieses Gewässers soll ca. 2.500 m² betragen. Es werden zwei Tiefenzonen ausgebildet, wobei die größere Flachwasserzone in südliche Richtung orientiert ist und in einer flachen Böschung (1:5 bis 1:10) ausläuft.

Die Grünlandfläche südlich des Baufeldes 5 ist im Anschluß an die Schutzpflanzung zu 30 % mit einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen und aufzulassen [Heister 2 x verpflanzt].

Freiraumentwicklung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen, öffentliche Grundstücke betreffend

Die unbefestigten Bereiche des öffentlichen Verkehrsraumes (Wendeschleife, Randstreifen) sind in geeigneter Art und Weise zu begrünen und als Grünflächen dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Festsetzungen, private Grundstücke betreffend

In den nicht zu überbauenden Flächen entlang öffentlicher Verkehrsräume ist eine Reihe großkroniger, standortgerechter Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 15 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 a/b BauGB) [Heister 2 x verpflanzt].

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Im Bereich von Stellplatzanlagen ist auf jeweils 6 Stellplätzen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten [3 x verpflanzte Bäume, 16-18 cm Stammumfang]. Für jeden Baum ist eine angemessene offene oder bepflanzte Bodenfläche zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB).

Für heimische Gehölze sind folgende Pflanzlisten bindend:

Laubbäume > 25 m Höhe

* Acer platanoides	Spitz-Ahorn
* Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
* Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
* Populus tremula	Zitterpappel
* Quercus robur	Stiel-Eiche
* Salix alba	Silber-Weide
* Salix fragilis	Bruch-Weide
* Tilia cordata	Winter-Weide
* Ulmus-Hybr.	Ulme (resistente Sorten)

Laubbäume < 25 m Höhe

* Acer campestre	Feld-Ahorn
* Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
* Betula pendula	Hänge-Birke
* Betula pubescens	Moor-Birke
* Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
* Malus sylvestris	Holz-Apfel
* Prunus avium	Vogel-Kirsche
* Pyrus pyraster	Holz-Birne
* Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher

* Corylus avellana	Wald-Hasel
* Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
* Prunus padus	Traubenkirsche
* Prunus spinosa	Schlehe
* Rhamnus carthaticus	Gemeiner Kreuzdorn
* Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
* Rosa canina	Hunds-Rose
* Rosa tomentosa	Filz-Rose
* Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
* Salix caprea	Sal-Weide
* Salix eleagnos	Grau-Weide
* Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
* Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Festsetzung zur Kostenverteilung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a BNatschG folgende Festsetzung zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen.
(Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen.
  (Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)
- Die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden durch die Stadt Kröpelin durchgeführt. Die Kosten werden auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Maßnahmen können durch die Stadt vor dem Eingriff durchgeführt werden. Die Kosten werden geltend gemacht, sobald die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.
  (Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)
- Die den privaten Grundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke und auf deren Kosten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der baulichen oder gewerblichen Nutzung des jeweiligen Grundstückes zu realisieren.
  (Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Ersatzmaßnahme

Hinweis: Nachfolgend aufgeführte Ersatzmaßnahme bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Planbereiches (Festsetzung private Grundstücke betreffend)

Der Bereich der Grundstücke 69/1 und 69/3 südlich des vorh. Grabens bis zur Planbereichsgrenze des B-Planes ist als extensiv genutzte Grünfläche zu erhalten und teilweise, gewässerbegleitend, mit standortgerechten Gehölzen (Schutzgrünpflanzung) zu bepflanzen. Maßnahmen zur Bepflanzung sind durch die Stadt Kröpelin und auf dessen Kosten auszuführen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M/V)

9. Fassadengestaltung

Großflächige Fassadenteile sind durch konstruktive und farblich gestalterische Maßnahmen zu gliedern. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig. Die verwendeten Baustoffe sind im Farbton als Gruppe untereinander abzustimmen.

10. Werbeanlagen

Für alle Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (innerhalb der Grundstückseinfriedung) zugelassen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf nicht über der Traufe des jeweiligen Gebäudes liegen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer Mindesthöhe von 1,25 m zulässig.

IV. Hinweise

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. M/V Nr. 234 vom 28. 2. 1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem § 2 und 3 Abfallgesetz vom 27. 8. 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

C Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWAG) vom 30. 11. 1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. 753-2) § 19 und § 20 Nutzungseinschränkungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen übernommen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M/V in Verbindung mit §§ 19 g und 19 I des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

D Sämtliche Kleinfeuerungsanlagen der Grundstücke sind so zu errichten, daß die Forderungen der Kleinfeuerungsanlagenverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. Nr. 17 von 1997), zugleich geändert durch VO vom 20. 7. 1994 (BGBl. I S. 1680) eingehalten werden.

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998

Zum Text Teil B

- Ergänzungen von Festsetzungen zur Zuordnung und Kostenverteilung für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (unter Punkt II)
- Streichung der Aussage zur Größe der max. zulässigen Verkaufsraumfläche des zulässigen Getränkemarktes (unter Punkt 1, Ausschluß von Nutzungen)
- Ergänzungen des Bezuges hinsichtlich der techn. Vorschriften, der benannten schall-technischen Orientierungswerte (unter Punkt 7)
- Berichtigung des fälschlichen schalltechnischen Begriffes „Immissionen“ in die hier korrekte Bezeichnung „Emission“ (unter Punkt 7)
- Streichung der unnötigen ersten beiden Anstriche zur Kontingentierung der Lärmemission (unter Punkt 7)
- Streichung der technologischen Maßnahmen, unter Punkt 8, auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage

Zur Planzeichenerklärung

- Unter Punkt 9, Streichung des fehlerhaften Bezuges auf § 5 BauGB
- Unter Punkt 1, Korrektur des Gesetzbezuges in § 8 BauNVO
- weitere geringfügige redaktionelle Änderungen bzw. Präzisierung

Zur Planzeichnung

- Präzisierung hinsichtlich der Eindeutigkeit
- Schließung der Kennzeichnung der „Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Bereich Baufeld 4
- in der jeweiligen Nutzungsschablone wurde der als Bindestrich gedachte Strich vor der Meterangabe der Traufhöhenfestsetzung in ein Pluszeichen geändert

Zur Präambel

- Ergänzung des Datums des Satzungsbeschlußes

Zu den Verfahrensvermerken

- Geringfügige redaktionelle Korrekturen bzw. Ergänzungen

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998

Kröpelin, den 4.5.98

Schwarck
Bürgermeister
Stadt Kröpelin

STADT KRÖPELIN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt~~verordneten~~vertreterversammlung vom 30.11.1992. Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.12.1992 bis zum 30.12.1992 / ~~durch Abdruck in der~~ ~~am~~ ... erfolgt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 10.05.1993 durchgeführt worden./ ~~Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B- Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 17.07.1997 bis zum 25.08.1997 während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgelegen. im Amt Kröpelin, Bauamt

Montag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr		

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.1997 in der Ostsee-Zeitung/Lokalteil Bad Doberan in der Zeit vom 27.06.1997 bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 7.01.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3020 vorliegt.

   Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Rostock, den 13.01.1998 | i.V. Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1997 gebilligt.

   Kröpelin, den 15.01.1998 | Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Bad Doberan~~ der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.03.1998, Az.: II/61/2/010 13051041-BS mit Nebenbestimmungen ~~und Hinweisen,~~ erteilt.

    Kröpelin, den 07.05.1998 | Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1998 erfüllt, ~~die Hinweise sind beachtet.~~ Das wurde mit Verfügung ~~des Landrates des Landkreises Bad Doberan~~ der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... bestätigt

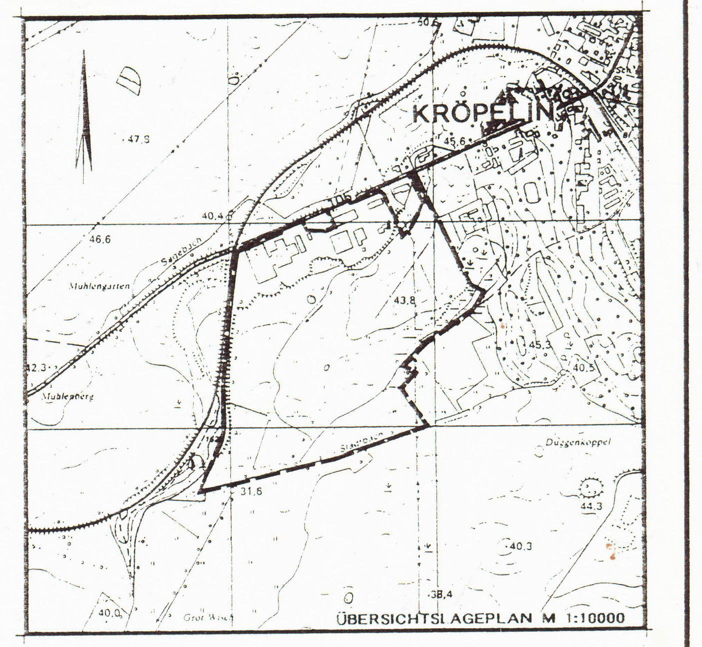
    Kröpelin, den | Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B(, wird hiermit ausgefertigt.

    Kröpelin, den | Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ... in der Ostsee-Zeitung in der Zeit von ... bis zum ... durch Aushang bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen /§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

    Kröpelin, den | Der Bürgermeister



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

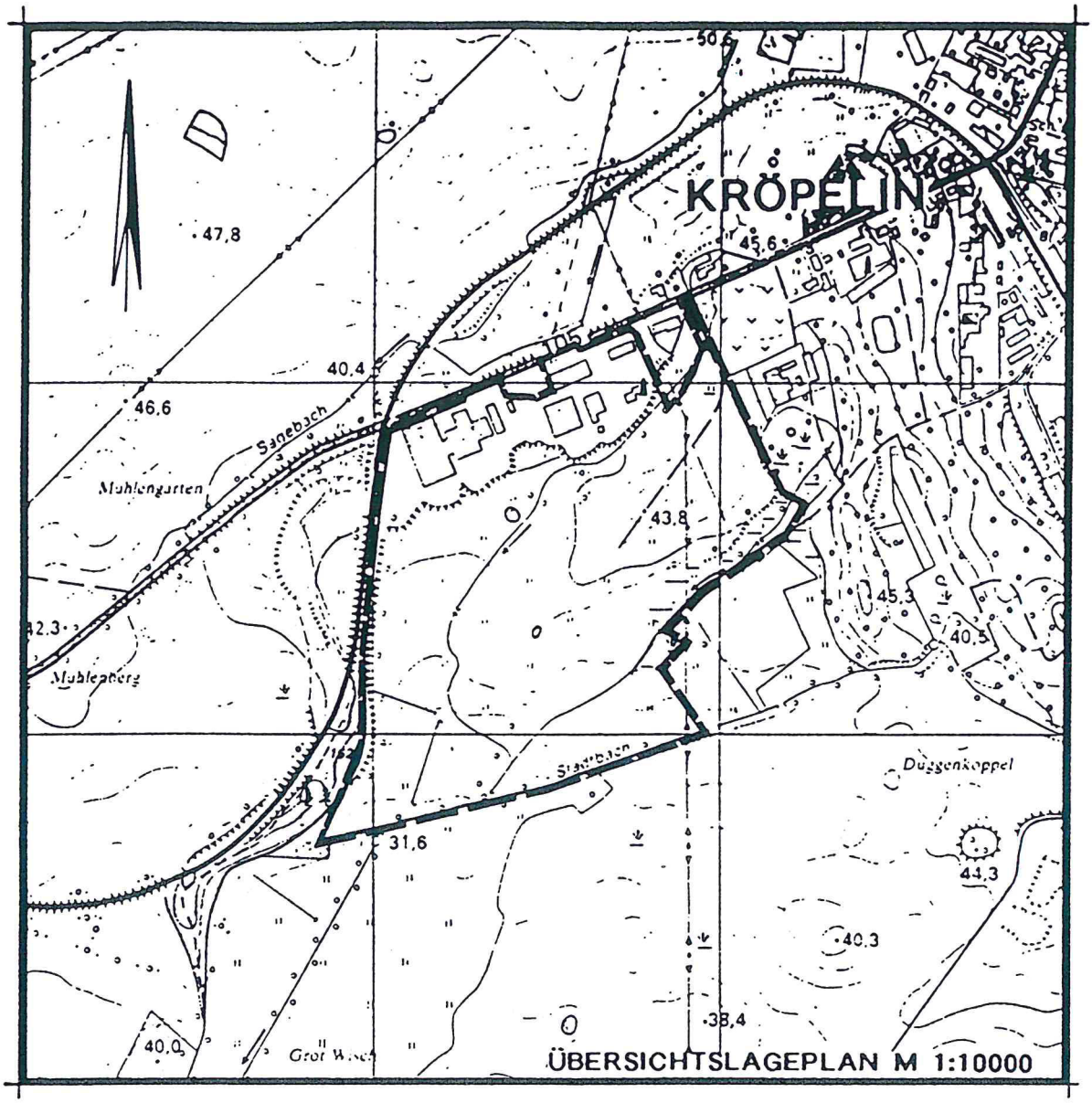
„GEWERBEGEBIET KRÖPELIN - SÜDWEST“

ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE ROSTOCK-WISMAR
UND SÜDLICH DER WISMARSCHEN STRASSE

Kröpelin, den 15.01.1998 | Bürgermeister

Ergänzungen und Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998
Planungsstand April 1998

PLANUNGSSTAND OKTOBER 1997



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

BEGRÜNDUNG

„GEWERBEGEBIET KRÖPELIN -SÜDWEST“

Kröpelin, den 15.01.1998

Bürgermeister

Planungsstand Oktober 1997

Ergänzungen und Änderungen
gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998
Planungsstand April 1998

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Angaben zum Standort/Planbereich

3. Planungsabsichten/Planungsziele

4. Übergeordnete Planungen

5. Planinhalt/Begründung

5.1 Bauflächen/Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2 Bauweise

5.3 Bauflächen

5.4 Erschließung

5.4.1 Straßen- und Wegebau

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7. Immissionsschutz

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

9. Nutzungseinschränkungen

10. Auswirkungen der Planung

Anlagen: A 1 - Flächenbilanz zum Planbereich

Hinweis: Die fachlichen Ergebnisse der nachfolgenden genannten Gutachten und Untersuchungen sind in die Festsetzungen des B-Planes und die textlichen Darlegungen der Begründung eingeflossen.
Bei tiefergehenden Informationsbedürfnis wird auf diese, zu den Verfahrensunterlagen gehörenden Unterlagen verwiesen:

- Grünordnungsplan

- Schallimmissionsprognose

- Geruchsgutachten zur vorh. Kläranlage

A2 - Übersicht über Ergänzungen und Änderungen

1. Allgemeines

Die Stadt Kröpelin liegt im westlichen Teil des Landkreises Bad Doberan, 9 km von der Kreisstadt, 20 km von Rostock und 32 km von Wismar entfernt.

Die Einwohnerzahl der Stadtgemeinde, einschließlich der zugehörigen Ortsteile Brusow, Detershagen, Hanshagen und Parchow, beträgt 4.320 Einwohner (Stand 22. 10. 1996).

Kröpelin bildet als zentraler Ort der Nahbereichsstufe (Unterzentrum), entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Meckl./Rostock das gesellschaftliche, kulturelle und besonders auch wirtschaftliche Siedlungszentrum für die Stadt und die umliegenden Gemeinen des Nahbereiches mit insgesamt ca. 12.700 Einwohnern (Stand 31. 12. 1992).

Die Stadt ist mit der Bundesstraße B105 gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Hinzu kommt, daß die Landesstraße L11 Kröpelin - Bützow als Zubringer zur geplanten Autobahn A20 vorgesehen ist.

Durch Kröpelin verläuft die Bahnstrecke Rostock - Bad Doberan - Wismar.

2. Angaben zum Standort/Planbereich

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Kröpelins, begrenzt durch die Wismarsche Straße im Norden und die Bahnstrecke Rostock - Wismar im Westen.

Der Planbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wie folgt geändert:

- Ergänzung der Flurstücke 112 und 111, 108 und 110 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin (*Veranlassung*: Forderung des STAUN und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises in Bezug auf landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzflächen). Ein Teil des Flurstückes 75 wurde aus dem Planbereich herausgelöst, entsprechend Beschluß der Stadt Kröpelin vom 22. 4. 1993).

- Herauslösung des Bereiches der Nordöl-Tankstelle an der Wismarschen Straße (Flurstück 119/1 teilweise der Flur 1, Gemarkung Kröpelin (*Veranlassung*: Ermöglichung einer kurzfristigen Baugenehmigung für die damals geplante und beantragte Tankstelle), entsprechend Beschluß der Stadt Kröpelin vom 22. 4. 1993).

- Die westliche Grenze des Planbereiches verläuft in einem Abstand von 8,90 m parallel zur Gleisachse der Bahnstrecke Rostock - Wismar (*Veranlassung*: Forderung der Deutschen Bahn AG), entsprechend Beschluß der Stadt Kröpelin vom 18. 5. 1994).

- Herauslösung der Flurstücke 73, 119/2, 69/3, 69/1 der Flur 1, Gemarkung Kröpelin (*Veranlassung*: Antrag des Eigentümers der Flächen), entsprechend Beschluß der Stadt Kröpelin vom 11. 9. 1996).

- Ergänzung des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße an die Wismarsche Straße, einschließlich der Aufweitungen in der Wismarschen Straße.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet den neuen räumlichen Geltungsbereich aus vorgenannten Beschlüssen.

Das geplante Gewerbegebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 29,1 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Wismarsche Straße

- im Osten: durch Grünlandflächen mit gärtnerischen Anlagen

- im Süden: durch Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen

- im Westen: durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Rostock - Wismar bzw. den davor verlaufenden Landweg nach Detershagen

Die Baufelder 1, 2 und 6 sind bereits teilweise langjährig bebaut und somit Ausgangspunkt der gewerblichen Nutzung des Planbereiches.

Die Erschließungsstraße HS1 ist von der Wismarschen Straße bis zu den geplanten Ab-zweigen im Bereich Trafostation bis auf die Deckschicht realisiert.

Die Versorgungsmedien sind in diesem Bereich bereits komplett und darüber hinaus teilweise verlegt.

Somit ist das Gewerbegebiet derzeit bereits in bestimmten Bereichen als vollerschlossenes Bauland (Baufelder 1, 2, 6, 3 und 4 teilweise) und in den restlichen Bereiches als teilerschlossenes Rohbauland einzustufen. Die noch unbebauten Flächen wurden ehemals als Grün- und Ackerflächen genutzt.

Der verkehrstechnische Anschluß des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Hauptsammelstraße HS1 mit Anbindung an die Wismarsche Straße (Gemeindestraße).

Die Kläranlage der Stadt Kröpelin an der westlichen Planbereichsgrenze einschließlich ihrer Zufahrt ist ebenfalls bereits realisiert.

(Flächenbilanz zum Planbereich sh. Anlage)

3. Planungsabsicht/Planungsziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kröpelin hat in ihrer Sitzung am 30. 11. 1992 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gewerbegebiet Kröpelin - Südwest - aufzustellen.

Planungsabsicht ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen, insbesondere für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe. Hierbei wurde davon ausgegangen, den im Planbereich bereits bestehenden Gewerbebetrieben eine Erweiterung zu ermöglichen, und an diesen bereits gut erschlossenen Standort zusätzliche Neuansiedlungen zuzulassen.
Mit der Planung wird auch beabsichtigt, die, entspr. Regionalem Raumordnungsprogramm

„Mittleres Mecklenburg/Rostock", für einen Zentralort notwendigen Versorgungsfunktionen für den Nahbereich mit wahrzunehmen und abzudecken. Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Bundesstraße B105 bietet hierfür gute Voraussetzungen.

Planungsziel ist die Erweiterung der vorh. Gewerbebetriebe und die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Besonderes Gewicht hat hierbei die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, besonders von Einzelhandelsbetrieben, ist dahingehend zu steuern, daß negative Auswirkungen auf die Vitalisierung der Innenstadt ausgeschlossen werden.

Die Belange von Umwelt-, Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

4. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Kröpelin verfügt derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Entwurf wurde überarbeitet und einer erneuten öffentlichen Auslegung zugeführt. In ihm sind die Bauflächen des vorliegenden B-Planes als „Gewerbliche Bauflächen" - G -, entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gekennzeichnet.

Die Planungen wurden somit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 wurde entsprechend § 246 a BauGB der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17. 8. 1993 wird der Planung unter Beachtung der gegebenen Hinweise zugestimmt. Die Planung orientiert sich an den Zielen, Vorgaben und Empfehlungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Mittleres Mecklenburg/Rostock".

Aus landesplanerischer Sicht liegt das Gewerbegebiet mit seiner Nettobaulandfläche von ca. 14 ha in einer vertretbaren Größenordnung, da Versorgungsfunktionen für den Nahbereich mit wahrzunehmen sind.

5. Planinhalt/Begründung

5.1 Bauflächen/Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden B-Plan sind die Bauflächen als „Gewerbegebiete" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf die Ausweisung von Industriegebieten, auch in Teilbereichen, des Geltungsbereiches, wurde bewußt verzichtet, um vorrangig einheimischen mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben eine Ansiedlung in diesem Bereich zu ermöglichen und einer ebenfalls gewollten Tourismusentwicklung in Kröpelin, als Randbereich eines Eignungsraumes für Fremdenverkehr und Erholung, nicht entgegenzuwirken. Darüber hinaus ist der Bedarf an Industrieflächen momentan nicht gegeben.

Ausschluß von Nutzungen

Da in der Stadt Kröpelin bereits zwei Tankstellen existieren und vom Bedarf her aus-reichend sind, wird die Zulässigkeit weiterer Tankstellen im Planbereich generell ausgeschlossen, zumal eine dieser vorh. Tankstellen unmittelbar an den Planbereich (an der Wismarschen Straße) angrenzt.

Weiterhin werden Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandels vorgenommen, um ungewollte Ansammlungen mehrerer branchen- und sortimentsgleicher Einzelhandelsbetriebe zu verhindern und die Vitalität und Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels nicht entgegenzuwirken.

Da in der Stadt Kröpelin das Warensortiment im Lebensmittelbereich (Nahrungs- und Genußmittel) mit mehreren innerstädtischen Läden und zwei größeren Lebensmittelmärkten umfangreich abgedeckt ist, sind weitere Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelbereiches im Geltungsbereich unzulässig. Ausnahme hiervon ist die Zulässigkeit eines Getränkemarktes im Planbereich. Eine weitere Ausnahme wird Betrieben zur Lagerung, Verarbeitung und Vermarktung von Produkten der heimischen Landwirtschaft gewährt. Hiermit entspricht die Stadt dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Mittleres Meckl./Rostock", wonach die Nahrungsmittelindustrie, insbesondere zur Verarbeitung und Vermarktung von Produkten der heimischen Landwirtschaft, zu erhalten, auszubauen und neu anzusiedeln ist.

Um den Einzelhandel der Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung im Stadtzentrum nicht negativ zu beeinflussen, sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Handelssortiment im Planbereich nicht zulässig. Hierzu gehören Waren des täglichen Bedarfs, Haushaltswaren, Textilien, Schuhe und Drogerieerzeugnisse. Nichtgenannte Sortimente sind zulässig.

Da zu den Planungszielen insbesondere auch die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gehört, sind als Ausnahme zu o. g. Einschränkungen Einzelhandelsbetriebe zur Vermarktung von auf dem gleichen Grundstück produzierten Waren generell zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Um den Mindestfestsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entspr. § 16 (3) BauNVO gerecht zu werden, wurden Festsetzungen zur Grundflächenzahl - GRZ - und zur Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe TH - getroffen.

Als Bezugspunkt bzw. Bezugsebene für die Traufhöhe (TH in m über Bezugspunkt) wurde die Oberkante Straßendecke Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfrontlänge des jeweiligen Grundstückes festgesetzt. Hierzu wurden in der Planzeichnung die OK Straßendecke Mittelachse in den Gradientenschnittpunkten (Neigungswechsel) der Erschließungsstraße gekennzeichnet (Höhen in m über HN).

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin durch die Festsetzung einer Baumassenzahl bestimmt. Hierbei tritt die Baumassenzahl im geplanten Gewerbegebiet alternativ an die Stelle der Geschoßflächenzahl, da gerade in Gewerbegebieten überwiegend auch andere Gebäude, insbesondere Werkhallen mit großer Geschoßhöhe oder andere bauliche Anlagen, wie etwa Silos, errichtet werden, die mit einer GFZ-Regelung nicht erfaßt werden können.

5.2 Bauweise

Abweichend von der planungsrechtlich definierten offenen Bauweise sind auch Gebäude bis max. 70 m Länge und in den Baufeldern 4 und 5 bis max. 90 m Länge zulässig.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen ist jedoch eine Unterschreitung des notwendigen seitlichen Grenzabstandes bis auf 3,00 m (Mindestabstand entspr. § 6 LBauO M/V) in allen Baufeldern generell möglich, wenn eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung gesichert ist.

5.3 Bauflächen

Die vorhandenen Flächen im Bereich der Baufelder 1, 2 und 6 erfüllen aus derzeitiger Sicht die Forderungen des § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Zur verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen, dienen gekennzeichnete Privatwege.

Bei der Vergabe der Angebotsflächen in den Baufeldern 3, 4 und 5 sind die zugelassenen Nutzungszwecke und die sich durch die Trinkwasserschutzzone III B ergebenden Nutzungseinschränkungen zu beachten. Die Angebotsflächen der Baufelder 3, 4 und 5 werden dem Bedarf entsprechend in Einzelgrundstücke geteilt. Damit können kleineren und mittleren Gewerbebetrieben angemessene Grundstücksgrößen angeboten werden. Die Einmessung der Baufelder 3, 4 und 5 und die Teilungsvermessung der Grundstücke soll entsprechend der Nachfrage erfolgen.

Ausgangspunkte für die Dimensionierung der GE-Flächen waren:

- Schaffung einer maximalen und von der Grundstücksform vorteilhaften Angebotsfläche,

- wirtschaftlich vertretbare Aufwendungen,

- Berücksichtigung realistischer Forderungen des Umweltschutzes zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Flächengrößen und Flächenverhältnisse zueinander sind aus der Flächenbilanz ersichtlich. Die Teilung in gewerblich genutzte Grundstücke hängt vom Flächenbedarf der Betriebe ab, der im Wesentlichen von wechselnden betrieblichen Erfordernissen bestimmt wird.

5.4 Erschließung

Die Erweiterungsfläche ist im gesamten Erschließungssortiment neu zu planen. Dabei sind die Verkehrstrassen gleichzeitig die Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.4.1 Straßen- und Wegebau

Für die ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung ist der Neubau von Verkehrsanlagen im Erweiterungsbereich sowie die Sanierung und Umgestaltung vorhandener Befestigungen im bebauten Bereich erforderlich.

- öffentliche Gemeindestraße (Hauptsammelstraße HS1), teilweise bereits realisiert

  Hauptsammelstraße, 5,50 m breit, mit einseitig angeordnetem Geh- und Radweg, 2,50 m breit und beidseitigem Sicherheitsstreifen, je 0,50 m breit,
  → Trassenbreite 10,00 m

  Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind entspr. DIN 18024 behindertengerecht auszubauen.

<u>Privatwege</u>

Die gekennzeichneten Privatwege sind befestigte Flächen, deren Zweckbestimmung in der Erschließung von Baugrundstücken und Versorgungsanlagen liegt, die nicht direkt an öff. Verkehrsflächen angrenzen. Privatwege zählen zu den privaten Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und sind als solche festgesetzt.

- Privatweg PW1 (bereits realisiert)

  Zufahrtsstraße zum Klärwerk, 3,50 m breit, mit beidseitigem Sicherheitsstreifen, je 1,00 m breit
  → Trassenbreite 5,50 m

Der Bau des Privatweges PW1 als Zufahrt zur Kläranlage beruht auf eine Sondergenehmigung des Straßenbauamtes Stralsund und darf nicht breiter ausgebaut werden. Außerdem erlauben die Platzverhältnisse keine breitere Trasse. Der Abstand zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG wurde, entsprechend dem Hinweis und der darauf folgenden Abstimmung, mit 8,90 m eingehalten. Der Privatweg PW1 ist ein abgeschlossener Privatweg des Zweckverbandes „Kühlung".

- Privatwege PW2 und PW3

Die Privatwege PW2 und PW3 dienen der Erschließung von mehreren Baugrundstücken der Baufelder 2 und 6.

Sie sind bereits befestigte Betonflächen, sind jedoch als Wegesystem noch zu kennzeichnen. Zur Parzellierung der Baugrundstücke dieses Bereiches und der Herauslösung der Wegeflächen läuft derzeit ein Teilungsantrag.

Da diese Privatwege nicht abgeschlossen und somit jedermann zugänglich sind, sind sie als „öffentliche Verkehrsflächen“ im Sinne des Straßenverkehrsrechtes anzusehen.

Die Anbindung der Hauptsammelstraße - Gewerbegebiet - an die Wismarsche Straße ist bereits realisiert und wurde im Zusammenhang mit der Tankstelle, den Erfordernissen der AGRAR AG „Kühlung“ und der gesonderten Zufahrt zur Kläranlage mit den Beteiligten, einschließlich dem Straßenbauamt Stralsund, abgestimmt.

Die erforderliche Aufweitung der Wismarschen Straße im Bereich der Anbindung der Hauptsammelstraße wurde in Verbindung mit dem Bau der Tankstelle gelöst. Die erforderlichen Schichtfelder für die Anfahrsicht entsprechend den Straßenbaurichtlinien werden eingehal-ten.

Grundstücke im Bereich der Privatwege PW2 und PW3 haben Wendemöglichkeiten für LKW und Rettungsfahrzeuge auf den Grundstücken selbst breitzustellen.

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über ein neues Leitungssystem durch die für die Abwasserbeseitigung der Stadtabwässer gebaute Kläranlage mit Standort auf dem Gewerbegebiet entsorgt.

Das Schmutzwasser wird dabei im Bereich der öffentlichen Hauptsammelstraße im SW-Kanal gesammelt, fließt im Freigefälle bis zur gekennzeichneten Pumpstation an der westl. Wendeschleife und wird von dort zum Kläranlagestandort gepumpt. Diese Druckleitung von der Pumpstation bis zur Kläranlage ist mit einem Leitungsrecht abgesichert.

Die Kläranlage hat bereits vor der Beschlußfassung zur Aufstellung eines Bebauungspla-nes für das Gewerbegebiet als Einzelobjekt gesondert ein Genehmigungsverfahren durchlaufen und ist im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Das Regenwasser wird ebenfalls im Bereich der Hauptsammelstraße gesammelt und in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Ein direkter Anschluß des Regenwassers an den RW-Sammler ist generell möglich, hängt jedoch von der Art der Nutzung der Betriebe ab und muß im Einzelfall geprüft werden (ggf. sind Abscheideanlagen auf den Grundstücken vorzusehen).

Wasser und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinwassernetz der Stadt. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über die Trinkwasserleitung durch den Zweckverband abge-sichert.

Elektroenergieversorgung

Zur Sicherung der Elektroenergieversorgung wurde, entsprechend den Hinweisen des Versorgungsunternehmens, eine Fläche für die Trafostation bereitgestellt.

Die 20-KV-Freileitungen werden im Bereich der Baufelder im Rahmen der Baufreimachung umverlegt. Als Zuführung zur gekennzeichneten Trafostation wurden bereits zwei

20-KV-Freileitungen erdverlegt. Hierfür wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt und diese Fläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend an der Hauptsammelstraße neu anzulegen.

Fernsprechanlagen

Für die Fernmelde- und Televisionsversorgung ist davon auszugehen, daß ein Gesamtnetz mit neuen leistungsfähigen Anlagen zu installieren ist.

Wärmeversorgung

Als Heizmedium und für evtl. erforderliche technologische Zwecke wurde das Gewerbegebiet an die Gasversorgung der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Hierzu erfolgte die Verlegung einer regionalen Hochdruckleitung von der Kühlungsborner Chaussee zum Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet wurde bereits die gekennzeichnete Gasregelanlage aufgestellt, die für die Versorgung der dortigen Gewerbeflächen und zusätzlich die Einspeisung in das Niederdruckortsnetz vorsieht.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Landkreises Bad Doberan.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet in dem unbebauten Teil war vormals intensiv genutztes Grünland, das sich in südlicher Richtung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortsetzt.

Die Überbauung stellt nach dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar und beeinträchtigt damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese Beeinträchtigung ist auszugleichen.

In der am 23. 3. 1993 geführten Beratung zwischen Vertretern der Stadt Kröpelin, des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, des Landkreises Bad Doberan (Amt für Natur- und Landschaftspflege) und des Planungsbüros wurden Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie generell erforderliche Grünordnungsmaßnahmen festgelegt, die in einem Grünordnungsplan für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuweisen sind.

Im Ergebnis dieser Beratung wurden die Grundstücke 110, 111 und 112 (Eigentümer ist die Stadt Kröpelin) in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Während die Grundstücksfläche 112 in den extensiven Bereich einzuordnen ist, können die Flächen der Grundstücke 111 und 110 weiterhin intensiv genutzt werden.

Die vorhandenen Biotope und Wasserläufe sind Bestandteil der Grünplanung. Insgesamt beträgt das Verhältnis Grünordnungsfläche zur Bebauungsfläche ca. 1:1.

Zum B-Plan - Gewerbegebiet Südwest wurde bereits ein Grünordnungplan erstellt, mit dem STAUN Rostock und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und das Einvernehmen seitens dieser Ämter erteilt. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den B-Plan-Entwurf übernommen.

Durch die Herauslösung der Flurstücke 69/3 und 69/1 durch Beschluß der Gemeinde vom 11. 9. 1996 (sh. hierzu auch Pkt. 2 der Begründung) liegt ein Teilbereich des Schutzgrünstreifens (extensiv genutzte Grünfläche) außerhalb des Planbereiches.

Diese Fläche ist als Ersatzmaßnahme außerhalb des Planbereiches in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet und im Text Teil B als solche festgesetzt. Hierzu gibt es eine Einverständniserklärung des Eigentümers der Flächen. Somit ist nachweislich gesichert, daß diese Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planbereiches realisiert bzw. erhalten werden können.

Diese nachträgliche Änderung wurde ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

7. Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Immissionsschutzes wurde auf Grund der Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Sie ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die Ergebnisse sind im Satzungsexemplar festgeschrieben.

Die Kontingentierung der Lärmemissionen von Teilbereichen eines B-Plangebietes ist durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilbereiche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO möglich. Laut BauNVO lassen sich B-Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie nach deren besonderen Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten ist als besondere Eigenschaft eines Teilbereiches anzusehen.
(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, daß unter Einhaltung der angesetzten Bedingungen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für den maßgebenden Emissionsort eingehalten werden.
(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)

Für die im Lageplan gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird ein Höchstwert von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachtsüber, als flächenbezogener Schalleistungspegel ausgewiesen; für die übrigen Flächen werden 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber festgesetzt.

Die ausgewiesene Fläche parallel zur B105 mit einer Festsetzung für passiven Schallschutz bei eventueller Neubebauung (z. B. Büroräume) ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese ergibt sich aus der Überschneidung des Verkehrslärms der Wismarschen Straße und der, den Planbereich tangierenden Bahntrasse.

Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

~~1. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² in dB(A) als Höchstgrenze festgesetzt.~~
(Streichung gemäß Beitrittsbschluß vom 29.04.1998)

~~2. Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² (L_{WA}) nicht überschreiten.~~
(Streichung gemäß Beitrittsbschluß vom 29.04.1998)

3. In den, in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Bereich ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB (A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber als Höchstmaß festgesetzt.

Zur näheren Erläuterung:

- Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um emissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, d. h. die Summenschallpegel aller Einzelgeräuschquellen pro m² in den jeweiligen Teilbereichen können um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß D_z schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude usw.) im B-Plangebiet größer sein. ***(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)***

- Der sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und dem Flächenmaß ergebende Schalleistungspegel bestimmt den Emissionsanteil der Fläche. Der effektive Schalleistungspegel als Emissionswert kann im konkreten Fall aufgrund des frequenz- und entfernungsabhänigen Luftabsortionsmaßes und/oder der zeitlichen Begrenzung der Emmission größer sein als der o. g. Schalleistungspegel bei gleichzeitiger Einhaltung des Emissionsanteiles. ***(Änderung gemäß Beitrittsbeschluß vom 29.04.1998)***

Bei den konkreten Planungen zur Bebauung sind Einzelfallprüfungen notwendig, wobei in den Genehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise der Einhaltungen der Festsetzungen des B-Planes zu erbringen sind.

Unabhängig davon sollte schon bei der Überlegung zu Standorten für konkrete Gewerbebetriebe darauf geachtet werden, daß „leiseres Gewerbe" näher am Wohnstandort plaziert wird. Höhere Gebäude erzielen „Abschirmeffekte".

Maßgebend für die Größenordnung der Lärmauswirkungen eines Gewerbebetriebes sind neben der Produktionsart und der verwendeten Materialien auch die Art des hochbautechnischen Schallschutzes an den Gebäuden selbst sowie das mit dem Gewerbe verbundene Verkehrsaufkommen.

Bei Nutzungsänderung, oder Neubauten sind durch passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile der Gebäude (insbesondere Fenster) entspr. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Tab. 8 die zulässigen Immissionswerte im Inneren der Gemeinde einzuhalten.

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen, die sich aus Gerüchen durch die Betreibung der vorh. Kläranlage ergeben können, wurden auf Grund der Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehördeund des Gesundheitsamtes, ein Geruchsgutachten erarbeitet.
Dieses berücksichtigt bereits den zu erwarteten vollständigen Ausbau der Kläranlage.

Im Gutachten wird festgestellt, daß es in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zu Geruchsbelästigungen kommen kann, die daß Maß des auch im Gewerbegebiet Zumutbaren überschreiten.
Somit werden im Text Teil B die Belegung und Nutzung dieser gekennzeichneten Bereiche durch textliche Festsetzungen qualitativ eingeschränkt und auf Beeinträchtigungen durch Gerüche hingewiesen.

In der Planzeichnung mit G gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. Im gekennzeichneten Bereich können keine Gebäude errichtet werden, in denen sich Menschen nicht nur vorwiegend aufhalten.
2. Im gekennzeichneten Bereich sind keine lebensmittelverarbeitende Betriebe zulässig.

Diese Art der Berücksichtigung der Ergebnisse des Geruchsgutachtens entspricht den Vorschlägen des Gutachters, gewährleistet den uneingeschränkten Weiterbetrieb der Kläranlage und ermöglicht ebenso eine gewerbliche Nutzung der ausgewiesenen Bauflächen, bei der erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Bei der Auswahl der Bauflächen in diesem Bereich ist die Spezifik des Betriebes hinsichtlich seiner Empfindlichkeit gegenüber o. g. Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind in einem Eigentümerverzeichnis (sh. Anlage 1) zur Begründung aufgeführt.

Die Flurstücksnummern und die bestehenden Flurstücksgrenzen sind aus der Planzeichnung Teil A ersichtlich.

Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig. Die Parzellierung der Baugrundstücke hat hierzu vorhabenorientiert entsprechend des Bedarfes zu erfolgen.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Kröpelin. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß die für Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Im übrigen besteht nach § 24 BauGB das „allgemeine Vorkaufsrecht für öffentl. Flächen“ zugunsten der Stadt.

9. Nutzungseinschränkungen

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B, die der früheren Trinkwasserschutzzone IV entspricht. Darin sind in der Regel nicht zugelassen:

- Versenkung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers,

- Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwässer abstoßen,

- Ablagerung oder Beseitigung in den Untergrund durch Einbringen von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z. B. von Giften, abwaschbaren ständigen Chemikalien, Öl, Teer, Phenolen, chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung sowie zur Wachstumsregelung,

- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

Die Nutzungseinschränkungen gemäß „Wassergesetz des Landes Mecklenburg/Vorpommern" (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL-Nr. 753-2) § 19 und § 20 für „Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen" sind zu beachten.

Im Baufeld 5 ergibt sich eine Nutzungseinschränkung durch die, das Baufeld querende Trasse der Elt-Leitungen der HEVAG. Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt und von Bebauung freizuhalten.

Diese Einschränkung ist bei der Grundstücksvergabe und Parzellierung zu berücksichtigen.

Eine Bebauung mit Hochbauten im 30 m-Freibereich entlang des Bahnkörpers ist nicht vorgesehen. Sollte dennoch die Notwendigkeit bestehen, ist dies bei der zuständigen Bahndirektion zu begründen und zu beantragen.

Weitere Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus den, im B-Plan getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Immissionsschutz und zu grünordnerischen Maßnahmen (private Grundstücke betreffend).

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des B-Planes wird im Planbereich Baurecht geschaffen. Damit erfolgt eine Bereitstellung von Gewerbeflächen, insbesondere für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die notwendige Versorgungsfunktion, auch für den Nahbereich, wird somit wahrgenommen und abgedeckt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzung der umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert.

Durch die Immissionsschutzbetrachtungen und die daraus resultierende Kontingentierung von Teilbereichen des B-Plangebietes wird gesichert, daß die zulässigen Lärmpegel nicht überschritten werden und somit keine unzumutbaren Lärmbelästigungen durch das Gewerbegebiet hervorgerufen werden.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten kann festgestellt werden, daß keine oder nur geringe Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und den Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel nicht zu erwarten.

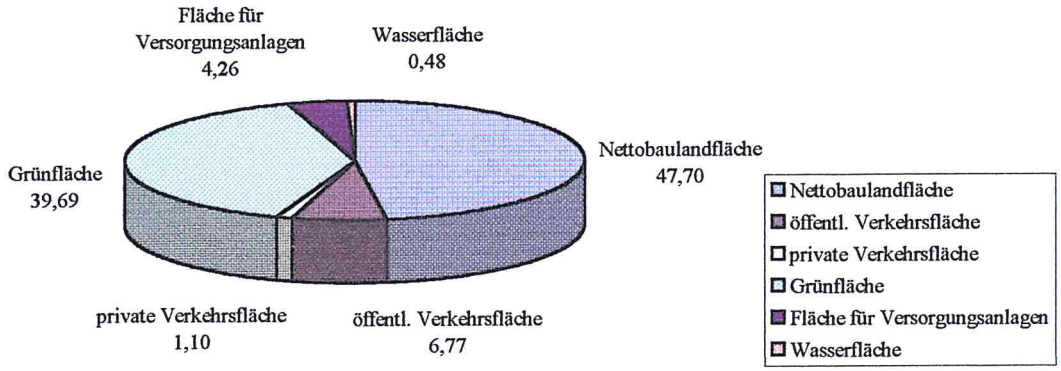
Die Ausweisung eines gut erschlossenen, entwicklungsfähigen Standortes bietet gute Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender Betriebe und zur Neuansiedlung, insbesondere mittelständischer Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die Realisierung des Gewerbegebietes „Südwest", bei umweltgerechter Planung und einer weitestgehenden Berücksichtigung aller Belange, ein sinnvoller und notwendiger Bestandteil zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur, der gewerblichen Entwicklung und somit zur Förderung der Wirtschaftskraft in Kröpelin und Umgebung.

Flächenbilanz zum Planbereich
B-Plan Nr. 5 Gewerbegebiet „Südwest“ in Kröpelin

Nr.	Flächennutzung	ha	%
1.	Nettobaulandfläche (Baufelder)	~ 13,88	47,70
	davon		
	Baufeld 1 ca. 2,93 Baufeld 2 ca. 3,00 Baufeld 3 ca. 1,82 Baufeld 4 ca. 1,95 Baufeld 5 ca. 3,82 Baufeld 6 ca. 0,36		
2.	öffentl. Verkehrsflächen	~ 1,97	6,77
3.	private Verkehrsflächen	~ 0,32	1,10
4.	Grünflächen	~ 11,55	39,69
5.	Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage, Trafo, Gasstation, Pumpwerk) davon Kläranlage ca. 1,17	~ 1,24	4,26
6.	Wasserfläche (Teich)	~ 0,14	0,48
	Gesamtfläche Planbereich	**~ 29,10**	**100,00**

Ca. 35 % der Nettobaufläche sind derzeit bereits durch bestehende Gewerbebetriebe bebaut.



Übersicht über die Flurstücke des Planbereiches
B-Plan Nr. 5 Gewerbegebiet „Südwest“ Kröpelin
Gemarkung Kröpelin, Flur 1

Flurstück	Flurstücksgröße	Bemerkung
119/1 teilweise	19.910 m²	(ohne Grundstücke Tankstelle [ca. 2.165 m²])
119/6	16.724 m²	
119/4 teilweise	125 m²	(ca. 5 x 25 m)
119/5	281 m²	
69/4	10.081 m²	
69/6	12.102 m²	
69/7	34.370 m²	
106 teilweise	2.658 m²	Teilfläche Graben
105	17.909 m²	
107	81.072 m²	
110	29.493 m²	
111	24.767 m²	
112	23.856 m²	
74	576 m²	Weg
108 teilweise	3.657 m²	Teilfläche Graben
113 teilweise	1.659 m²	Teilfläche Graben
102 teilweise	1.050 m²	(ca. 35 x 30 m)
103 teilweise	7.605 m²	(ca. 195 x 39 m)
109 teilweise	1.800 m²	(ca. 45 x 40 m)
76 teilweise	1.035 m²	Wismarsche Straße anteilig (ca. 115 x 9 m)
	290.730 m²	

B-Plan Geltungsbereich ≈ 29,1 ha

Die Flurstücksnummern und die derzeitigen Grenzen sind in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes gekennzeichnet.